

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

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

*Hermes Castañón Guzmán*  
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 terminó el 31 de diciembre de 2016.

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 2016, 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,

### **RÚBRICA**

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán  
Comisario

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2017.

## Informe de los Auditores Independientes

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros*

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

*Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Banco deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Banco en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.

**RÚBRICA**

C. P. C. Alejandro De Alba Mora

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2017.

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

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Millones de pesos)

<b>Activo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Pasivo y Capital Contable</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Disponibilidades (nota 5)	\$ 324	537	Captación tradicional (nota 12):		
Inversiones en valores (nota 6):			Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 102	64
Títulos para negociar	30	-	Depósitos a plazo:		
Deudores por reporte (nota 7)	130	-	Del público en general	1,664	868
Cartera de crédito vigente (nota 8):			Mercado de dinero	201	-
Créditos comerciales	3,900	2,992		<u>1,967</u>	<u>932</u>
Créditos de consumo	6	7	Préstamos interbancarios y de otros		
Créditos a la vivienda	684	749	organismos (nota 13):		
Total cartera de crédito vigente	<u>4,590</u>	<u>3,748</u>	De corto plazo	224	775
Cartera de crédito vencida (nota 8):			De largo plazo	<u>2,621</u>	<u>2,436</u>
Créditos comerciales	87	110		2,845	3,211
Créditos de consumo	3	4	Otras cuentas por pagar:		
Créditos a la vivienda	210	235	Acreedores diversos y otras cuentas por		
Total cartera de crédito vencida	<u>300</u>	<u>349</u>	pagar (notas 14 y 15)	97	83
Cartera de crédito	4,890	4,097	Créditos diferidos	28	6
Menos:			Total pasivo	<u>4,937</u>	<u>4,232</u>
Estimación preventiva para			Capital contable (nota 17):		
riesgos crediticios (nota 8)	(182)	(166)	Capital contribuido:		
Total de cartera de crédito, neto	<u>4,708</u>	<u>3,931</u>	Capital social	895	867
Otras cuentas por cobrar, neto			Capital perdido:		
(nota 9)	112	104	Reservas de capital	6	6
Bienes adjudicados, neto (nota 10)	231	247	Resultado de ejercicios anteriores	(61)	(65)
Mobiliario y equipo, neto	24	22	Resultado neto	11	4
Inversiones permanentes en acciones	2	2	Total capital contable	<u>(44)</u>	<u>(55)</u>
Impuesto sobre la renta y participación de los				851	812
trabajadores en la utilidad diferidos, neto			Compromisos y pasivos contingentes (nota 23)		
(nota 16)	126	113			
Otros activos:					
Cargos diferidos, pagos anticipados e					
intangibles (nota 11)	101	88			
Total activo	<u>\$ 5,788</u>	<u>5,044</u>	Total pasivo y capital contable	<u>\$ 5,788</u>	<u>5,044</u>

(Continúa)

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

Balances Generales, continuación

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Millones de pesos)

**Cuentas de orden (nota 20)**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Activos y pasivos contingentes	\$ 300	460
Compromisos crediticios	3,494	2,298
Bienes en fideicomiso o mandato	6,262	3,837
Bienes en custodia o en administración	6,924	5,971
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	103	99
Colaterales recibidos por la entidad	130	-
Otras cuentas de registro	<u>2</u>	<u>-</u>

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a \$876 y \$848, respectivamente".

"Los índices de capitalización al 31 de diciembre de 2016 por riesgo de crédito y riesgos totales ascienden a 14.64% y 12.57%, respectivamente (16.99% y \$14.95%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015).

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."

**RÚBRICA**

Leonardo Arana de la Garza  
Director General

**RÚBRICA**

Gabriela Velázquez Luna  
Directora de Contabilidad  
y Tesorería

**RÚBRICA**

Rodrigo Padilla Quiroz  
Director Corporativo de Operaciones  
y Sistemas

**RÚBRICA**

César Mendoza Gutiérrez  
Director de Auditoría Interna

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

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Millones de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingreso por intereses (notas 5, 6, 8 y 21)	\$ 465	387
Gasto por intereses (notas 12, 13 y 21)	<u>(281)</u>	<u>(251)</u>
Margen financiero	184	136
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8)	<u>(48)</u>	<u>(13)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>136</u>	<u>123</u>
Comisiones y tarifas cobradas (nota 21)	213	176
Comisiones y tarifas pagadas (nota 21)	(16)	(19)
Otros ingresos de la operación, neto (notas 10 y 21)	26	29
Gastos de administración y promoción (notas 21 y 23)	<u>(361)</u>	<u>(334)</u>
	<u>(138)</u>	<u>(148)</u>
Resultado antes de impuesto sobre la renta (ISR)	(2)	(25)
ISR diferido (nota 16)	<u>13</u>	<u>29</u>
Resultado neto	<u>\$ 11</u>	<u>4</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 años 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."

**RÚBRICA**

Leonardo Arana de la Garza  
Director General

**RÚBRICA**

Gabriela Velázquez Luna  
Directora de Contabilidad y Tesorería

**RÚBRICA**

Rodrigo Padilla Quiroz  
Director Corporativo de Operaciones  
y Sistemas

**RÚBRICA**

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 2016 y 2015

(Millones de pesos)

	<u>Capital contribuido</u>	<u>Capital (perdido) ganado</u>			
	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de capital</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado neto</u>	<u>Total del capital contable</u>
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 social (nota 17)	72	-	-	-	72
	72	-	3	(3)	72
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:					
Resultado neto	-	-	-	4	4
Saldos al 31 de diciembre de 2015	867	6	(65)	4	812
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Aplicación del resultado del ejercicio 2015	-	-	4	(4)	-
Aumento de capital social (nota 17)	28	-	-	-	28
	28	-	4	(4)	28
Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral:					
Resultado neto	-	-	-	11	11
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 895	6	(61)	11	851

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

**RÚBRICA**

Leonardo Arana de la Garza  
Director General

**RÚBRICA**

Gabriela Velázquez Luna  
Directora de Contabilidad  
y Tesorería

**RÚBRICA**

Rodrigo Padilla Quiroz  
Director Corporativo de Operaciones  
y Sistemas

**RÚBRICA**

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 2016 y 2015

(Millones de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado neto	\$ 11	4
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación y amortización	18	16
Provisiones	15	8
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(13)</u>	<u>(29)</u>
Subtotal	31	(1)
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(30)	2
Cambio en deudores por reporto	(130)	-
Cambio en cartera de crédito, neto	(777)	(103)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(8)	39
Cambio en bienes adjudicados	16	53
Cambio en otros activos operativos	(15)	(13)
Cambio en captación tradicional	1,035	703
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(366)	(445)
Cambio en otros pasivos operativos y créditos diferidos	<u>21</u>	<u>(60)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(223)</u>	<u>175</u>
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de mobiliario y equipo, neto	(16)	(19)
Incremento de intangibles, neto	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(18)	(22)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por aumento de capital social	<u>28</u>	<u>72</u>
(Disminución neta) incremento neto de disponibilidades	(213)	225
Disponibilidades al inicio del año	<u>537</u>	<u>312</u>
Disponibilidades al final del año	\$ <u><u>324</u></u>	<u><u>537</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 años 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."

RÚBRICA

Leonardo Arana de la Garza  
Director General

RÚBRICA

Gabriela Velázquez Luna  
Directora de Contabilidad y Tesorería

RÚBRICA

Rodrigo Padilla Quiroz  
Director Corporativo de Operaciones  
y Sistemas

RÚBRICA

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 2016 y 2015

(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, Colonia Cuauhtémoc, Delegación 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 financiamientos principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

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

**Autorización**

El 24 de febrero de 2017, Leonardo Arana de la Garza (Director General), Gabriela Velázquez Luna (Directora de Contabilidad y Tesorería), Rodrigo Padilla Quiroz (Director Corporativo de Operaciones y Sistemas) 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 (LGSM) y los estatutos del Banco, sus accionistas y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2016 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 establecidas 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 (USGAAP) 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 y reportos, la estimación preventiva para riesgos crediticios, las estimaciones de irrecuperabilidad de otras cuentas por cobrar, la reserva para baja valor de bienes adjudicados, el valor en libros del mobiliario y equipo e intangibles y la estimación de la materialización del activo por impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en la utilidad diferidos, así como la determinación de 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)

**d) Presentación del estado de resultados**

El Banco presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad neta y se denomina “Estado de resultados”, debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Banco no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

**(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 con base en la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de medición de la inflación cuyo valor es determinado por el Banco de México. Cuando la inflación rebase el 26% acumulado en el último trienio, se deberán de reconocer nuevamente en los estados financieros los efectos de la inflación acumulados no reconocidos desde la fecha mencionada.

Al 31 de diciembre de 2016, la inflación del último trienio calculada con base en la UDI es del 9.87% (10.39% al 31 de diciembre de 2015).

**(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 sin plazo y con intereses a la tasa de fondeo bancario, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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

**(c) *Inversiones en valores-***

Comprende valores gubernamentales que se clasifican atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia, en la categoría que se describe a continuación:

Títulos para negociar-

Son aquellos valores 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 devengados se presentan en el rubro de “Ingreso por intereses”.

**(d) *Operaciones de reporto-***

Actuando como reportadora-

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado que se presenta en el rubro de “Deudores por reporto”, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. A lo largo de la vigencia del reporto, la cuenta por cobrar, se valúa a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de “Ingreso por intereses”. La cuenta por cobrar, así como los intereses devengados se presentan en el rubro de “Deudores por reporto”. Los activos financieros que se hubieren recibido como colateral, se registran en cuentas de orden siguiendo para su valuación los lineamientos del criterio B-9 “Custodia y Administración de Bienes”.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(e) 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 “Ingreso por intereses”, bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados, en el rubro de “Créditos diferidos”, 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”.

***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 cuando 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 cuando presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- d) Créditos comerciales con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda cuando 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 ó 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 por devengar. Cuando dichos intereses son cobrados se reconocen directamente en resultados en el rubro de "Ingreso por Intereses". El reconocimiento en resultados de los ingresos por intereses se reanuda cuando la cartera deja de ser vencida.

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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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 considerarán 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.

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, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- 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.

***Cartera restringida-***

Se considera como tal 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 recibidos.

***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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

La estimación preventiva para la cartera comercial se determina mediante 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.

Los porcentajes de estimación preventiva al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son como se muestran a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de 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%

***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.

(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 hipotecaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera de crédito de consumo no revolvente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son como se menciona a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje 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%

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***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 éstos 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 efectivo, 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.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(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 firma 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.

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, conforme a la tabla que se muestra en la hoja siguiente.

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

<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, por operar a partir de 2008 en un entorno económico no inflacionario conforme a la NIF B – 10 “Efectos de la inflación”.

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 activos se muestran a continuación:

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

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados del ejercicio cuando se incurren.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(i) *Inversiones permanentes en acciones-***

Las inversiones permanentes en acciones se integran por la inversión en Cecoban, S. A. de C. V., en la cual no se tiene el control y se ejerce influencia significativa, por lo que se valúa a través del método de participación, reconociendo los cambios en los resultados del ejercicio.

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

Se incluyen principalmente, activos intangibles, cargos diferidos y pagos anticipados. Los activos intangibles con vida útil definida se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, en un periodo de 80 meses. Los costos y gastos relacionados con el otorgamiento inicial de la cartera de créditos neto de los ingresos por comisiones para apertura de crédito se reconocen como un cargo diferido y se amortizan contra los resultados del ejercicio dentro del rubro de “Comisiones y tarifas pagadas” durante el plazo de la vida de los créditos. Los pagos anticipados son activos derivados de pagos efectuados en efectivo o equivalentes con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes, servicios u otros beneficios que se van a recibir en el desarrollo normal de las operaciones futuras de la entidad.

**(k) *Impuesto sobre la renta (ISR) y Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)-***

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

El ISR 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 reconoce ISR y PTU diferidos (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 ISR, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por ISR 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 el ISR 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)

El ISR y PTU causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período.

**(l) *Captación tradicional-***

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata y a plazo del público en general, incluyendo fondeo de mercado de dinero. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de “Gasto por intereses”.

**(m) *Provisiones-***

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

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

En este rubro se registran principalmente los préstamos recibidos de instituciones de banca de desarrollo y banca múltiple, cuyos recursos son destinados 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 “Gasto por intereses”.

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

**Beneficios directos a corto plazo**

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si el Banco tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**Beneficios por terminación**

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación y un gasto cuando el Banco no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero. Si no se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio anual, entonces se descuentan.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos, se realiza anualmente por actuarios independientes, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Compañía, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de operación.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren directamente en el resultado del ejercicio, de acuerdo con las mejoras publicadas a la NIF D-3 como se menciona en la nota 24.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica 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 se aplican a los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingreso 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 “Ingreso 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 (\$2,225 y \$2,152 miles de pesos al 31 de diciembre de 2016 y 2015) por ahorrador por institución bancaria.

Las aportaciones obligatorias al IPAB se reconocen en resultados 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 deben 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.
- f) Colaterales recibidos por la entidad. Se registran los colaterales recibidos por las operaciones de reporto.
- g) Otras cuentas de registro. Se registran principalmente los cheques en tránsito.

**(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-**

**Mejoras a las NIF 2016-**

En diciembre de 2015 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2016”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las mejoras que generan cambios contables y que entraron en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1o. de enero de 2016, se mencionan en la hoja siguiente.

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**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”.

**NIF D-3 “Beneficios a los empleados”-** Entró 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.
- **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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- **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 utilizó 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.

Los cambios en las NIF y las mejoras no tuvieron efectos importantes en la información financiera del Banco.

**(5) Disponibilidades-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos del país	\$ 3	3
Disponibilidades restringidas en:		
Depósitos en Banco Central	21	74
Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días (Call Money)	<u>300</u>	<u>460</u>
Total disponibilidades	\$ 324 ====	537 ====

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, los ingresos por intereses generados por disponibilidades ascienden a \$17 y \$9, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingreso por intereses” (nota 21).

*Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días:*

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los préstamos bancarios debidamente documentados con vencimiento menor a tres días se analizan a continuación:

**2016**

<b><u>Institución</u></b>	<b><u>Monto</u></b>	<b><u>Tasa</u></b>	<b><u>Plazo</u></b>
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada S. A., Institución de Banca de Desarrollo	\$ 210	5.77%	3 días
Banco Mifel S. A. Institución de Banca Múltiple	50	5.70%	3 días
Banco Autofin México S. A., Institución de Banca Múltiple	<u>40</u>	5.60%	3 días
	\$ 300		
	===		

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

**2015**

Banco Azteca S. A. Institución de Banca Múltiple	\$ 110	2.70%	3 días
Banco Autofin México S. A., Institución de Banca Múltiple	140	3.31%	3 días
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada S. A., Institución de Banca de Desarrollo	<u>210</u>	3.32%	3 días
	\$ 460		
	===		

**(6) Inversiones en valores-**

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones clasificadas como títulos para negociar que ascienden a \$30, corresponden a valores gubernamentales (300,000 títulos LDBONDES Serie 191003).

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

Por los años terminados el 31 de diciembre 2016 y 2015, los intereses devengados a favor por los títulos para negociar ascendieron a \$182 mil y \$135 mil, los cuales se incluyen en el estado de resultados en el rubro de "Ingreso por intereses".

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se tienen inversiones en títulos de deuda no gubernamentales superiores al 5% del capital neto del Banco.

**(7) Deudores por reporto-**

Al 31 de diciembre de 2016, la posición por tipo de valores objeto de operaciones en reporto se integra por \$130, garantizados por títulos gubernamentales (1,309,439 LDBONDES serie 200730).

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los premios devengados de las operaciones de reporto reconocidos en el estado de resultados dentro del rubro de “Ingreso por intereses” ascendieron a \$65 mil.

El plazo de la operación de reporto efectuada por el Banco en su carácter de reportadora es de 3 días, con una tasa de interés pactada de 5.55%. El colateral recibido asciende a \$130, y representa títulos gubernamentales, el cual está reconocido en cuentas de orden dentro de “Colaterales recibidos por la entidad”.

**(8) Cartera de crédito-**

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de la cartera en vigente y vencida por tipo de moneda, se muestra a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 575	75	626	78
UDIS	<u>109</u>	<u>135</u>	<u>123</u>	<u>157</u>
	684	210	749	235
Créditos comerciales:				
Moneda nacional	3,900	87	2,992	110
Créditos al consumo:				
Moneda nacional	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>7</u>	<u>4</u>
	<u>4,590</u>	<u>300</u>	<u>3,748</u>	<u>349</u>
	\$ 4,890		4,097	
	=====		=====	

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(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 2016 y 2015, se muestra a continuación:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		<u>Monto</u>	<u>%</u>	<u>Monto</u>	<u>%</u>
Construcción	\$	3,987	82	3,102	76
Vivienda		894	18	984	24
Créditos al consumo		<u>9</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>
	\$	4,890	100	4,097	100
		=====	=====	=====	=====

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

Tasas ponderadas anuales de colocación (no auditadas):

Durante 2016 y 2015, las tasas ponderadas anuales de colocación fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cartera comercial	10.14%	8.74%
Créditos al consumo	-	10.43%
Créditos a la vivienda	11.85%	10.96%

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 2016 y 2015, el Banco mantiene cartera restringida como colateral del programa de la SHF como se muestra en la siguiente hoja.

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>
Créditos a la vivienda:				
Moneda nacional	\$ 542	69	615	76
UDIS	<u>109</u>	<u>95</u>	<u>123</u>	<u>157</u>
	651	164	738	233
Créditos comerciales				
Moneda nacional	<u>2,314</u>	<u>70</u>	<u>2,263</u>	<u>94</u>
	<u>2,965</u>	<u>234</u>	<u>3,001</u>	<u>327</u>
	\$ 3,199		3,328	
	=====		=====	

La cartera restringida al 31 diciembre de 2016 y 2015, representa el 65% y 81% de la cartera total, respectivamente, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos interbancarios y de otros organismos" (ver nota 13).

Créditos reestructurados y renovados:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los créditos reestructurados y renovados se integran como sigue:

	<u>Cartera</u>	<u>Cartera</u>	<u>Total</u>
<u>2016</u>	<u>vigente</u>	<u>vencida</u>	
Créditos comerciales	\$ 234	2	236
Créditos a la vivienda	<u>1</u>	-	<u>1</u>
	\$ 235	2	237
	====	==	====

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u><b>Cartera vigente</b></u>	<u><b>Cartera vencida</b></u>	<u><b>Total</b></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
	====	==	====

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Banco no tiene garantías adicionales por créditos reestructurados.

Créditos sindicados:

A partir del 2014, el Banco otorga créditos sindicados en conjunto con la SHF quien 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Banco tiene celebrados 255 y 192 créditos comerciales sindicados, respectivamente, por un monto de \$1,376 y \$911, respectivamente.

Concentración de riesgos:

Al 31 de diciembre de 2016, el Banco tiene otorgados financiamientos a cinco acreditados cuyos saldos a dicha fecha exceden el límite del 10% del capital básico de \$750, los cuales corresponden a los cinco principales deudores del Banco y ascienden a \$573 que representan el 76% del capital básico.

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 representan el 37% del capital básico.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Cartera vencida:

A continuación se presenta la antigüedad de saldos de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

		<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2</u>	<u>Total</u>
		<u>días</u>	<u>días</u>		<u>años</u>	
<b><u>2016</u></b>						
Comercial	\$	4	4	36	43	87
Vivienda		19	14	19	158	210
Consumo		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	\$	23	18	55	204	300
		==	==	==	====	====
<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
		==	==	==	====	====

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al principio del año	\$ 349	482
Traspaso de cartera vigente	74	128
Traspaso a cartera vigente	(42)	(105)
Adjudicaciones y daciones	(74)	(97)
Liquidaciones	<u>(7)</u>	<u>(59)</u>
	\$ 300	349
	==	==

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los intereses nominales no reconocidos en resultados sobre la cartera vencida ascienden a \$103 al 31 de diciembre de 2016 (\$99, en 2015).

Cartera emproblemada:

El saldo de los créditos emproblemados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es de \$17 y \$20, respectivamente, y se encuentran registrados en cartera vencida.

Los ingresos por intereses por tipo de crédito, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (nota 21), se integran como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>			<u>2015</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	\$ 331	20	351	247	20	267
Créditos a la vivienda	<u>86</u>	<u>1</u>	<u>87</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>
	\$ 417	21	438	347	20	367
	====	==	====	====	==	====

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Importe cartera crediticia</u>	<u>Estimación preventiva</u>			
		<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Vivienda</u>	<u>Total</u>
A-1	\$ 2,923	10	-	1	11
A-2	691	8	-	-	8
B-1	362	6	-	-	6
B-2	116	2	-	-	2
B-3	233	6	-	-	6
C-1	126	9	-	1	10
C-2	34	3	-	1	4
D	343	51	1	29	81
E	<u>62</u>	<u>8</u>	<u>3</u>	<u>43</u>	<u>54</u>
Total	\$ 4,890	103	4	75	182
	=====	====	==	==	====

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Importe cartera 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 2016 y 2015, la estimación preventiva para riesgos crediticios, incluye la reserva adicional de intereses vencidos por \$5, en ambos años.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

**2016**

<b><u>Tipo de cartera</u></b>	<b><u>Probabilidad de incumplimiento</u></b>	<b><u>Severidad de la pérdida</u></b>	<b><u>Exposición al Incumplimiento</u></b>
Comercial	7.15%	36.27%	\$ 3,987
Hipotecario	24.48%	34.11%	894
Consumo	46.79%	85.40%	9

**2015**

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

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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al principio del año	\$ 166	200
Provisiones cargadas a resultados del ejercicio	48	13
Adjudicaciones	(30)	(35)
Aplicación de cartera	(2)	(5)
Otros	<u>-</u>	<u>(7)</u>
Saldo al final del año	\$ 182 ===	166 ===

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Deudores por operaciones crediticias	\$ 21	31
Préstamos al personal	8	7
Deudores en trámite de regularización	7	12
Comisiones FOVISSSTE	7	11
Comisiones por administración SHF	55	37
Impuestos por recuperar	5	5
Otros deudores	5	8
Derechos fiduciarios	-	3
Deudores créditos sindicados	<u>14</u>	<u>9</u>
	122	123
Estimación de irrecuperabilidad	<u>(10)</u>	<u>(19)</u>
	\$ 112 ===	104 ===

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago se analizan a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Monto</u>	<u>Reserva</u>	<u>Monto</u>	<u>Reserva</u>
Bienes inmuebles sin restricción	\$ 288	(62)	296	(57)
Bienes inmuebles restringidos:				
Prometidos en venta	8	(3)	11	(3)
Otros*	<u>35</u>	<u>(35)</u>	<u>35</u>	<u>(35)</u>
	<u>331</u>	<u>(100)</u>	<u>342</u>	<u>(95)</u>
	\$ 231		247	
	===		===	

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

El cargo a resultados por la reserva para baja de valor de los bienes adjudicados, ascendió a \$28 en el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (\$46 en 2015).

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 2016 y 2015.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al principio del año	\$ 95	91
Provisiones adicionales por el transcurso del tiempo aplicadas al resultado del ejercicio	28	46
Afectaciones a provisiones por venta de bienes	<u>(23)</u>	<u>(42)</u>
Saldo al final del año	\$ 100	95
	===	==
		(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(11) Otros activos-**

El rubro de otros activos se integra al 31 de diciembre de 2016 y 2015, como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pagos anticipados	\$ 49	35
Intangibles, neto	46	48
Depósitos en garantía	<u>6</u>	<u>5</u>
	\$ 101	88
	====	==

El cargo a resultados por la amortización ascendió a \$4 en el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (\$3 en 2015).

**(12) Captación tradicional-**

El pasivo derivado de la captación de recursos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos de exigibilidad inmediata:		
Cuentas de cheques en moneda nacional	\$ <u>102</u>	<u>64</u>
Público en general:		
Depósitos a plazo fijo	483	271
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento	<u>1,181</u>	<u>597</u>
	1,664	868
Mercado de dinero	<u>201</u>	<u>-</u>
Total depósitos a plazo	<u>1,865</u>	<u>868</u>
Total de pasivos provenientes de la captación tradicional	\$ 1,967	932
	====	====

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el promedio anual de las tasas de intereses sobre la captación, se analiza a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos de exigibilidad inmediata	0.17%	0.45%
Depósitos a plazo	4.95%	4.63%
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el interés devengado por pagar asciende a \$10 y \$2, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los intereses devengados por la captación tradicional ascendieron a \$61 y \$19, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de "Gasto por intereses" en los estados de resultados (nota 21).

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

Los préstamos interbancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>A corto plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	\$ 224	725
Banca múltiple	-	<u>50</u>
Total corto plazo a la hoja siguiente	\$ <u>224</u>	<u>775</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total corto plazo de la hoja anterior	\$ <u>224</u>	<u>775</u>
<u>A largo plazo:</u>		
Moneda nacional:		
Banca de desarrollo	2,431	2,173
UDIS valorizados:		
Banca de desarrollo	<u>190</u>	<u>263</u>
Total a largo plazo	<u>2,621</u>	<u>2,436</u>
Total préstamos	\$ <u>2,845</u> =====	3,211 =====

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, los intereses devengados por pagar son por \$8 y \$10, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los intereses generados por préstamos interbancarios y de otros organismos ascendieron a \$210 y \$221, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de "Gasto por intereses" en los estados de resultados (nota 21).

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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 2016 y 2015, el Banco mantiene cartera de crédito restringida por \$3,199 que equivale al 65% de la cartera total (\$3,328 que equivale al 81% en 2015) (ver nota 8).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los préstamos interbancarios y de otros organismos por \$2,845 y \$3,211, se presentan netos de \$88 y \$70, 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 2016 y 2015, de los préstamos interbancarios y de otros organismos se muestra a continuación:

	<u>Tasas 2016</u>		<u>Tasas 2015</u>	
	<u>Moneda nacional</u>	<u>UDI</u>	<u>Moneda nacional</u>	<u>UDI</u>
Banca múltiple	6.82%	-	3.57%	-
Banca de desarrollo	7.08%	6.07%	9.76%	6.09%

**(14) 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, se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

El costo neto y el valor presente de las obligaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los que se muestran a continuación:

	<u>2016</u>			<u>2015</u>		
	<u>Terminación</u>	<u>Retiro</u>	<u>Total</u>	<u>Terminación</u>	<u>Retiro</u>	<u>Total</u>
Costo neto del período	\$ 2	-	2	2	-	2
Pasivo neto proyectado	\$ 7	1	8	5	1	6
	=	=	=	=	=	=

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa real de descuento nominal para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.45%	6.85%
Tasa de incremento del nominal para los niveles de sueldos futuros	5.00%	5.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	12 años	14 años
	=====	=====

**(15) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	\$ 1	2
Participación de los trabajadores en la utilidad	2	-
Promotores y notarios	41	27
Pasivo por impuestos retenidos	5	5
Cuotas de seguridad social	4	4
Otros impuestos	10	7
Obligaciones laborales (nota 14)	8	6
Depósitos no identificados	11	24
Otras provisiones	<u>15</u>	<u>8</u>
	\$ 97	83
	==	==

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(16) Impuesto sobre la renta (ISR) 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 ISR, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la pérdida antes de ISR como resultado de las partidas que se muestran a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficio “esperado”	\$ (1)	(8)
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(6)	(8)
Gastos no deducibles	6	8
Estimación preventiva para riesgos crediticios, neto	(30)	4
Cambio en la reserva de valuación de activos por impuestos diferidos	30	(26)
Otros, neto	<u>(12)</u>	<u>1</u>
Beneficio por ISR	\$ (13)	(29)
	====	====

Los movimientos por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, del ISR se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>En los resultados del período:</b>		
Beneficio por ISR diferido	\$ (13)	(29)
	==	==

(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 2016 y 2015, se detallan a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>
Mobiliario y equipo y otros activos	\$ 1	-	4	1
Pagos anticipados	9	3	(10)	(3)
Estimación preventiva para riesgos crediticios:				
- Por cartera demandada	9	3	-	-
- Sin demanda	30	9	28	8
Bienes adjudicados	18	5	29	9
PTU	1	-	-	-
Pérdidas fiscales	<u>92</u>	<u>-</u>	<u>90</u>	<u>-</u>
	160	20	141	15
Menos reserva de valuación*	<u>(34)</u>	<u>(20)</u>	<u>(28)</u>	<u>(15)</u>
Activo diferido, neto	\$ 126	-	113	-
	====	====	====	====

- \* El Banco reconoce una reserva por valuación sobre el activo por ISR y PTU diferidos proveniente de la estimación preventiva para riesgos crediticios de acreditados que a la fecha no han sido demandados.

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 determina para efectos de ISR con algunos ajustes. La tasa de PTU vigente es del 10% para 2016 y 2015. La PTU causada se registra en el rubro de “Acreedores diversos y otras cuentas por pagar”, la cual ascendió a \$2 por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

(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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

		<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		<u>ISR</u>	<u>PTU</u>	<u>ISR</u>	<u>PTU</u>
Resultado antes de ISR	\$	(2)	(2)	(25)	(25)
Más (menos) partidas en conciliación:					
Efecto fiscal de la inflación		(19)	(19)	(10)	(10)
Gastos no deducibles		20	16	27	27
Estimación preventiva y reserva de bienes adjudicados no deducibles		76	76	15	15
Excedentes de reserva para créditos		-	-	(44)	(44)
Cuentas incobrables		(27)	(27)	-	-
Pagos anticipados		(17)	(17)	(16)	(16)
Provisiones		3	3	(2)	(2)
Pérdida en venta de adjudicados, neto		(33)	(33)	(5)	(5)
Comisión por apertura y otros		<u>25</u>	<u>25</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
Utilidad (pérdida) fiscal y base para PTU		26	22	(55)	(55)
				====	====
Amortización de pérdidas fiscales		<u>(26)</u>	<u>-</u>		
Resultado fiscal y base gravable para PTU	\$	-	22		
		==	==		

(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 2016, 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	\$ 65	66	2025
2014	110	115	2024
2013	67	69	2023
2012	2	2	2022
2011	10	10	2021
2010	<u>58</u>	<u>46</u>	2020
	\$ 312	308	
	===	===	

**(17) Capital contable-**

**(a) Estructura del capital social-**

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, representado por 1,000,000 de acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 pesos cada una. Al 31 de diciembre de 2015 los accionistas pagaron \$72 del capital suscrito. El 8 de enero y el 21 de abril del 2016 se pagaron los \$18 y \$10 restantes, respectivamente.

Después de los movimientos antes mencionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital suscrito asciende a \$876 y \$848, respectivamente, representado por 8,760,071 y 8,485,071 acciones nominativas de la serie "O", con valor nominal de un \$100 pesos cada una, las cuales se encuentran totalmente pagadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(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)

**(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-**

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 mismo.

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se constituyeron reservas de capital por \$449 mil y \$280 mil, respectivamente.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

**(d) Capitalización (no auditado)-**

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 10.5% exigido por la Comisión Bancaria ha sido cumplido por el Banco al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016, el Banco mantenía un índice de capitalización del 12.57% (14.95% en 2015), 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 2016 y 2015, utilizado para la determinación del índice de capitalización se integra como se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital contable	\$ 851	812
Activos intangibles e impuestos diferidos	<u>(101)</u>	<u>(64)</u>
Capital básico (Tier 1)	750	748
Reservas preventivas generales constituidas – Capital complementario (Tier 2)	<u>-</u>	<u>-</u>
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	\$ 750 ===	748 ===

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**2016**

	<b><u>Activos en riesgo equivalentes</u></b>	<b><u>Requerimiento de capital</u></b>
<b><u>Riesgo de mercado:</u></b>		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 231	18
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIS	25	2
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	<u>7</u>	<u>1</u>
 Total riesgo de mercado	 <u>263</u>	 <u>21</u>
<b><u>Riesgo de crédito:</u></b>		
Grupo III (ponderados al 20%)	61	5
Grupo VI (ponderados al 50%)	137	11
Grupo VI (ponderados al 75%)	187	15
Grupo VI (ponderados al 100%)	169	14
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	3,807	305
Grupo VI (ponderados al 115%)	43	3
Grupo VII_A (ponderados al 115%)	61	5
Grupo VII_A (ponderados al 150%)	152	12
Otros activos (ponderados al 100%)	481	38
Por operaciones con partes relacionadas	<u>29</u>	<u>2</u>
 Total riesgo de crédito	 5,127	 410
 Riesgo operacional	 <u>582</u>	 <u>46</u>
 Total riesgo de mercado, crédito y operacional	 \$ 5,972 =====	 477 =====

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**2015**

	<b><u>Activos en riesgo equivalentes</u></b>	<b><u>Requerimiento de capital</u></b>
<b><u>Riesgo de mercado:</u></b>		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 192	15
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDIS	<u>29</u>	<u>2</u>
Total riesgo de mercado	<u>221</u>	<u>17</u>
<b><u>Riesgo de crédito:</u></b>		
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	4,366	348
Riesgo operacional	<u>376</u>	<u>31</u>
Total riesgo de mercado, crédito y operacional	\$ 4,963 =====	396 =====

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

<u>Índices de capitalización:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital a activos en riesgo de crédito:		
Capital básico (Tier 1)	14.64%	16.99%
Capital complementario (Tier 2)	—	—
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	14.64%	16.99%
Capital a activos en riesgo de mercado, crédito y operacional:		
Capital básico (Tier 1)	12.57%	14.95%
Capital complementario (Tier 2)	—	—
Capital neto (Tier 1 + Tier 2)	12.57%	14.95%
	=====	=====
Capital a capital requerido (veces):		
Capital neto	1.57	1.87
	===	===

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.

**(18) 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 2016 y 2015.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Índice de morosidad	6.13%	8.51%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida	60.66%	47.60%
Eficiencia operativa ( <i>gastos de administración y promoción/activo total</i> )	6.24%	6.60%
ROE ( <i>utilidad neta/capital contable</i> )	1.29%	0.30%
ROA ( <i>utilidad neta/activo total</i> )	0.19%	0.05%
Liquidez ( <i>activos líquidos/pasivos líquidos</i> )*	22.13%	22.80%
Margen financiero del año ajustado por riesgos crediticios/activos productivos	2.61%	2.90%
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito	14.64%	16.99%
Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito y mercado y operacional	12.57%	14.95%
	=====	=====

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

\* *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 27 de septiembre de 2016:

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

El 8 de agosto de 2016 la calificadora Verum otorgó las siguientes calificaciones corporativas:

- Largo plazo “BBB-/M”
- Corto plazo “3/M”
- Perspectiva “estable”.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El 26 de enero de 2017 la calificadora Fitch Ratings estableció para el Banco la calificación de “AAFC3-(mex)” como administrador primario de activos financieros, con perspectiva “positiva”.

**(19) Operaciones y saldos con partes relacionadas-**

Las operaciones realizadas con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron como se mencionan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses de:		
Grupo Gadol, S. A. de C. V.	\$ 3	2
Personal directivo relevante	<u>2</u>	<u>-</u>
	\$ <u>5</u>	<u>2</u>
Comisiones cobradas a:		
Grupo Gadol, S. A. de C. V.	\$ <u>1</u>	-
Otros ingresos de:		
HIR Compañía de Seguros, S. A. de C. V.	\$ <u>2</u>	<u>1</u>
Gastos de administración a:		
HIR Compañía de Seguros, S. A. de C. V.	\$ <u>5</u>	<u>5</u>
Gasto por intereses a:		
Personal directivo relevante	\$ <u>2</u>	<u>1</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los saldos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Créditos comerciales otorgados:		
Grupo Gadol, S. A. de C. V.	\$ 10	28
HIR PYME, S. A. de C. V. SOFOM ENR	<u>14</u>	<u>-</u>
	\$ 24	28
	==	==

Los saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas de depósitos a plazo:		
Personal directivo relevante	\$ 43	-
	==	=

**(20) Cuentas de orden-**

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

**Call Money:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de los préstamos interbancarios asciende a \$300 y \$460, respectivamente (nota 5).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(b) Compromisos crediticios-**

**Líneas de crédito otorgadas:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de las líneas de crédito no ejercidas por los acreditados asciende a \$3,494 y \$2,298, respectivamente.

**(c) Bienes en fideicomiso-**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la actividad fiduciaria del Banco se integra como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomisos de:		
Garantía	\$ 6,112	3,688
Administración	65	65
Inversión	<u>85</u>	<u>84</u>
	\$ 6,262	3,837
	=====	=====

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$30 y \$16, respectivamente, y son registrados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas” (nota 21).

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

El Banco registra en esta cuenta de orden los créditos originados por otras entidades que se reciben en custodia, garantía o administración. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los créditos en administración ascendían a \$6,924 y \$5,971, respectivamente.

Los ingresos devengados por comisiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, correspondientes a la actividad de bienes en custodia, ascienden a \$37 y \$30, respectivamente, y son registrados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas” (nota 21).

(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 2016 y 2015, el saldo por este concepto ascendió a \$103 y \$99, respectivamente.

**(e) *Colaterales recibidos por la entidad-***

Los colaterales recibidos en garantía, al 31 de diciembre de 2016 ascienden a \$130.

**(21) 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 operaciones de disponibilidades e inversiones en valores. 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 2016 y 2015, 96% y 98%, respectivamente, 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Margen financiero-***

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el margen financiero se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingreso por intereses:</u>		
Intereses por cartera de créditos (nota 8)	\$ 417	347
Intereses de disponibilidades (nota 5)	17	9
Comisiones por el otorgamiento inicial del crédito (nota 8)	21	20
Utilidad por valorización	<u>10</u>	<u>11</u>
Total ingreso por intereses	\$ <u>465</u>	<u>387</u>
<u>Gasto por intereses:</u>		
Captación tradicional (nota 12)	\$ (61)	(19)
Préstamos interbancarios y de otros organismos (nota 13)	(210)	(221)
Pérdida por valorización	<u>(10)</u>	<u>(11)</u>
Total gasto por intereses	<u>(281)</u>	<u>(251)</u>
Margen financiero	\$ <u>184</u> ====	136 ====

(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 2016 y 2015, se integran como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Comisiones y tarifas cobradas:</u>		
Cartera de crédito	\$ 2	3
Comisiones por avalúos	25	24
Comisiones por estudio de factibilidad	27	27
Comisiones por análisis de crédito	28	25
Comisiones por estudio de mercado	19	18
Comisiones operaciones FOVISSSTE	17	20
Comisiones por intermediación	4	2
Comisiones por administración (nota 20)	37	30
Comisiones fiduciarias (nota 20)	30	16
Otros	<u>24</u>	<u>11</u>
	\$ 213	176
	====	====
<u>Comisiones y tarifas pagadas:</u>		
Préstamos recibidos	\$ (4)	(7)
Comisiones bancarias	(1)	(1)
Comisiones a brokers	(2)	-
Primas pagadas a SHF	<u>(9)</u>	<u>(11)</u>
	\$ (16)	(19)
	==	==

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Otros ingresos (egresos) de la operación-***

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los otros ingresos (egresos) de la operación, se analizan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otros ingresos de la operación:</u>		
Utilidad en venta de inmuebles y adjudicados	\$ 10	16
Avalúos	20	15
Seguros	15	14
Garantía por incumplimiento (GPI)	5	6
Uso de instalaciones	1	1
Cancelación de provisiones	-	5
Depósitos no identificados	2	16
Otros ingresos	<u>11</u>	<u>12</u>
	<u>64</u>	<u>85</u>
<u>Otros egresos de la operación</u>		
Estimación de cuentas incobrables	(7)	(6)
Castigos diversos	(3)	(4)
Estimación de bienes adjudicados (nota 10)	<u>(28)</u>	<u>(46)</u>
	<u>(38)</u>	<u>(56)</u>
	\$ 26	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 2016 y 2015, los gastos de administración y promoción se integran como se muestran a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Gastos de administración y promoción</u>		
Remuneraciones y prestaciones	\$ 163	140
Honorarios	38	36
Arrendamiento (nota 23)	14	12
Servicios de tecnología	7	-
Gastos de promoción y publicidad	4	3
Impuestos y derechos	1	2
Gastos no deducibles	5	12
Depreciaciones	14	12
Amortizaciones	4	4
Cuotas	22	20
Gastos de viaje y viáticos	5	5
Gastos legales	16	14
Mantenimiento	6	18
Seguros	14	13
Comunicación	6	6
Mensajería	2	1
Papelería y útiles	2	2
Costo neto del periodo	2	2
IVA no acreditable	18	19
Otros gastos de administración	<u>18</u>	<u>13</u>
 Total	\$ 361	334
	===	===

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(22) 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 del 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 propietario del Consejo de Administración y en él participan el Director General, el titular de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, el Director Corporativo de Operaciones y Sistemas, el Director Corporativo de Tesorería y Finanzas, el Subdirector de Contraloría y Cumplimiento 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 la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR), la cual tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeña esta área comprenden las 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.

**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, medidas 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 Pruebas de Suficiencia de Capital bajo escenarios regulatorios así como escenarios propios.

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, excepto cuando se indica diferente)

**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 call money, inversiones en valores y reportos, 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. Durante el 2016 el Banco comenzó a reportar de manera mensual el Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) el cual refleja la cobertura por activos líquidos de las salidas netas dentro de los próximos 30 días, este indicador es derivado de la reforma de Basilea III. En 2016 se comportó de la siguiente manera:

Conceptos ML	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16
Activos Líquidos Computables	66,064	68,160	122,717	39,475	64,342	64,525	97,455	90,004	392,669	103,181	39,882	50,261
Salidas Netas a 30 días	63,995	79,860	121,102	49,717	81,278	44,979	89,732	122,237	384,150	113,744	29,796	29,965
Coeficiente de Cobertura de Liquidez	103.00%	85.00%	101.00%	79.40%	79.16%	143.46%	108.61%	73.63%	102.22%	90.71%	134%	168%

\*Cifras en Miles de Pesos

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente)

**(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 Unidad de Administración Integral de Riesgos, 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.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos reporta mensualmente al Consejo de Administración y al Comité de Riesgos, la observancia de los límites de exposición de riesgo de emisor y contraparte.

El riesgo contraparte el 31 de diciembre de 2016, de operaciones call money cedido con las siguientes instituciones:

<b>Institución Financiera</b>	<b>Monto operado</b>	<b>Trans.</b>	<b>Tasa media</b>	<b>Monto promedio</b>	<b>Plazo promedio</b>	<b>Cal. Corto Plazo</b>
Banjercito	4,410.00	21	5.53%	210.00	1.52	F1+(Mex)
Banco Autofin México	1,841.00	42	5.50%	43.83	1.43	F3(Mex)
Banobras	572.88	14	5.41%	40.92	1.50	F1+(Mex)
Mifel	450.00	10	5.70%	45.00	1.60	F1(Mex)
Banco Azteca	155.00	3	5.48%	51.67	1.00	F1(Mex)
Total General	7,428.88	90	5.52%	82.54	1.47	

\*Miles de pesos

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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

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

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

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

**Otorgamiento y control:**

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

Existen dos niveles básicos para la aprobación de créditos comerciales, uno es el Consejo de Administración y otro por facultades otorgadas al Comité de Crédito e Interno de Crédito; se reportan 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.

(Continúa)



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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

La Unidad de Administración Integral de Riesgos, 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 (Pérdida Esperada dentro de los próximos 12 meses). 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.

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 2016 se muestra a continuación:

Tipo de Cartera	Saldo	% Cartera	
		Vencida	Reservas
Comercial	3,987	2%	103
Hipotecario	894	31%	75
Consumo	9	44%	4
<b>Total</b>	<b>4,890</b>	<b>7%</b>	<b>182</b>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(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 establece las Disposiciones.

**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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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.

**(23) 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. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el pago por concepto de arrendamiento ascendió a \$14 y \$12, respectivamente, reconocido en el estado de resultados dentro del rubro de “Gastos de administración y promoción” (nota 21).

**(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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(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.

**(24) 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. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- Se modifica la definición de “pasivo” eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.
- Se actualiza la terminología utilizada en toda la norma para uniformar su presentación conforme al resto de las NIF.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**Mejoras a las NIF 2017**

En octubre de 2016 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2017”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

**NIF B-13 “Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros” NIF B-6 “Estado de situación financiera”-** Modifica los requerimientos de clasificación de activos, pasivos y capital contable, principalmente para establecer que es adecuado mantener la clasificación de una partida como de largo plazo a la fecha de los estados financieros, cuando se trata de un activo financiero o de un pasivo financiero que: a) haya sido contratado sobre la base de cobro o pago de largo plazo; y b) a pesar de que el deudor se encontraba en incumplimiento a la fecha de los estados financieros, durante el período posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros) logra un convenio para mantener su cobro o pago sobre la base de largo plazo. Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2017, permitiendo su aplicación anticipada para los ejercicios que inicien el 1o. de enero de 2016 y los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma prospectiva.

**NIF C-11 “Capital Contable”-** Establece que los gastos de registro en una bolsa de valores de acciones de una entidad que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes, deben reconocerse en su utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación y no en el capital contable. Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2017 y los cambios contables que surjan deben reconocerse en forma prospectiva.

**NIF D-3 “Beneficios a los empleados”-** Establece que la tasa de interés a utilizar en la determinación del valor presente de los pasivos laborales a largo plazo debe ser una tasa de mercado libre de, o con muy bajo, riesgo crediticio, que represente el valor del dinero en el tiempo, tal como son, *la tasa de mercado de bonos gubernamentales y la tasa de mercado de los bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo*, respectivamente, y que la tasa elegida debe utilizarse en forma consistente a lo largo del tiempo. Adicionalmente, permite el reconocimiento de las remediones en el ORI requiriendo su posterior reciclaje a la utilidad o pérdida neta o bien directamente en la utilidad o pérdida neta a la fecha en que se originan. Estas mejoras entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada y los cambios contables que surjan por cambio en la tasa de descuento deben reconocerse en forma prospectiva y los que surjan por cambio en la opción del reconocimiento de las remediones deben reconocerse en forma retrospectiva.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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

**Cambios en las disposiciones de la Comisión Bancaria**

Con fecha 6 de enero de 2017, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución que modificó diversos artículos de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, entre los cuales incluye el cambio a la metodología de determinación de reservas preventivas para riesgos crediticios de las carteras de créditos a la vivienda. Dichas modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de junio de 2017. Las instituciones financieras tendrán 6 meses a partir de esta fecha para incorporar el efecto financiero del cambio en la metodología.

La Administración del Banco se encuentra a la fecha en proceso de evaluar los efectos financieros que se generarán derivados del cambio en la metodología mencionada.