



## Resultados 3er. Trimestre de 2004 (Cifras en Millones de Pesos)

### PRINCIPALES RESULTADOS (SIN CONSOLIDAR FIDEICOMISOS)

#### Resultados de Acumulados en Nueve Meses de 2004

(Comparativo contra el Acumulado a Septiembre de 2003)

Utilidad Neta Reexpresada: \$ 432 (incremento real del 4.2%)

EBITDA: \$ 797 (incremento real del 14.3%)

Ingresos Netos: \$ 1,402 (incremento real del 26.4%)

Créditos Individuales Originados: 45,295 (incremento del 15.2%)

Viviendas en construcción: 43,509 (decremento 20.2%)

#### Resultados del Tercer Trimestre

(Comparativo contra el tercer Trimestre de 2003)

Utilidad Neta Reexpresada: \$ 155 (incremento real del 0.8%)

EBITDA: \$ 313 (incremento real del 23.4%)

Ingresos Netos: \$ 526.8 (incremento real del 27.9%)

#### Estructura Financiera:

(Comparativo contra Septiembre 2003)

Disponibilidades e Instrumentos Financieros: \$859 (decremento del 17.1%)

Cartera de crédito vigente: \$ 26,053 (incremento real del 17.3%)

Estimación preventiva para riesgos crediticios: \$303 (incremento real del 114.6%)

Activos Totales: \$28,439 (incremento real del 17.5%)

Pasivo Total: \$ 26,309.3 (incremento real del 16.1%)

Capital Contable: \$2,130 (incremento real del 38.1%)

Indice de Cartera Vencida: 1.75% (A Septiembre de 2003 1.11%)

ROA: 2.1% (a Septiembre de 2003 2.5%)

ROE: 29.8% (a Septiembre de 2003 39.1%)

Eficiencia Operativa: 33.2% (A Septiembre de 2003 34.0%)

Indice de Cobertura de Cartera Vencida: 65.1% (A Septiembre de 2003 56.4%)

#### Eventos Recientes:

En Septiembre: Los accionistas de Hipotecaria Nacional (HN) y el Banco BBVA Bancomer firmaron un contrato mediante el cual Bancomer adquirió la totalidad de las acciones de HN, esta unión sumará a dos empresas líderes en su mercado conjuntado la solidez financiera de BBVA Bancomer y la especialización y experiencia de HN, el contrato prevé que la operación quedará concluida en el primer trimestre de 2005, entre tanto, se inició el proceso de "Due Diligence". En el mes de Agosto, se obtuvo una sentencia definitiva de la Suprema Corte de Justicia que permitirá a HN compensar el IVA pagado. Se colocaron \$ 500 millones de certificados bursátiles estructurados para el financiamiento de créditos puente. Se ejerció la línea de crédito revolvente con el International Financial Corporation "IFC" por un importe de \$ 1,143 millones de pesos, con el cual se creó un fideicomiso de garantía por \$ 1,325 millones de pesos que administra 2,913 créditos individuales. Julio: Como complemento al programa de emisiones de certificados bursátiles a corto plazo, se colocaron otros \$ 500 millones de pesos con una demanda de 3 a 1, lo que permitió disminuir el diferencial sobre la TIIE de 180 a 73 puntos básicos. Se firmó acuerdo con el Infonavit para ofrecer el producto de cofinanciamiento tanto en pesos como en udis.

## Utilidad Neta

La utilidad neta del tercer trimestre de 2004 fue de \$ 155 millones de pesos, prácticamente igual a la reportada en el mismo periodo de 2003, esto es 0.8% de crecimiento, destacando la creación de \$ 100 millones de pesos de reservas para riesgos crediticios en el trimestre, que representan \$ 87 millones de pesos más que en año de 2003, equivalente a un 650% de aumento y una provisión de \$ 133 millones de pesos para el pago de ISR, \$ 44 millones de pesos adicionales a los de septiembre 2003, equivalente a un 50%, en virtud de que la constitución de reservas a la fecha es un gasto no deducible de impuestos. El objetivo de la constitución de mayores reservas es prever riesgos futuros de la cartera vencida.

Con lo anterior, en forma acumulada en nueve meses del año la utilidad neta reexpresada alcanzó la cifra de \$432 millones de pesos, esto es un crecimiento del 4.2% contra la obtenida en 2003. Hay que comentar que en septiembre 2004 las reservas de cartera representan el 12% de los ingresos totales netos, esto es 7 puntos porcentuales más que en 2003. La utilidad neta representa un margen neto del 31% y un rendimiento a capital contable del 30%, 4.4 veces la tasa libre de riesgo en el mercado (TIIE a 28 días promedio del año de 6.72%)

### UTILIDAD NETA

Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2004

Concepto / periodo	2003				2004				Variaciones			
	2do T		3er T		2do T		3er T		Trimestre		Doce Meses	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Ingresos Netos	392,843	411,985	1,109,018	100	481,342	526,806	1,401,655	100	114,821	27.9	292,637	26.4
Gasto Administrativo	129,272	155,641	395,956	36	191,885	138,146	498,599	36	-17,495	-11.2	102,643	25.9
Reservas de Cartera	14,272	13,362	50,287	5	36,608	100,209	164,362	12	86,847	650.0	114,075	226.8
Utilidad antes de ISR	249,299	242,982	662,776	60	252,850	288,451	738,694	53	45,469	18.7	75,918	11.5
ISR	92,887	89,058	248,492	22	96,383	133,296	306,886	22	44,238	49.7	58,394	23.5
Utilidad Neta	156,412	153,924	414,284	37	156,467	155,155	431,808	31	1,231	0.8	17,524	4.2
Utilidad neta Histórica	160,128	162,542	440,416	40	158,143	180,738	484,272	35	18,196	11.2	43,856	10.0
EBITDA	255,939	253,734	697,138	63	258,014	313,102	796,958	57	59,368	23.4	99,820	14.3

## Ingresos Netos

El total de ingresos netos en el tercer trimestre de 2004, ascendieron a \$ 527 millones de pesos, creciendo con respecto al mismo periodo de 2003 en \$ 115 millones de pesos, esto es un 27.9%. En cuanto a los ingresos totales acumulados en nueve meses, el porcentaje de crecimiento es similar 26.4%, o \$ 293 millones de pesos, llegando a la cantidad de \$ 1,402 millones de pesos.

### INGRESOS NETOS

Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2004

Concepto / periodo	2003				2004				Variaciones			
	2do T		3er T		2do T		3er T		Trimestre		12 Meses	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
<b>Ingresos Recurrentes</b>	<b>238,179</b>	<b>254,320</b>	<b>698,401</b>	<b>63.0</b>	<b>286,103</b>	<b>321,940</b>	<b>883,751</b>	<b>63.1</b>	<b>67,620</b>	<b>26.6</b>	<b>185,350</b>	<b>26.5</b>
Comisión por Administración	82,217	85,730	244,585	22.1	100,811	110,264	303,986	21.7	24,534	28.6	59,401	24.3
Margen Crédito	130,319	133,514	371,734	33.5	168,722	179,726	509,953	36.4	46,212	34.6	138,219	37.2
Otros ingresos recurrentes 1/	25,643	35,076	82,082	7.4	16,570	31,950	69,812	5.0	-3,126	-8.9	-12,270	-14.9
<b>Ingresos no recurrentes</b>	<b>143,803</b>	<b>159,004</b>	<b>396,733</b>	<b>35.8</b>	<b>148,862</b>	<b>198,072</b>	<b>459,634</b>	<b>32.8</b>	<b>39,068</b>	<b>24.6</b>	<b>62,901</b>	<b>15.9</b>
Comisión por Apertura	131,721	146,553	364,980	32.9	130,730	108,851	338,111	24.1	-37,702	-25.7	-26,869	-7.4
Otros Ingresos 2/	12,083	12,451	31,753	2.9	18,131	89,221	121,523	8.7	76,770	616.6	89,770	282.7
<b>REPOMO</b>	<b>-3,239</b>	<b>-10,036</b>	<b>-26,532</b>	<b>-2.4</b>	<b>-1,452</b>	<b>-26,464</b>	<b>-54,525</b>	<b>-3.9</b>	<b>-16,428</b>	<b>163.7</b>	<b>-27,993</b>	<b>105.5</b>
Utilidad de Fideicomisos	14,100	8,698	40,416	3.6	47,829	33,258	112,795	8.0	24,560	282.4	72,379	179.1
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>392,843</b>	<b>411,985</b>	<b>1,109,018</b>	<b>100.0</b>	<b>481,342</b>	<b>526,806</b>	<b>1,401,655</b>	<b>100.0</b>	<b>114,821</b>	<b>27.9</b>	<b>292,637</b>	<b>26.4</b>

1/ Comisiones por Cobranza, Seguros, etc.

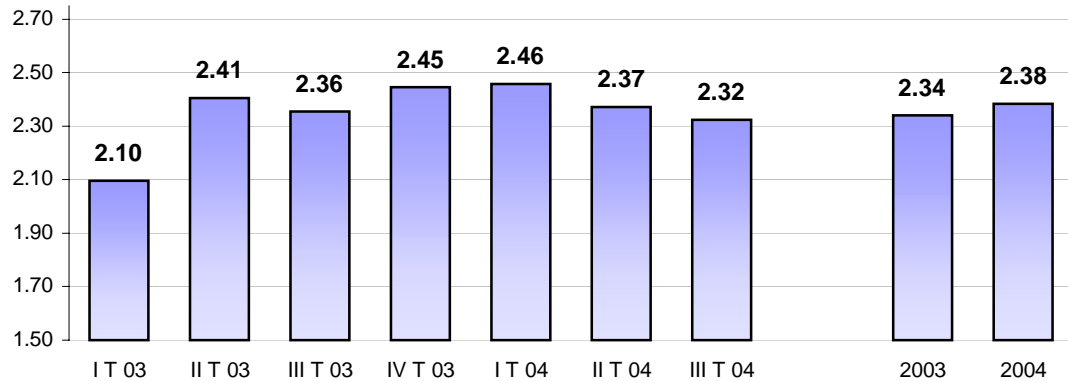
2/ Avalúos, inspección de obra, estudios socioeconómicos, etc.

Del crecimiento de los ingresos totales hay que destacar los siguientes puntos: i) la participación de los ingresos recurrentes dentro del total de ingresos se mantiene en un 63%, sobresaliendo el aumento de un 27% derivado del constante crecimiento del volumen de operaciones, en donde el margen financiero crece en doce meses un 37%, equivalente a \$ 138 millones de pesos, ii) como resultado del aumento de recursos operados en fideicomisos, destaca la mayor participación del resultado de estos recursos dentro de los ingresos totales, al pasar de un 3.6% al 8.0%, llegando a un ingreso acumulado de \$ 113 millones de pesos en nueve meses, lo

que representa un crecimiento del 179%, con \$ 72 millones de pesos adicionales en los 12 meses y iii) En el trimestre se tuvieron \$ 71 millones de pesos de ingresos extraordinarios por la compensación de IVA del año de 2003 por parte de la SHCP, con lo que los otros ingresos no recurrentes en el trimestre ascendieron a \$ 89 millones de pesos.

El índice de margen financiero a cartera vigente promedio se ubicó al cerrar el tercer trimestre de 2004 en 2.38%, superior en 4 puntos base al mismo periodo de 2003, sin embargo el índice de margen financiero muestra una tendencia decreciente en los dos últimos dos trimestres, como consecuencia de la disminución en los factores de pago en la contratación de nuevos créditos individuales, y por menor operación en créditos para la construcción.

### Indice de Margen Financiero a Total Cartera Vigente (%)



### Gasto Administrativo

El gasto administrativo en el tercer trimestre ascendió a \$ 138 millones de pesos, y es inferior al reportado en el mismo periodo del año anterior en \$ 17 millones de pesos equivalente al 11%, como resultado de la compensación del IVA pagado hasta el mes de julio 2004, y en forma acumulada fue de \$ 499 millones de pesos, creciendo en \$ 103 millones de pesos ó 26%.

La caída del gasto en el trimestre se debió a la cancelación del IVA por \$ 64 millones de pesos, puesto que al no poder cobrar este impuesto a nuestros servicios por ser un giro exento, se ganó un juicio de amparo a la SHCP para poder acreditarlo.

#### GASTO ADMINISTRATIVO

Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2004

Concepto / periodo	2003				2004				Variaciones			
	2do T	3er T	Acum.	%	2do T	3er T	Acum.	%	Trimestre		12 Meses	
	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	%	\$	%	\$	%
<b>Gastos recurrentes</b>	<b>118,843</b>	<b>143,839</b>	<b>368,808</b>	<b>93.1</b>	<b>178,614</b>	<b>122,746</b>	<b>457,542</b>	<b>91.8</b>	<b>-21,093</b>	<b>-14.7</b>	<b>88,734</b>	<b>24.1</b>
Gastos de Personal	62,961	75,352	195,623	49.4	89,215	98,905	266,900	53.5	23,553	31.3	71,277	36.4
Honorarios Pagados 1/	12,333	16,397	40,617	10.3	20,785	23,267	62,311	12.5	6,870	41.9	21,694	53.4
Arrendamientos	3,105	3,353	9,136	2.3	5,975	6,753	17,360	3.5	3,400	101.4	8,224	90.0
Gastos de Promoción	1,417	2,771	6,258	1.6	4,046	2,279	10,481	2.1	-492	-17.7	4,223	67.5
Impuestos Diversos	16,716	20,453	51,486	13.0	24,316	-45,570	2,097	0.4	-66,023	-322.8	-49,389	-95.9
Deprecaciones y Amort.	3,245	3,738	10,179	2.6	4,106	5,701	15,205	3.0	1,963	52.5	5,026	49.4
Gastos de Administración 2/	19,065	21,775	55,509	14.0	30,171	31,411	83,188	16.7	9,636	44.2	27,679	49.9
<b>Gastos no recurrentes</b>	<b>10,430</b>	<b>11,802</b>	<b>27,148</b>	<b>6.9</b>	<b>13,270</b>	<b>15,400</b>	<b>41,057</b>	<b>8.2</b>	<b>3,598</b>	<b>30.5</b>	<b>13,909</b>	<b>51.2</b>
Gastos de Operación 3/	10,430	11,802	27,148	6.9	13,270	15,400	41,057	8.2	3,598	30.5	13,909	51.2
<b>GASTO TOTAL</b>	<b>129,272</b>	<b>155,641</b>	<b>395,956</b>	<b>100.0</b>	<b>191,885</b>	<b>138,146</b>	<b>498,599</b>	<b>100.0</b>	<b>-17,495</b>	<b>-11.2</b>	<b>102,643</b>	<b>25.9</b>
<b>Gasto a Ing Recurrente</b>	<b>54.3</b>	<b>61.2</b>	<b>56.7</b>		<b>67.1</b>	<b>42.9</b>	<b>56.4</b>		<b>-18.3</b>		<b>-0.3</b>	
<b>Eficiencia Operativa 4/</b>	<b>31.8</b>	<b>36.0</b>	<b>34.0</b>		<b>38.9</b>	<b>23.9</b>	<b>33.2</b>		<b>-12.1</b>		<b>-0.8</b>	

1/ Jurídicos, auditoria, calificadoras, etc.

2/ Luz, mantenimiento, viajes, vigilancia, etc.

3/ Honorarios por avalúos, estudios de factibilidad, estudios de crédito, etc.

4/ Gasto administrativo sin reservas de cartera, depreciaciones y amortizaciones a Ingresos netos

Dentro el gasto administrativo, la mayor parte está integrado por gasto recurrente 92% y crece en los últimos doce meses en forma acumulada en 24%, esto es \$89 millones de pesos, que se explican principalmente por: i) ) la contratación de 181 nuevos empleados, que representó crecer en la planta laboral en un 23% para atender el mayor volumen de negocios, con lo anterior las remuneraciones al personal participan dentro del

gasto total en un 54%, ii) la apertura en los últimos doce meses de 6 nuevas sucursales y un nuevo edificio corporativo en la ciudad de México, aumentando el gasto en arrendamiento de oficinas en \$ 8.2 millones de pesos, es decir un 90%.

El gasto no recurrente eleva su participación dentro del gasto total en 130 puntos básicos, al pasar de 6.9% en septiembre de 2003, a un 8.2% en septiembre de 2004, como consecuencia del crecimiento de \$ 14 millones de pesos en los gastos relacionados con la operación, tales como honorarios por avalúos, estudios de factibilidad y estudios de crédito principalmente, mismos que resultan del crecimiento en el número de créditos otorgados.

Con lo anterior los dos indicadores de gastos que le damos seguimiento como lo son el gasto a ingresos recurrentes y el índice a de gasto a ingresos totales (eficiencia operativa) mejoran en el periodo en 30 y 80 puntos básicos respectivamente.

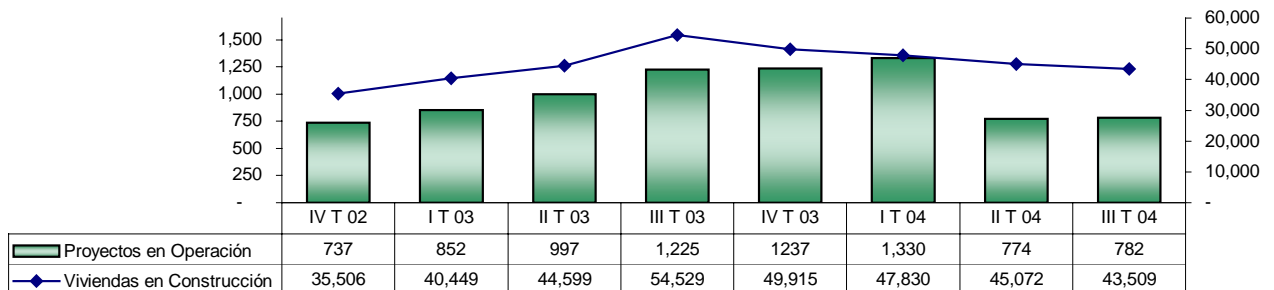
## Cartera de Crédito

### Créditos Puente

El saldo de cartera puente vigente al cierre del tercer trimestre (sin considerar la cartera en fideicomisos) ascendió a \$6,825 millones de pesos, 3% de aumento equivalente a \$182 millones de pesos, mientras que el saldo de la cartera vencida fue de \$127 millones de pesos, aumentando contra el saldo de septiembre de 2003 en \$ 84 millones de pesos, lo que significó un índice a cartera total del 1.83%, superior en 119 puntos básicos al reportado en septiembre de 2003 de 0.65%, crecimiento por el caso extraordinario reportado el trimestre anterior.

En cuanto al número de proyectos en operación se tienen 782 al cierre del mes de septiembre de 2004, y representan un total de 43,509 viviendas en construcción, inferior en un 20% al número de viviendas que se tenían hace doce meses, esta disminución en el número de viviendas se tiene contemplada en el presupuesto anual de 2004 y obedece a la desaceleración del financiamiento de proyectos de construcción por la sobreoferta de viviendas del tipo Infonavit presentada en varios estados de la República.

**Número de Proyectos en Operación (no considera fideicomisos)**



### Cartera Puente en Fideicomisos

Con la emisión \$ 500 millones de pesos de certificados bursátiles estructurados del mes agosto del presente año, ya se cuenta con cuatro fideicomisos por un valor total de \$ 2,200 millones de pesos.

Los activos totales en fideicomisos administrados por Hipotecaria Nacional al cierre del tercer trimestre son de \$ 2,615 millones de pesos, creciendo en los últimos doce meses en \$ 1,061 millones de pesos y representa un aumento de 149%, esto debido a que a partir del año 2003 la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) se retiró del financiamiento directo a las Sofoles para créditos a la construcción, haciéndolo ahora a través de Garantías de Pago Oportuno (GPO's) ya sea para la contratación de líneas bancarias o bien para emisiones bursátiles.

A la fecha se tienen en los cuatro fideicomisos 394 proyectos en operación, que amparan la construcción 14,094 viviendas, esto es 291 proyectos y 10,389 viviendas adicionales al mismo periodo del ejercicio anterior.

Considerando la cartera puente total operada por Hipotecaria Nacional, tanto dentro de balance como en fideicomisos, se tienen 57,603 viviendas en construcción y representan un decremento contra el mismo

periodo del ejercicio anterior del 1%, por la ya comentada sobreoferta de vivienda en algunos estados del país.

## Créditos individuales

En lo que va del presente año se han otorgado 13,879 créditos individuales con recursos de la SHF, creciendo las dos anteriores con respecto a septiembre de 2003 en 3,577 viviendas, esto es un 35% de aumento. Por lo que a Infonavit corresponde se logró vender 21,716 viviendas un 8% más que el mismo periodo de 2003.

### ORIGINACION DE CREDITO INDIVIDUAL (Número de viviendas)

Fuente / periodo	2003				2004				Variaciones			
	2do T	3er T	Acum.	%	2do T	3er T	Acum.	%	Trimestre		Doce meses	
									No.	%	No.	%
Créditos SHF*	3,605	3,156	10,302	26	6,081	4,169	13,879	31	1,013	32.1	3,577	34.7
Otros Fondeadores*	9	10	21	0	5	7	18	0	-3	-30.0	-3	-14.3
INFONAVIT	7,392	8,000	20,180	51	7,475	7,675	21,716	48	-325	-4.1	1,536	7.6
FOVISSSTE	3,367	4,114	8,831	22	1,122	6,671	9,682	21	2,557	62.2	851	9.6
<b>Total</b>	<b>14,373</b>	<b>15,280</b>	<b>39,334</b>	<b>100</b>	<b>14,683</b>	<b>18,522</b>	<b>45,295</b>	<b>100</b>	<b>3,242</b>	<b>21.2</b>	<b>5,961</b>	<b>15.2</b>

\* Estos quedan en Balance

En el tercer trimestre se apoyó la adquisición de 18,522 viviendas, es decir 3,242 viviendas adicionales que en el tercer trimestre de 2003. Del total de viviendas 4,176 se individualizaron con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal y otros fondeadores, que son las que finalmente se quedan dentro del balance, cifra superior en 1,010 viviendas a las financiadas a septiembre 2003 y representa un crecimiento del 32%.

Con lo anterior, en el mes de septiembre se alcanzó la cantidad de 93,900 créditos en administración, crecimiento de 14% contra los 82,084 que se tenían al mismo periodo del año anterior.

Hipotecaria Nacional al finalizar el tercer trimestre de 2004 ha participado en el financiamiento de 244,470 viviendas en sus diez años de operación, cifra superior al promovido por toda la banca comercial en este periodo, colocándola como la empresa líder en la promoción y financiamiento de la vivienda en el país.

Al terminar el mes de septiembre el saldo de cartera individual cerró en \$19,228 millones de pesos, aumentando en doce meses \$3,653 millones de pesos, equivalente a 23% con respecto al saldo de hace un año. En cuanto al saldo de la cartera vencida fue de \$337 millones de pesos, esto es \$130 millones de pesos más en 12 meses, llegando a un índice a cartera individual total de 1.72%, mayor en 41 puntos básicos con relación al índice de 1.31% de septiembre de 2003.

### Cartera de Crédito

Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2004

	3er T 2003	3er T 2004	Variación	
			\$	%
<b>Cartera de crédito vigente</b>	<b>22,217,724</b>	<b>26,053,228</b>	<b>3,835,504</b>	<b>17%</b>
Puente	6,643,018	6,825,220	182,202	3%
Individual	15,574,706	19,228,008	3,653,302	23%
<b>Cartera de Crédito Vencida</b>	<b>250,167</b>	<b>464,725</b>	<b>214,558</b>	<b>86%</b>
Puente	43,152	127,301	84,150	195%
Individual	207,015	337,423	130,408	63%
<b>Reservas de Cartera</b>	<b>-140,976</b>	<b>-302,573</b>	<b>-161,597</b>	<b>115%</b>
<b>Cartera de Crédito Neta</b>	<b>22,326,914</b>	<b>26,215,380</b>	<b>3,888,465</b>	<b>17%</b>
Cartera En Fideicomisos	1,050,164	2,614,858	1,564,694	149%
Otra cartera en administración	914,299	2,239,756	1,325,457	145%
<b>Total Cartera en Administración</b>	<b>24,291,377</b>	<b>31,069,994</b>	<b>6,778,616</b>	<b>28%</b>

### Cartera Vencida Total

El saldo de la cartera vencida total al cierre del tercer trimestre de 2004 es de \$ 465 millones de pesos, creciendo con relación a septiembre 2003 en \$ 215 millones de pesos, esto es un 86% de aumento y representa un índice a cartera total del 1.75%, superior en 64 puntos básicos al reportado hace doce meses.

Los ingresos extraordinarios que se tuvieron en el trimestre se utilizaron para la creación de reservas, razón por la cual la utilidad neta no muestra crecimientos importantes con respecto al trimestre anterior, esto con la finalidad de prevenir riesgos futuros ante la madurez y crecimiento de la cartera vencida. Con lo anterior el índice de cobertura de reservas a cartera vencida cerró en 65.1%, mayor en 876 puntos básicos con respecto al de septiembre del año anterior.

Índice de Cartera Vencida	Variación		
	3er T 2003	3er T 2004	p. p.
<b>Índice de Cartera Vencida</b>	<b>1.11%</b>	<b>1.75%</b>	<b>0.64</b>
Puente	0.65%	1.83%	1.19
Individual	1.31%	1.72%	0.41
<b>Índice de Cobertura</b>	<b>56.4%</b>	<b>65.1%</b>	<b>8.76</b>

## Activos Totales

Los activos totales al cierre de septiembre de 2004 ascendieron a \$ 28,439 millones de pesos, creciendo en doce meses 18%. Dentro de la estructura financiera hay que resaltar el aumento de la cartera de crédito neta de \$ 3,888 millones de pesos, equivalente al 17% de crecimiento real, para llegar a un saldo al cierre del tercer trimestre de 2004 de \$26,215 millones de pesos.

### BALANCE GENERAL

Miles de pesos constantes al 30 de Septiembre de 2004

Concepto / periodo	2003			2004			Variaciones	
	2do T	3er T	%	2do T	3er T	%	Doce Meses	
							\$	%
Disponibilidades e inversiones	871,900	1,036,305	4.3	1,346,077	858,694	3.0	-177,611	-17.1
Cartera de crédito vigente	20,157,860	22,217,724	91.8	25,102,393	26,053,228	91.6	3,835,504	17.3
Cartera de crédito vencida	251,952	250,167	1.0	414,570	464,725	1.6	214,558	85.8
Reservas de cartera	-130,201	-140,976	-0.6	-210,461	-302,573	-1.1	-161,597	114.6
Cartera de crédito neta	20,279,610	22,326,914	92.3	25,306,502	26,215,380	92.2	3,888,465	17.4
Otros activos	802,271	836,384	3.5	1,041,891	1,364,810	4.8	528,426	63.2
<b>Activos totales</b>	<b>21,953,781</b>	<b>24,199,603</b>	<b>100.0</b>	<b>27,694,470</b>	<b>28,438,884</b>	<b>100.0</b>	<b>4,239,281</b>	<b>17.5</b>
Prestamos FOVI/SHF	17,670,053	17,987,044	74.3	18,736,501	17,962,642	63.2	-24,402	-0.1
Prestamos bancarios	824,156	2,503,896	10.3	4,357,320	5,278,724	18.6	2,774,828	110.8
Pasivo bursátil	1,511,564	1,498,093	6.2	1,881,362	2,147,857	7.6	649,764	43.4
Otras cuentas por pagar	557,569	668,070	2.8	741,044	920,094	3.2	252,024	37.7
<b>Total Pasivo</b>	<b>20,563,340</b>	<b>22,657,102</b>	<b>93.6</b>	<b>25,716,227</b>	<b>26,309,317</b>	<b>92.5</b>	<b>3,652,215</b>	<b>16.1</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>1,390,441</b>	<b>1,542,501</b>	<b>6.4</b>	<b>1,978,242</b>	<b>2,129,567</b>	<b>7.5</b>	<b>587,066</b>	<b>38.1</b>
<b>Pasivo más Capital</b>	<b>21,953,781</b>	<b>24,199,603</b>	<b>100.0</b>	<b>27,694,470</b>	<b>28,438,884</b>	<b>100.0</b>	<b>4,239,281</b>	<b>17.5</b>

Por otra parte, sobresale dentro del balance general la menor participación de los préstamos Fovi/SHF, al pasar de un 74.3% en septiembre de 2003, a un 63.2% en septiembre de 2004, esto es 11 puntos porcentuales de diferencia, esto derivado de dejar de financiar la operación de créditos puente comentado anteriormente. Sin embargo los préstamos bancarios y los pasivos bursátiles vinieron a sustituir el fondeo directo de SHF, creciendo estos rubros en 12 meses \$ 2,775 millones y \$ 650 millones de pesos respectivamente.

### Pasivos Distintos a SHF / FOVI

Cifras en miles de Pesos

Líneas de Crédito	Variación			
	Sep-03	Sep-04	\$	%
<b>Líneas de Crédito</b>	<b>2,503,896</b>	<b>5,278,724</b>	<b>2,774,828</b>	<b>110.8</b>
Préstamos bancarios	821,943	2,958,572	2,136,629	259.9
Líneas con garantía GPO	1,681,953	2,320,152	638,199	37.9
<b>Pasivos Bursátiles</b>	<b>1,498,093</b>	<b>2,147,857</b>	<b>649,764</b>	<b>43.4</b>
Pagaré de Mediano Plazo	25,240	25,161	-79	-0.3
Certificados Bursátiles	1,472,852	2,122,696	649,844	44.1
Corto Plazo	996,818	1,721,300	724,482	72.7
Largo Plazo	476,034	401,396	-74,638	-15.7

Hay que comentar que en el mes de julio de 2004 se colocaron \$ 500 millones de pesos de certificados bursátiles a corto plazo, mediante un esquema electrónico de subastas en la que la demanda de los certificados fue de 3 a 1, con lo que este tipo de fondeo de recursos crece en doce meses un 44%, para llegar a una cifra de \$ 2,148 millones al cierre de septiembre de 2004.

En el crecimiento mostrado dentro del concepto de préstamos bancarios, se encuentra la línea del International Financial Corporation "IFC" por un monto de \$ 1,148 millones de pesos, el cual se utiliza para financiar la operación de un fideicomiso de garantía con un valor de \$ 1,325 millones de pesos, el cual administra 2,913 créditos individuales.

## Capital

El capital contable terminó el primer semestre de 2004 en \$ 2,130 millones de pesos, creciendo contra el reportado en septiembre de 2003 en \$ 587 millones de pesos, es decir un aumento del 38% y representa el 7.5% de los activos totales, porcentaje mayor en 110 puntos básicos al reportado en septiembre del ejercicio anterior.

El índice de apalancamiento, que es la relación de capital más reservas a activos ponderados por riesgo, sube en 1.5 puntos porcentuales, al pasar de 8.8% en septiembre de 2003, al 10.2% en septiembre de 2004, esto se explica principalmente por el importante crecimiento del capital y las reservas así como por la estructura de emisiones bursátiles de los cuatro fideicomisos fuera de balance.

Con este nivel actual de capital, el sobrante para futuros crecimientos en la cartera aumentó en doce meses \$390 millones de pesos, mismos que significan la posibilidad de crecer por \$ 9,922 millones de pesos.

### APALANCAMIENTO

Cifras en Miles de Pesos

Concepto / periodo	2003		2004		Variaciones	
	2do T	3er T	2do T	3er T	Doce Meses	
					\$	%
Capital Contable 1/	1,295,491	1,444,670	1,951,494	2,129,567	684,897	47.4
Reservas de Cartera	123,176	134,355	207,615	302,573	168,218	125.2
<b>Suma Capital Disponible</b>	<b>1,418,667</b>	<b>1,579,025</b>	<b>2,159,109</b>	<b>2,432,140</b>	<b>853,115</b>	<b>54.0</b>
<b>Activos Ponderados 2/</b>	<b>16,263,775</b>	<b>17,954,605</b>	<b>21,549,517</b>	<b>23,734,665</b>	<b>5,780,060</b>	<b>32.2</b>
Capital Requerido 8%	1,301,102	1,435,614	1,760,761	1,898,773	463,159	32.3
Sobrante / (Faltante de Capital)	117,565	143,411	398,347	533,367	389,956	271.9
<b>Índice de Apalancamiento</b>	<b>8.7</b>	<b>8.8</b>	<b>10.0</b>	<b>10.2</b>	<b>1.5</b>	

1/ No se consideran resultados del Fideicomiso

2/ Conforme a reglas de ponderación emitidas por SHF.

La integración de Hipotecaria Nacional al Banco BBVA Bancomer, le permitirá a la empresa hacerse de recursos para fondear su operación y estará en posibilidad de soportar su crecimiento en un sector de la economía nacional con un alto potencial de desarrollo, que aunado al modelo de negocio que ha demostrado Hipotecaria Nacional manejar de manera exitosa, se vislumbra un futuro prometedor para esta nueva alianza que derivará sin duda en un fuerte apoyo al sector hipotecario.

Para mayor información sobre Hipotecaria Nacional favor de contactar a:

Luis Alfonso Prado Guerrero. Director de Finanzas. [lprado@hipnal.com.mx](mailto:lprado@hipnal.com.mx) 11-03-76-69.

Ricardo Alvarez Torres. Subdirector de Planeación Financiera [ralvarez@hipnal.com.mx](mailto:ralvarez@hipnal.com.mx) 11-03-89-80