



# Hipotecaria Nacional

Grupo Financiero BBVA Bancomer

Información a que se refieren las "Disposiciones de  
Carácter General aplicables a las Instituciones de  
Crédito"

30 de Septiembre de 2009

## Contenido

<b>Estados financieros</b> .....	Pág. 2
<b>Indicadores financieros</b> .....	Pág. 8
<b>Calificación de la Cartera Crediticia</b> .....	Pág. 9

*Ciertas cantidades y porcentajes incluidos en este documento han sido objeto de ajustes por redondeo. Consecuentemente, las cifras presentadas en diferentes tablas pueden variar ligeramente y es posible que las cifras que aparezcan como total en ciertas tablas no sean una suma aritmética de las cifras que les precedan.*

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.

**Balance General Consolidado**  
**al 30 de Septiembre del 2009**  
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
<b>Disponibilidades</b>	<b>6,296</b>	<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>147,636</b>
<b>Inversiones en valores</b>	<b>10,915</b>	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	147,636
Títulos para negociar	3,564	<b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b>	<b>40,318</b>
Títulos disponibles para la venta	-		
Títulos conservados a vencimiento	7,351	<b>Total pasivo</b>	<b>187,954</b>
<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	<b>2,474,490</b>		
Saldo deudores en operaciones de reporto	2,474,490		
<b>Cartera de crédito vigente</b>	<b>9,135</b>		
Créditos comerciales	-		
Créditos a la vivienda	9,135	<b>Capital contable</b>	
<b>Cartera de crédito vencida</b>	<b>5,917</b>		
Créditos comerciales	-	<b>Capital contribuido</b>	<b>908,806</b>
Créditos a la vivienda	5,917	Capital social	908,806
<b>Total cartera de crédito</b>	<b>15,052</b>		
Estimación Preventiva para riesgos crediticios	(4,626)	<b>Capital ganado</b>	<b>2,058,210</b>
<b>Cartera de crédito (neto)</b>	<b>10,426</b>	Reservas de capital	370,708
<b>Derechos de Cobro Adquiridos</b>	<b>1,038</b>	Resultado de ejercicios anteriores	1,592,657
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	Resultado neto	94,845
<b>Derechos de Cobro (Neto)</b>	<b>1,038</b>		
<b>Total Cartera de crédito (neto)</b>	<b>11,464</b>	<b>Total capital contable</b>	<b>2,967,016</b>
<b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>329,880</b>		
<b>Bienes adjudicados</b>	<b>100,176</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>3,154,970</b>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>98,225</b>		
<b>Impuestos y PTU diferidos (neto)</b>	<b>9,246</b>		
<b>Otros activos</b>	<b>114,278</b>		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	114,278		
<b>Total activo</b>	<b>3,154,970</b>		

CUENTAS DE ORDEN		INDICE DE CAPITAL	
Activos y pasivos contingentes	92	Activos Riesgo de Crédito	549,783
Mandatos	806,968	Activos Riesgo de Mercado	49,444
Bienes en administración	945,839	Riesgo Operacional	72,147
Colaterales recibidos por la entidad	2,473,339	<b>Total Activos en Riesgo</b>	<b>671,374</b>
	<b>4,226,238</b>	Índice de Capital	441.43%

El saldo histórico del capital social al 30 de septiembre de 2009 es de \$370,708 miles de pesos

“El presente balance general consolidado, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.

**Estado de Resultados Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2009**  
(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses	152,313
Gastos por intereses	<u>(2,938)</u>
<b>Margen financiero</b>	<b>149,375</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>149,375</b>
Comisiones y tarifas cobradas	146,458
Comisiones y tarifas pagadas	(107,579)
Otros ingresos (egresos) de la operación	<u>75,247</u>
<b>Total de ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>263,501</b>
Gastos de administración	<u>(157,252)</u>
<b>Resultado de la operación</b>	<b>106,249</b>
Otros productos	21,222
Otros gastos	<u>(18,424)</u>
<b>Resultado antes de Impuestos a a Utilidad</b>	<b>109,047</b>
Impuestos a la utilidad causados	(6,774)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>(7,331)</u>
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>94,942</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>(97)</u>
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>94,845</b>
Operaciones discontinuadas	-
<b>Resultado neto</b>	<b>94,845</b>

"El presente estado de resultados consolidado se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultados consolidado fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2009**  
(Cifras en miles de pesos)

<b>Resultado neto</b>	<u>94,845</u>
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,275)
Depreciaciones y amortizaciones	29,703
Provisiones	(42,290)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>(14,105)</u>
<b>Actividades de operación</b>	
Cambio en inversiones en valores	3,146,980
Cambio en deudores por reporto	(2,474,451)
Cambio en cartera de crédito	348,591
Cambio en derechos de cobro adquiridos	(1,038)
Cambio en Bienes adjudicados	53,250
Cambio en otros activos operativos	(45,132)
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(102,405)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>989,673</b>
<b>Actividades de inversión</b>	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>18,213</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>18,213</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>	
Pagos de dividendos en efectivo	<u>(1,018,000)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(1,018,000)</b>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>(10,114)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<u>16,410</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<u><u>6,296</u></u>

"El presente estado de flujos de efectivo consolidado se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la institución durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias  
 Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada  
 Grupo Financiero BBVA Bancomer  
 Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.

**Estado de Variaciones en el Capital Contable Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2009**  
 (Cifras en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido		Capital ganado		Total capital contable
	Capital social	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>908,806</b>	<b>370,708</b>	<b>1,592,508</b>	<b>1,018,149</b>	<b>3,890,171</b>
<i>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas.</i>					
Traspaso del Resultado Neto a Resultado de Ejercicios Anteriores	-	-	1,018,149	(1,018,149)	-
Pago de dividendos	-	-	(1,018,000)	-	(1,018,000)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149</b>	<b>(1,018,149)</b>	<b>(1,018,000)</b>
<i>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral.</i>					
Resultado Neto.	-	-	-	94,845	94,845
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94,845</b>	<b>94,845</b>
<b>Saldos al 30 de Septiembre de 2009</b>	<b>908,806</b>	<b>370,708</b>	<b>1,592,657</b>	<b>94,845</b>	<b>2,967,016</b>

“El presente estado de variaciones en el capital contable consolidado se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
 Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
 Director de Contabilidad Corporativa

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
 Director de Auditoría

## Balances Generales Consolidados (Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	1T09	2T09	3T09	PASIVO Y CAPITAL	1T09	2T09	3T09
<b>Disponibilidades</b>	<b>14,794</b>	<b>19,214</b>	<b>6,296</b>	<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	<b>356</b>	-	-
<b>Inversiones en valores</b>	<b>101,244</b>	<b>101,803</b>	<b>10,915</b>	Acreedores por reporto	356	-	-
Títulos para negociar	3,777	3,546	3,564	<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>180,083</b>	<b>1,175,805</b>	<b>147,636</b>
Títulos disponibles para la venta	90,214	90,970	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	180,083	1,175,805	147,636
Títulos conservados a vencimiento	7,253	7,287	7,351	<b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b>	<b>46,137</b>	<b>48,750</b>	<b>40,318</b>
<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	<b>3,351,000</b>	<b>3,291,000</b>	<b>2,474,490</b>	<b>Total pasivo</b>	<b>226,576</b>	<b>1,224,555</b>	<b>187,954</b>
Deudores por reporto	3,351,000	3,291,000	2,474,490	<b>Capital contable</b>			
<b>Cartera de crédito vigente</b>	<b>48,015</b>	<b>85,418</b>	<b>9,135</b>	<b>Capital contribuido</b>	<b>908,806</b>	<b>908,806</b>	<b>908,806</b>
Créditos comerciales	-	-	-	Capital social	908,806	908,806	908,806
Créditos a la vivienda	48,015	85,418	9,135	<b>Capital ganado</b>	<b>3,063,639</b>	<b>2,053,668</b>	<b>2,058,210</b>
<b>Cartera de crédito vencida</b>	<b>6,807</b>	<b>6,868</b>	<b>5,917</b>	Reservas de capital	370,708	370,708	370,708
Créditos comerciales	430	-	-	Resultado de ejercicios anteriores	2,610,657	1,592,657	1,592,657
Actividad empresarial o comercial	430	-	-	Resultado neto	82,274	90,303	94,845
Créditos a la vivienda	6,377	6,868	5,917	<b>Total capital contable</b>	<b>3,972,445</b>	<b>2,962,474</b>	<b>2,967,016</b>
<b>Total cartera de crédito</b>	<b>54,822</b>	<b>92,286</b>	<b>15,052</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>4,199,021</b>	<b>4,187,029</b>	<b>3,154,970</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,067)	(8,099)	(4,626)				
<b>Cartera de crédito (neto)</b>	<b>49,755</b>	<b>84,187</b>	<b>10,426</b>				
<b>Derechos de Cobro Adquiridos</b>	-	-	<b>1,038</b>				
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	-	-				
<b>Derechos de Cobro (Neto)</b>	-	-	<b>1,038</b>				
<b>Total Cartera de crédito (neto)</b>	-	-	<b>11,464</b>				
<b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>300,012</b>	<b>328,592</b>	<b>329,880</b>				
<b>Bienes adjudicados (neto)</b>	<b>136,559</b>	<b>120,608</b>	<b>100,176</b>				
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>133,107</b>	<b>119,047</b>	<b>98,225</b>				
<b>Impuestos diferidos (neto)</b>	<b>10,560</b>	<b>11,337</b>	<b>9,246</b>				
<b>Otros activos</b>	<b>101,990</b>	<b>111,241</b>	<b>114,278</b>				
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	101,990	111,241	114,278				
<b>Total activo</b>	<b>4,199,021</b>	<b>4,187,029</b>	<b>3,154,970</b>				

CUENTAS DE ORDEN	1T09	2T09	3T09
Activos y pasivos contingentes	102	102	92
Mandatos	818,035	811,826	806,968
Bienes en administración	1,525,019	1,507,617	945,839
Colaterales recibidos por la entidad	3,350,907	3,289,812	2,473,339
	<b>5,694,063</b>	<b>5,609,357</b>	<b>4,226,238</b>
Títulos a entregar por reportos	(3,351,263)	-	-
Menos:			
Deudores por reporto	3,350,907	-	-
Operaciones de Reporto	(356)	-	-

INDICE DE CAPITAL	1T09	2T09	3T09
Activos Riesgo de Crédito	719,280	684,977	549,783
Activos Riesgo de Mercado	124,708	179,224	49,444
Riesgo Operacional	47,953	68,220	72,147
<b>Total Activos en Riesgo</b>	<b>891,941</b>	<b>932,421</b>	<b>671,374</b>
Indice de Capital	444.91%	317.35%	441.43%

**Estados de Resultados Consolidados**  
 (Cifras en miles de pesos)

	1T09	2T09	3T09	ACUMULADO
Ingresos por intereses	77,343	44,301	30,669	152,313
Gastos por intereses	(28)	(2,884)	(26)	(2,938)
<b>Margen financiero</b>	<b>77,315</b>	<b>41,417</b>	<b>30,643</b>	<b>149,375</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>77,315</b>	<b>41,417</b>	<b>30,643</b>	<b>149,375</b>
Comisiones y tarifas cobradas	48,050	51,624	46,784	146,458
Comisiones y tarifas pagadas	(27,241)	(41,247)	(39,091)	(107,579)
Otros ingresos (egresos) de la operación	-	-	75,247	75,247
<b>Ingresos (egresos) totales de la operación</b>	<b>98,124</b>	<b>51,794</b>	<b>113,583</b>	<b>263,501</b>
Gastos de administración y promoción	(62,675)	(47,198)	(47,379)	(157,252)
<b>Resultado de la operación</b>	<b>35,449</b>	<b>4,596</b>	<b>66,204</b>	<b>106,249</b>
Otros productos	76,598	9,958	(65,334)	21,222
Otros gastos	(12,664)	(9,945)	4,185	(18,424)
<b>Resultado antes de ISR y PTU</b>	<b>99,383</b>	<b>4,609</b>	<b>5,055</b>	<b>109,047</b>
ISR y PTU causados	(11,183)	2,708	1,701	(6,774)
ISR y PTU diferidos	(6,017)	776	(2,090)	(7,331)
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias y asociadas</b>	<b>82,183</b>	<b>8,093</b>	<b>4,666</b>	<b>94,942</b>
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas	91	(64)	(124)	(97)
<b>Resultado neto</b>	<b>82,274</b>	<b>8,029</b>	<b>4,542</b>	<b>94,845</b>



## Indicadores Financieros

ÍNDICE	3T09
Índice de morosidad	51.6%
Índice de cobertura de cartera de créditos vencida	66.5%
Eficiencia operativa	5.2%
ROE	0.6%
ROA	0.5%
Índice de capitalización riesgo de crédito	539.1%
Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado	494.6%
Liquidez	1918.9%
Margen de interés neto (MIN)	4.1%

### Índice de morosidad:

Cartera de crédito vencida al cierre de trimestre / Cartera de crédito total al cierre del trimestre

### Índice de cobertura de cartera de crédito vencida:

Estimación preventiva al cierre de trimestre / Cartera de crédito vencida al cierre del trimestre

### Eficiencia operativa:

Gastos de administración y promoción del trimestre anualizados / Activo total promedio

### ROE:

Utilidad neta del trimestre anualizada / Capital contable promedio

### ROA:

Utilidad neta del trimestre anualizada / Activo total promedio

### Índice de capitalización riesgo de crédito:

Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito

### Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado:

Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y mercado

### Liquidez:

Activos circulantes (disponibilidades, títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados al vencimiento, deudores por reporto, total de la cartera neta, otras cuentas por cobrar) / Pasivos circulantes (acreedores por reporto, otras cuentas por pagar)

### Margen de interés neto (MIN):

Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio

**Calificación de Cartera Crediticia**  
(cifras en miles de pesos)

**CALIFICACIÓN DE LA CARTERA CREDITICIA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

Concepto	Importe cartera crediticia	Reservas preventivas necesarias			
		Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	Total reservas preventivas
Calificada:					
Riesgo A	4,844	-	-	17	17
Riesgo B	4,291	-	-	105	105
Riesgo C	-	-	-	-	-
Riesgo D	5,035	-	-	3,577	3,577
Riesgo E	882	-	-	882	882
Adicionales	-	-	-	45	45
<b>Total</b>	<b>15,052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,626</b>	<b>4,626</b>
Menos:					
<b>Reservas constituidas</b>					<u><b>4,626</b></u>
<b>Exceso</b>					<u><u><b>-</b></u></u>

**Notas:**

- Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al 30 de Septiembre de 2009.
- La cartera crediticia se califica conforme a las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).