



Resultados 1er. Trimestre de 2003 (Cifras en Millones de Pesos)

Hipotecaria Nacional, S. A. de C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

HIGHLIGHTS

Resultados del Primer Trimestre

(Comparativo contra el Primer Trimestre de 2002)

Utilidad Neta Reexpresada: \$ 100.4 (incremento del 18%)

EBITDA: \$ 180.9 (incremento del 35%)

Ingresos Netos: \$ 293.6 (aumento del 35%)

Proyectos en operación Puente: 981 (aumento del 59%)

Créditos Individuales Originados: 9,467 (incremento del 21%)

Viviendas en construcción: 45,802 (incremento del 55%)

Estructura Financiera:

(Comparativo contra Marzo 2002)

Disponibilidades e Instrumentos Financieros: \$1,122 (decremento 9%)

Cartera de crédito vigente: \$ 18.2 (aumento del 40%)

Estimación preventiva de riesgos: \$ 110.5 (incremento del 197%)

Activos Totales: \$ 19.8 (aumento del 35%)

Pasivo Total: \$ 18.5 (incremento del 36%)

Capital Contable: \$ 1,265 (incremento del 29%)

Índice de Cartera Vencida: 1.13% (a Marzo de 2002 .77%).

ROA: 2.09% (a Marzo de 2002 2.16%)

ROE: 33% (a Marzo de 2002 34%)

Eficiencia Operativa: 35% (a Marzo de 2002 37%)

Índice de Cobertura de Cartera Vencida: 53% (a Marzo de 2002 37%)

Eventos Recientes:

El 16 de Abril Fitch Ratings subió la calificación de Riesgo Corporativo a Hipotecaria Nacional a **BBB+(mex)**, desde **BBB(mex)** Observación Positiva y ratificando su calificación como Administrador de Activos como Promedio Alto. Acorde con la estrategia de diversificar fuentes de fondeo y sustituir los recursos que proporcionaba la Sociedad Hipotecaria Federal para créditos puente, el pasado 29 de Abril Hipotecaria Nacional firmó con Banorte una línea bancaria con garantía de la SHF por \$1,300 millones de pesos. Adicionalmente el 14 de Marzo de 2003 se colocaron \$210 millones de pesos en Certificados Bursátiles a 2.5 años, con tasa revisable cada 28 días y con garantía del 21.5% sobre capital e intereses, emisión que mereció la calificación de **mxA+** por parte de Standard and Poor's. También durante el mes de Abril Hipotecaria Nacional emitió un total de \$178.8 millones de pesos en Certificados Bursátiles de Corto Plazo, para de esta forma alcanzar \$1,960 millones de pesos en emisiones de deuda en el mercado de valores.

Utilidad Neta

En el primer trimestre del año la utilidad neta reexpresada tuvo un crecimiento del 18% con respecto al mismo periodo del año anterior mientras que los ingresos netos lo hicieron en 35%.

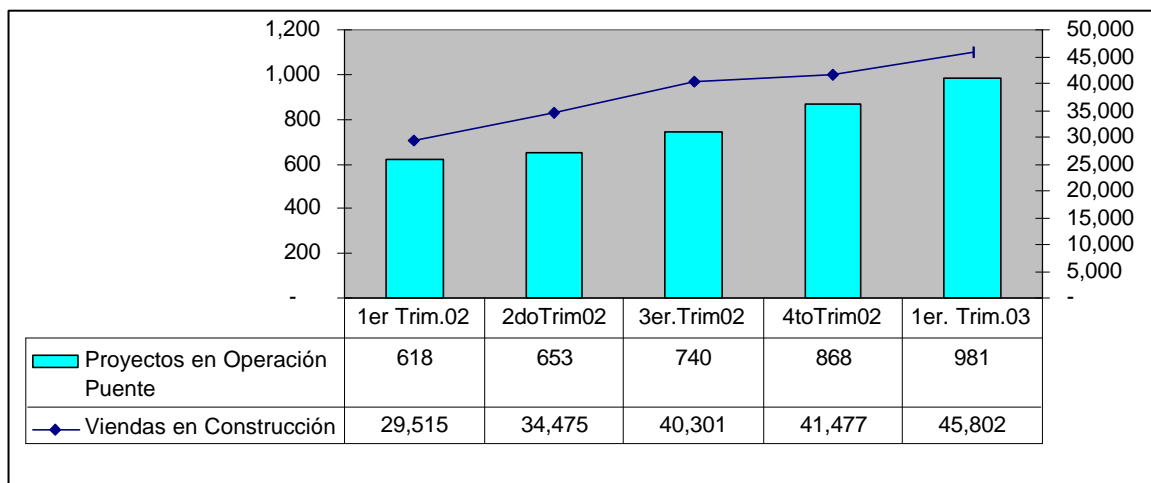
Como consecuencia del crecimiento de las operaciones el número de empleados llegó a 684, 144 más de los que se tenían en Marzo del 2002 en tanto que para generar nuevos negocios se abrieron 7 oficinas para finalizar Marzo de 2003 con 65.

El EBITDA creció un 35% en el primer trimestre de 2003 con respecto al mismo periodo de 2002 para ubicarse en 181 millones de pesos.

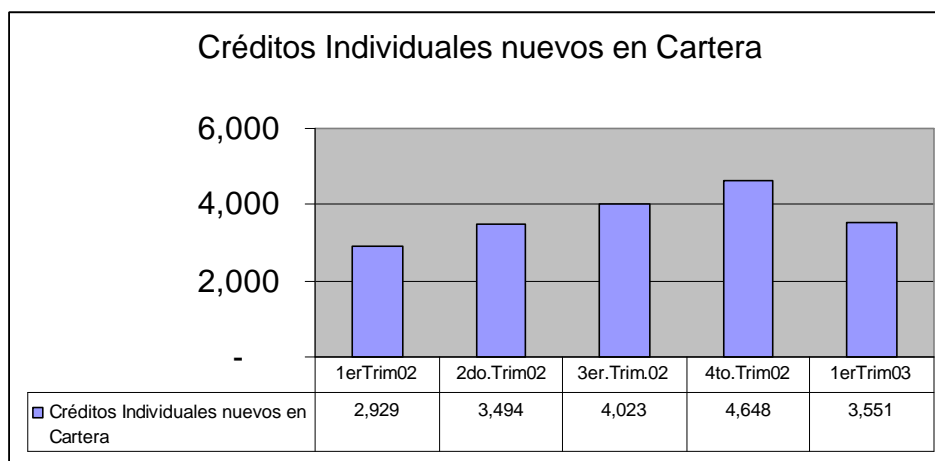
	Utilidad (Cifras en miles de pesos)		Variación	
	1er Trim. ' 02	1er Trim. ' 03	\$	%
Total Ingresos	217,968	293,574	75,606	35
Total Gastos	84,591	107,154	22,563	27
Reservas	3,961	21,701	17,740	448
I.S.R	44,451	64,249	19,798	45
Utilidad Neta Reexpresada	84,964	100,470	15,506	18
Utilidad Neta Historica	88,820	113,638	24,818	28
EBITDA	133,818	180,937	47,119	35

Cartera al Primer Trimestre de 2003

Durante el primer trimestre los créditos puente tuvieron un incremento del 59% con respecto al mismo periodo de 2002, con lo que al finalizar el mes de marzo del presente año se tenían 981 proyectos en operación, mismo que significan el financiamiento de la construcción de 45,802 viviendas, 55% más que el primer trimestre de 2002.



En la parte de créditos individuales en balance, el primer trimestre de 2003 presenta un aumento del 21% contra el primer trimestre de 2002.



Así, al mes de Marzo de 2003 Hipotecaria Nacional tenía en administración 72,685 créditos individuales (después de que han prepagado 3,719 créditos) y ha apoyado el financiamiento de 146,477 viviendas en los 9 años de operaciones.

	Individualizaciones				
	1er. Trim. 02	2do.Trim.02	3er. Trim. 02	4to. Trim. 02	1er Trim. 03
SHF	2,929	3,494	3,467	4,648	3,551
INFONAVIT	4,869	5,383	4,502	8,570	4,566
FOVISSTE	0	0	20	861	1,350
TOTAL	7,798	8,877	7,989	14,079	9,467

A partir del tercer trimestre del año pasado, Hipotecaria Nacional empezó a originar créditos para el Programa Especial de Crédito del Fovissste, en el cual solamente se realiza la integración de expedientes sin ningún riesgo para la Institución pero que significan ingresos adicionales.

Cartera de Crédito
Cifras en Miles de Pesos de Marzo de 2003

	MARZO		Variación	
	2002	2003	\$	%
Cartera de crédito vigente	12,968,255	18,215,718	5,247,463	40
Individual	9,986,291	13,154,692	3,168,401	32
Puente	2,981,964	5,061,026	2,079,062	70
Cartera de Crédito Vencida	100,370	207,832	107,462	107
Individual	77,789	165,875	88,086	113
Puente	22,581	41,955	19,374	86
Estimación Preventiva de Riesgos Crediticios	37,267	110,531	73,264	197
Cartera de Crédito Neta	13,031,359	18,313,019	5,281,660	41
Índice de Cartera Vencida	0.77%	1.13%	-	47
Índice de Cobertura	37%	53%	-	43
Otra Cartera en Administración				
Individual	744,057	819,717	75,660	10
Puente	21,387	12,421	(8,966)	(42)
Otras cartera en administración	-	14,462	N.A	N.A
Cartera total en administración neta de reservas.	13,796,802	19,159,619	5,362,817	39

Los mencionados incrementos de los créditos puente en operación e individuales en administración hacen que la cartera vigente de Hipotecaria Nacional haya tenido un aumento anual del 40% representando un flujo de \$5,247 millones de pesos, en tanto la cartera en administración llegó a \$19,159 millones con un crecimiento de 39% en los últimos doce meses.

La cartera de crédito vencida, por su parte, se elevó un 107% hasta alcanzar un saldo de \$ 208 millones de pesos y representar el 1.13% de la cartera total. Dicho crecimiento se debió principalmente al cambio de criterio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de considerar un crédito individual como vencido después de 3 mensualidades atrasadas y no a los 5 meses como era en 2002. Es conveniente resaltar que el índice de cartera vencida para el sector de sofoles inmobiliarias al mes de marzo del presente año era de 1.79% , lo que refleja que Hipotecaria Nacional cuenta con una mayor calidad de activos que sus competidores.

Con el propósito de fortalecer la estructura financiera Hipotecaria Nacional elevó el ritmo de creación de reservas, lo que se ve reflejado en el incremento anual del 197% en la estimación preventiva de riesgos crediticios ubicando su saldo en \$110.5 millones de pesos, después de haber cargado contra resultados 21.7 millones en el primer trimestre del presente año, con lo que la cobertura de cartera vencida con reservas se ubicó en 53.2%, 16 puntos porcentuales mayor que el 37% del mismo mes del año anterior.

Ingresos

A consecuencia del mayor volumen de operación tanto de créditos puente como de individuales, los ingresos netos del trimestre presentaron un aumento del 35% en comparación al primer trimestre de 2002 para ubicarse en \$ 293.6 millones de pesos, principalmente las comisiones por apertura de crédito y por administración con crecimientos del 66% y 15% respectivamente. Por su parte, el margen financiero del primer trimestre del año creció un 42% con respecto al mismo periodo de 2002, pasando de \$67,210 millones de pesos hace un año a \$95,436 millones a la fecha.

	INGRESOS		Variación	
	1er Trim '02	1er Trim.'03	\$	%
INGRESOS RECURRENTES	150,793	203,587	52,794	35
Comisión por Administración	64,094	73,749	9,655	15
Margen Crédito	67,210	95,436	28,226	42
Otros ingresos recurrentes	19,488	34,402	14,914	77
INGRESOS NO RECURRENTES	67,175	89,987	22,812	34
Comisión por Apertura de Crédito	54,642	90,655	36,013	66
Otros ingresos (Avalúos, inspección, etc.)	21,225	12,572	(8,653)	(41)
Resultado por posición monetaria	(8,692)	(13,240)	(4,548)	52
INGRESOS NETOS	217,968	293,574	75,606	35

Otros ingresos relacionados con la operación de créditos puente presentaron una disminución de 8.6 millones de pesos para ubicarse en 12.5 millones, debido a que todavía en el mes de marzo del año pasado las comisiones se cobraban por separado: inspección de obra, avalúos, estudio de factibilidad, etc., mientras que ahora se cobra una comisión única y se registra en el rubro de comisión de apertura.

Gastos

Hipotecaria Nacional durante el primer trimestre del año incrementó el gasto de administración en un 46% con respecto al de 2002 hasta ubicarse en \$ 128.8 millones de pesos. Este incremento se debió básicamente a dos factores: al aumento de 11.4 millones en el gasto de personal y al crecimiento de 17.7 millones las reservas para riesgos crediticios.

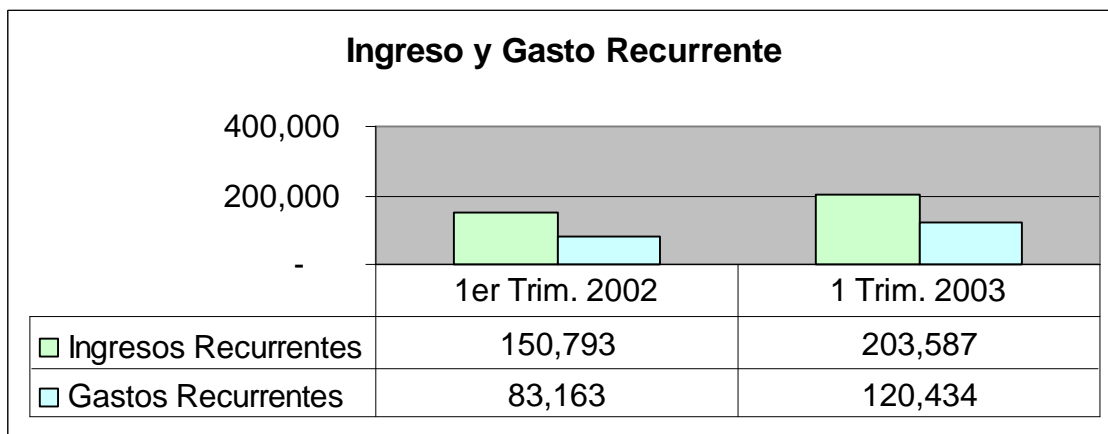
Gastos
(Cifras en Miles de Pesos)

			Variación	
			\$	%
GASTOS RECURRENTES	83,163	120,434	37,271	45
Gastos de Personal	49,340	60,837	11,497	23
Otros Honorarios (jurídico, sistemas etc.)	2,726	4,280	1,554	57
Rentas Pagadas	2,210	2,579	369	17
Gastos de Promoción	1,643	1,984	341	21
Otros Gastos de Operación	27,243	50,754	23,511	86
Depreciaciones y Amort.	3,130	3,073	(57)	(2)
Impuestos Diversos	9,564	11,831	2,267	24
GASTOS NO RECURRENTES	5,390	8,421	3,031	56
Honorarios de Avalúos	743	2,512	1,769	238
Hon. Por Factibilidades	1,081	1,643	562	52
Hon. Est. Socioeconómicos	1,539	1,648	109	7
Hon. Inspección de Obra	200	365	165	83
Reportes de Crédito	139	165	26	18
Impuestos Diversos	1,688	2,088	400	24
Afectación Provisiones Crediticias	3,961	21,701	17,740	448
Gasto a Ingreso Recurrente	55%	59%		
TOTAL DE GASTOS	88,552	128,855	40,303	46

Los Otros Gastos de Operación y Administración, por su parte, se incrementaron en 23.5 millones de pesos con respecto al primer trimestre de 2002 para situarse en 50.7 millones, principalmente a consecuencia del aumento en el volumen de operaciones, por la apertura de 7 sucursales, la contratación de 144 empleados y por el mayor gasto en viajes y viáticos, relacionados tanto en una red de sucursales más diversificada como con las labores de promoción en todo el territorio nacional.

Es importante resaltar que no obstante el mencionado crecimiento en gastos, la eficiencia operativa (gasto administrativo como proporción de los ingresos netos) de Hipotecaria Nacional se ubicó en 35%, esto es por cada peso que se ingresa a la empresa se utilizaron para gastos 35 centavos, cifra inferior al promedio del sector de SOFOL's inmobiliarias que al mes de febrero se situaba en 44%.

Por otro lado, considerando solo los gastos e ingresos recurrentes, es decir, aquellos gastos e ingresos que siguen generando una salida o entrada de efectivo independientemente de la originación de nuevos créditos, al primer trimestre de 2003 muestran una razón del 59%, cuatro puntos porcentuales más que en Marzo de 2002, lo que significa que Hipotecaria Nacional continuaría generando flujos positivos aún si disminuyese sustancialmente el financiamiento para nuevas operaciones.



Estructura Financiera

Hipotecaria Nacional ha continuado diversificando sus fuentes de financiamiento lo cual se ve reflejado en el aumento del pasivo bancario en 29% para llegar a un saldo de 333.9 millones de pesos, en tanto que el pasivo bursátil creció el 44% ubicándose en 1,868.3 millones de pesos.

BALANCE GENERAL

Cifras en miles de pesos de Marzo de 2003

	Marzo		Variación	
	2002	2003	\$	%
DISPONIBILIDADES e INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1,239,764	1,122,543	(117,221)	(9)
CARTERA DE CREDITO VIGENTE	12,968,255	18,215,718	5,247,463	40
CARTERA DE CREDITO VENCIDA	100,370	207,832	107,462	107
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	37,267	110,531	73,264	197
CARTERA DE CREDITOS NETA	13,031,359	18,313,019	5,281,660	41
OTROS ACTIVOS	45,598	132,384	86,786	190
TOTAL ACTIVO	14,654,668	19,792,323	5,137,655	35
PRESTAMOS FOVI	11,719,516	14,497,965	2,778,449	24
PRESTAMOS BANCARIOS	259,189	334,064	74,875	29
PASIVO BURSATIL	1,311,031	1,886,158	575,127	44
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	382,651	337,820	(44,831)	(12)
TOTAL PASIVO	13,672,387	18,527,395	4,855,008	36
TOTAL CAPITAL CONTABLE	982,282	1,264,928	282,646	29
SUMA PASIVO Y CAPITAL	14,654,668	19,792,323	5,137,655	35

Como resultado del aumento en el nivel de utilidad el Capital contable se incrementó 29% con respecto a Marzo de 2002 para ubicarse en \$ 1,264.9 millones de pesos, el mayor sector de sofoles inmobiliarias.

Los Activos Totales han aumentado en un 35%, pasando de \$14,654,668 millones de pesos en Marzo de 2002 a \$19,792,323 millones de pesos en Marzo de 2003.

CIFRAS A MARZO 2003
(Cifras en miles de pesos)

	1er Trim. 2002	1er Trim. 2003	Variación	
			\$	%
Lineas Bancarias	\$217,576	\$333,936	116,360	53
Pasivos Bursátiles				
Papel Comercial	\$421,627	\$259,580	(162,047)	-38
Pagaré de Mediano Plazo	\$71,121	\$69,467	(1,654)	-2
Certificados Bursátiles				
Menores a un año	0	\$338,326	N.A	N.A
Mayores a un año	\$792,372	\$1,201,000	408,628	52
TOTAL	\$1,285,120	\$1,868,373	583,253	45

De esta manera, en el primer trimestre de 2003 Hipotecaria Nacional continuó consolidándose como la SOFOL inmobiliaria más importante del país, al contar con el mayor monto de activos, cartera, pasivos diferentes al SHF (antes FOVI) , utilidades netas y en capital contable.

Para mayor información sobre Hipotecaria Nacional favor de contactar a:

Jesús Menéndez. Subdirector de Financiamiento Corporativo jmenendez@hipnal.com.mx. 52-42-77-28
Luis Alfonso Prado. Director de Finanzas. lprado@hipnal.com.mx. 52-42-76-69.