



Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOM ER

REPORTE SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA

**Actualización al 1er. Trimestre de 2013
31 de Marzo de 2013**

Índice

1.	<i>Gobierno Corporativo</i>	
	Consejo de Administración	Pág. 3
	Tenencia Accionaria de la Sociedad controladora por Subsidiaria	Pág. 4
	Principales Políticas	Pág. 4
2.	<i>Situación Financiera</i>	
	Eventos Relevantes e Indicadores de Desempeño	Pág. 15
	Clasificación Conforme a la CNBV	Pág. 19
	Indicadores Financieros	Pág. 19
3.	<i>Operaciones con partes relacionadas</i>	Pág. 20
4.	<i>Declaración sobre la preparación de este Reporte</i>	Pág. 20

1. GOBIERNO CORPORATIVO

Tenencia Accionaria de la Sociedad

Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte (Sociedad o Fincasa), es integrante de Grupo Financiero Banorte, S. A. de C. V., Sociedad Controladora de Agrupación Financiera, y cuenta con autorización del Gobierno Federal, otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), para operar como sociedad financiera de objeto múltiple regulada por la Ley de Instituciones de Crédito (Ley), así como por las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), como órgano de inspección y vigilancia de estas sociedades.

En marzo de 2005, se incorporó esta subsidiaria a través de la adquisición del 99.99% de las acciones. Su principal actividad es el otorgamiento de créditos a corto, mediano y largo plazo a los desarrolladores y constructores de bienes inmuebles, así como, créditos para la individualización de los mismos, la mayor parte de ellos son a su vez fondeados por entidades financieras.

Durante el mes de marzo de 2006 se cerró la operación por medio de la cual Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V., vendió el 49% de las acciones representativas del capital social de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado a Deutsche Bank.

Durante el mes de diciembre de 2010 se cerró la operación por medio de la cual Ixe Grupo Financiero, S.A. de C.V., compró el 49% de las acciones representativas del capital social de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado a Deutsche Bank.

El 31 de marzo de 2011 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad, para que a partir de esta fecha se denomine Fincasa Hipotecaria, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte, con el propósito de integrarla como subsidiaria de Grupo Financiero Banorte, S. A. B. de C. V. a la fecha de fusión entre este último e Ixe Grupo Financiero, S. A. B. de C. V.

El 6 de abril de 2011 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó mediante oficio UBVA/DGABV/251/2011 la fusión entre Ixe Grupo Financiero, S. A. B. de C. V. y Grupo Financiero Banorte, S. A. B. de C. V. (Grupo Financiero Banorte), subsistiendo esta última como entidad fusionante, por lo tanto, como consecuencia de esta fusión, Grupo Financiero Banorte adquirió la totalidad de la participación directa que Ixe Grupo Financiero tenía en la Sociedad.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas (SOFOM, E. R.) son aquellas que mantienen vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que formen parte instituciones de crédito, por lo cual se encuentran sujetas a la supervisión de la Comisión.

La autoridad suprema de la sociedad está investida en los accionistas reunidos en la Asamblea General, que podrá adoptar toda clase de resoluciones y ratificar todos los actos y operaciones de la Sociedad; sus resoluciones serán ejecutadas por el Consejo de Administración o por la persona o personas expresamente designadas para ello por los accionistas reunidos en la Asamblea.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración se integra por 6 miembros propietarios cuyos nombres se detallan a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS

1. Armando Rodal Espinosa
2. Osvaldo Brondo Menchaca
3. Héctor Ávila Flores
4. Armando Rivero Laing
5. Federico Santos Cernuda
6. Julio Cesar Méndez Rubio

Tenencia Accionaria de la Sociedad Controladora por Subsidiaria

Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOM ER es la controladora en posición mayoritaria de Casa Servicios Administrativos, S.A. de C.V. con el 99.99% su actividad principal es Custodia física y resguardo de los expedientes bursátiles para Fincasa.

Las principales cifras de los balances generales de la subsidiaria consolidada son las siguientes:

<u>SubsidiariaActivo</u>	<u>2012</u>			
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Casa Servicios	\$ 1,194	\$ 3	\$ 1,191	\$ 0

Principales Políticas

POLÍTICA DE CONTABILIDAD

La información de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOM ER, es preparada y presentada cumpliendo cabalmente las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a través de los "Criterios de Contabilidad para las instituciones de crédito (Criterios Contables), contenidos en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito", los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF).

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán aplicarse las bases de supletoriedad conforme a lo establecido en la NIF A-8 "Supletoriedad" en el siguiente orden, las NIF, las normas Internacionales de Contabilidad aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), así como los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América emitidos por el Financial Accounting Standards Board (US GAAP) o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Los criterios contables y las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas en la preparación de los estados financieros. Asimismo, se requiere el ejercicio de un juicio de parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de la Sociedad.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Debido a las múltiples variables que intervienen para el otorgamiento de éstos, la empresa no cuenta con una política definida, cabe mencionar que durante el primer trimestre de 2013 no se presentaron pagos de dividendos.

32 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (no auditada)

Órganos Facultados

Para una adecuada administración de Riesgos de la Tenedora, el Consejo de Administración de la Tenedora constituyó desde 1997 el Comité de Políticas de Riesgo (CPR) cuyo objeto es administrar los riesgos a que se encuentra expuesta la Tenedora, así como vigilar que la realización de operaciones se apege a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración de riesgos.

Asimismo, el CPR vigila los límites de riesgo globales de exposición de riesgo aprobados por el Consejo de Administración, además de aprobar los límites de riesgo específicos para exposición a los distintos tipos de riesgo.

El CPR está integrado con miembros propietarios del Consejo de Administración, el Director General del Grupo Financiero, los Directores Generales de las Entidades del Grupo y el Director General de Administración Integral de Riesgos, además del Director General de Auditoría, participando este último con voz pero sin voto.

1. Proponer para aprobación del Consejo de Administración:

- Los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos.
- Los límites globales para exposición al riesgo.
- Los mecanismos para la implantación de acciones correctivas.
- Los casos ó circunstancias especiales en los cuales se pueden exceder tanto los límites globales como los específicos.

2. Aprobar y revisar cuando menos una vez al año:

- Los límites específicos para riesgos discretionales, así como los niveles de tolerancia para riesgos no discretionales.
- La metodología y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Sociedad.
- Los modelos, parámetros y escenarios utilizados para llevar a cabo la valuación, medición y el control de los riesgos que proponga la unidad para la administración integral de riesgos.

3. Aprobar :

- Las metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que la Sociedad pretenda ofrecer al mercado.
- Las acciones correctivas propuestas por la unidad para la administración integral de riesgos.
- Los manuales para la administración integral de riesgos.
- La evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos.

4. Designar y remover al responsable de la unidad para la administración integral de riesgos, misma que se ratifica por el Consejo de Administración.
5. Informar al Consejo, cuando menos trimestralmente, la exposición al riesgo y sus posibles efectos negativos, así como el seguimiento a los límites y niveles de tolerancia.
6. Informar al Consejo sobre las acciones correctivas implementadas.

Unidad para la Administración Integral de Riesgos (UAIR)

La UAIR tiene la función de identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Sociedad, y está a cargo de la Dirección General de Administración de Riesgos (DGAR).

La DGAR reporta al Comité de Políticas de Riesgo (CPR), dando cumplimiento a lo establecido en las Circulares de la Comisión, como Disposiciones de Carácter Prudencial en Materia de Administración Integral de Riesgos aplicables a las Instituciones de Crédito, así como las propias para las Casas de Bolsa y las Instituciones Financieras Especializadas, en cuanto a la independencia de las áreas de negocio.

Actualmente, la Sociedad cuenta con metodologías para la administración del riesgo en sus distintas fases, como son crédito, mercado, liquidez y operacional.

Los objetivos centrales de la DGAR pueden resumirse como sigue:

- Proporcionar a las diferentes áreas de negocio reglas claras que coadyuven a su correcto entendimiento para minimizar el riesgo y que aseguren estar dentro de los parámetros establecidos y aprobados por el Consejo de Administración y el Comité de Políticas de Riesgos.
- Establecer mecanismos que permitan dar seguimiento a la toma de riesgos dentro de la Sociedad tratando que en su mayor parte sean de forma preventiva y apoyada con sistemas y procesos avanzados.
- Estandarizar la medición y control de riesgos.
- Proteger el capital de la Sociedad contra pérdidas no esperadas por movimientos del mercado, quiebras crediticias y riesgos operativos.
- Desarrollar modelos de valuación para los distintos tipos de riesgos.
- Establecer procedimientos de optimización del portafolio y administración de la cartera de crédito.

La Sociedad ha seccionado la evaluación y administración del riesgo en los siguientes rubros:

Riesgo Crédito: Volatilidad de los ingresos debido a creación de reservas por deterioro de los créditos y pérdidas potenciales en crédito por falta de pago de un acreditado o contraparte.

Riesgo Mercado: Volatilidad de los ingresos debido a cambios en el mercado, que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivos contingentes, como pueden ser: tasas de interés, tipos de cambios, índices de precios, etc.

Riesgo Liquidez: Pérdida potencial por la imposibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Sociedad, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones.

Riesgo Operacional: Pérdida resultante de una falta de adecuación o de un fallo de los procesos, del personal, de los sistemas internos o bien de acontecimientos externos. Esta definición incluye al Riesgo Tecnológico y al Riesgo Legal. El Riesgo Tecnológico agrupa todas aquellas pérdidas potenciales 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, mientras que el Riesgo Legal involucra la pérdida potencial por sanciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas o la emisión de resoluciones judiciales desfavorables inapelables en relación con las operaciones que la Sociedad lleva a cabo.

Riesgo de Crédito

Riesgo de Crédito es el riesgo de que los clientes, emisores o contrapartes no cumplan con sus obligaciones de pago, por lo tanto, la correcta administración del mismo es esencial para mantener la calidad de crédito del portafolio.

Los objetivos de la administración de riesgo de crédito en la institución son:

- Mejorar la calidad, diversificación y composición del portafolio de crédito para optimizar la relación riesgo rendimiento.
- Proveer a la Alta Dirección información confiable y oportuna para apoyar la toma de decisiones en materia de crédito.
- Otorgar a las Áreas de Negocio herramientas claras y suficientes para apoyar la colocación y seguimiento de crédito.
- Apoyar la creación de valor económico para los accionistas mediante una eficiente administración de riesgo de crédito.
- Definir y mantener actualizado el marco normativo para la administración de riesgo de crédito.
- Cumplir ante las autoridades con los requerimientos de información en materia de administración de riesgo de crédito.
- Realizar una administración de riesgo de acuerdo a las mejores prácticas, implementando modelos, metodologías, procedimientos y sistemas basados en los principales avances a nivel internacional.

Riesgo de Crédito Individual

La institución segmenta la cartera de crédito en tres grandes grupos: crédito a la vivienda, crédito comercial y cartera de consumo.

El modelo de otorgamiento contiene información de la solicitud de crédito, así como de referencias de crédito, score, referencias externas del cliente, otra relación con la institución, bases de fraudes, análisis experto, etc.

El riesgo de crédito individual se procesa mediante el análisis experto que realiza personal especializado en cada tipo de producto.

Los principales criterios que se evalúan en el análisis de crédito individual son los siguientes: los créditos deberán cumplir con el mercado objetivo establecido por la institución, se deberá cumplir con los criterios generales de aceptación y se deberán observar las políticas internas respecto al nivel de calificación y reservas.

La calificación de todos los portafolios de crédito se realiza utilizando la metodología general de calificación que establecen las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito".

Riesgo de Crédito del Portafolio

Para el control de riesgo de crédito, la institución cuenta con procesos de otorgamiento, administración y clasificación de riesgo crediticio basados en diferentes estrategias de segmentación del portafolio, que utilizan información externa e interna de los acreditados que permiten agrupar el portafolio por grado de riesgo y ejecutar diferentes estrategias.

Se tienen implementadas políticas y procedimientos para mantener un portafolio sano y con riesgo prudente y controlado, conforme al plan de pérdidas y reservas autorizado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con metodologías internas para la medición y control de riesgos del portafolio, así como estrategias de mitigación de riesgo apropiadas.

Para administrar el riesgo de crédito se estiman las pérdidas esperadas y no esperadas se utiliza el modelo CreditRisk+, es decir, un modelo actuarial con enfoque de portafolio. El modelo considera la calidad crediticia de las contrapartes como la exposición de cada uno de los acreditados para calcular las pérdidas esperadas y no esperadas.

La pérdida esperada representa en principio el monto de reserva de la Institución, mientras que la pérdida no esperada (potencial) representa el capital necesario para cubrir una variación inesperada en el valor de la cartera.

Para estimar las pérdidas esperadas y no esperadas de la cartera de crédito con base en el modelo de CreditRisk+, se deben considerar los siguientes supuestos: Horizonte de riesgo: un año y nivel de confianza 95%.

Al 31 de Marzo de 2013, la cartera total de Fincasa Hipotecaria es de 3,016 millones de pesos. La pérdida esperada representa el 22.3% y la pérdida no esperada el 29.9% ambas con respecto a la cartera total. El promedio de la pérdida esperada representa el 21.2% durante el periodo Enero – Marzo 2013.

Riesgo de Crédito de Instrumentos Financieros

Para identificar, medir, vigilar y controlar el riesgo crédito de instrumentos financieros se tienen definidas políticas para la Originación, Análisis, Autorización y Administración de los mismos.

En las políticas de Originación se definen los tipos de instrumentos financieros a operar, así como la forma de evaluar la calidad crediticia de los diferentes tipos de emisores y contrapartes. La calidad crediticia se determina utilizando los mismos criterios y metodología de análisis de riesgo que para la cartera comercial.

El Comité de Crédito es el órgano facultado para autorizar líneas de operación con instrumentos financieros de acuerdo a las políticas de Autorización. La solicitud de autorización se presenta por el área de negocio y las áreas involucradas en la operación con toda la información relevante para que sea analizada.

Para la estimación de las Probabilidades de Incumplimiento y de Pérdidas Esperadas de Crédito de las posiciones propietarias en bonos privados, se utiliza el modelo de probabilidad neutral al riesgo, asumiendo que no hay probabilidades de arbitraje en el mercado respectivo. Con base en dicho supuesto, el modelo iguala el precio de un bono privado contra el precio de un bono gubernamental para obtener las probabilidades de incumplimiento implícitas de equilibrio.

Para el 31 de Marzo de 2013 en Fincasa Hipotecaria la exposición en inversiones en valores es de 17 millones de pesos. El 100.0% del total se encuentra en papeles con contrapartes bancarias. No se tienen instrumentos derivados.

Diversificación de Riesgos

En Diciembre de 2005, la CNBV emitió las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito en materia de Diversificación de Riesgo”.

Estas disposiciones implican que la Institución realice un análisis de los acreditados y/o financiamientos que posea para determinar el monto de su “Riesgo Común”, asimismo, la Institución debe contar con información y documentación necesaria para comprobar que una persona o grupo de personas representan riesgo común conforme a los supuestos a que se refieren las citadas Reglas.

En cumplimiento con las reglas de diversificación de riesgos en operaciones activas y pasivas, se muestra la siguiente información (Millones de pesos):

Capital Contable al 31 de Diciembre de 2012		- 236
I. Financiamientos cuyo monto individual representa más del 10% del capital contable (nivel grupo):		
<u>Operaciones crediticias</u>		
Número de financiamientos		60
Monto de los financiamientos en su conjunto		2,645
% en relación al capital contable		N.A.
<u>Operaciones en mercado de dinero</u>		
Número de financiamientos		0
Monto de los financiamientos en su conjunto		0
% en relación al capital contable		0%
<u>Operaciones overnight</u>		
Número de financiamientos		0
Monto de los financiamientos en su conjunto		0
% en relación al capital contable		0%
II. Monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores y grupos de riesgo común		520

Riesgo de Mercado

Riesgo de Mercado se define como pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, entre otros.

El Valor en Riesgo, VaR, que representa la pérdida máxima esperada con cierto nivel estadístico de confianza, durante un periodo de tiempo determinado (horizonte de inversión) y bajo condiciones normales de mercado. La Sociedad utiliza el sistema integral de riesgos SIAR para la estimación del VaR de su balance.

Para su estimación, se utiliza la metodología de Simulación Histórica con 100 días de horizonte, como política se realizan estimaciones con un 95% de nivel de confianza a 1 día de horizonte de tiempo.

Para la estimación del VaR es necesario contar con los siguientes elementos:

- Fórmulas de valuación.
- Base de datos de factores de riesgo relevantes.

El VaR promedio de los portafolios de Fincasa para el primer trimestre del 2013 es de \$1.35 millones de pesos, lo que representa un -0.25% del Capital Neto de la institución a Marzo del 2013.

Para su estimación, se utiliza la metodología de Simulación Histórica con 100 días de horizonte, como política se realizan estimaciones con un 95% de nivel de confianza a 1 día de horizonte de tiempo.

FINCASA HIPOTECARIA			
VaR de Balance			Total
Millones de Pesos			1er. Trimestre
			2013
			Promedio
			Cierre
VaR Balance			1.35
Capital Neto*			-549.13
VAR / Capital Neto			-0.20%

Nota

El Capital Neto al cierre de Marzo'13

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se administra en la Sociedad siguiendo un criterio de administración de activos y pasivos, (ALM por sus siglas en inglés), cuyos objetivos principales son:

- ☐ Cuantificar el riesgo del balance a variaciones en la tasa de interés.
- ☐ Anticipar dificultades de fondeo a causa de eventos extremos.
- ☐ Evaluación de la diversificación de las fuentes de fondeo.
- ☐ Evaluar la sensibilidad de las pérdidas y ganancias ante cambios en la curva de rendimiento y en la estructura del balance.
- ☐ Seguimiento de brechas de vencimiento de activos y pasivos.
- ☐ Seguimiento del nivel mantenido en activos líquidos.

Para lograr los objetivos mencionados, es necesario:

- ☑ Identificar y analizar los riesgos.
- ☑ Analizar la sensibilidad del margen financiero, mediante la construcción de la “brecha de reprecio”.
- ☑ Estimar la sensibilidad del valor de mercado del capital bajo movimientos paralelos en los factores de riesgo.
- ☑ Evaluar la sensibilidad de las pérdidas y ganancias y anticipar dificultades de liquidez ante diferentes supuestos; desplazamientos en la curva de rendimiento, cambios en la estructura del balance, ejercicio de la opcionalidad de los activos y pasivos, cambios en los patrones de inversión y de pago ante la presencia de eventos adversos extremos.
- ☑ Realizar pruebas de “backtest” para verificar las estimaciones realizadas de modelos.
- ☑ Seguimiento puntual de distintas razones de liquidez.
- ☑ Estimar excedentes o faltantes de liquidez utilizando distintas razones bajo escenarios extremos.

La razón de liquidez vs Capital Neto para Fincasa al 31 de Marzo del 2013 es -8.67%.

FINCASA HIPOTECARIA.	
Riesgo de Liquidez	USO
Millones de Pesos	mar-13
Brecha Acumulada a un mes (MxP + UDIS)	81.24
Brecha Acumulada a tres meses (MxP + UDIS)	246.05
Activos Líquidos *	47.61
Capital Neto	-549.13
Capital Básico	-562.20
Liquidez vs. Capital Neto	-8.67%
Liquidez vs. Capital Básico	-8.47%

**Saldo en Bancos*

El Capital Neto al cierre de Marzo es previo.

RIESGO OPERACIONAL

La institución cuenta con un área formal de Riesgo Operacional perteneciente a la “Dirección General Adjunta de Administración de Riesgos”, misma que reporta a la Dirección General de Administración de Riesgos.

El Riesgo Operacional se define en nuestra institución como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos (ésta definición incluye al riesgo Tecnológico y Legal).

La Administración del Riesgo Operacional tiene como objetivos : a) Permitir y apoyar a la organización a alcanzar sus objetivos institucionales a través de la prevención y administración de los riesgos operacionales, b) Asegurar que los riesgos operacionales existentes y los controles requeridos estén debidamente identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida por la organización y c) Asegurar que los riesgos operacionales estén debidamente cuantificados para posibilitar la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

Pilares en la Administración del Riesgo Operacional

I. Políticas, objetivos y lineamientos

Como parte de la normatividad institucional se encuentran documentadas las políticas, objetivos, lineamientos, metodologías y áreas responsables en materia de gestión del Riesgo Operacional.

La Dirección de Riesgo Operacional mantiene una estrecha comunicación y coordinación con la Dirección de Contraloría Normativa a fin de propiciar un Control Interno efectivo en el que se establezcan procedimientos y adecuados controles que mitiguen el Riesgo Operacional dentro de los procesos, dándose seguimiento al cumplimiento de los mismos a través de la Dirección de Auditoría Interna.

La Contraloría Normativa como parte del Sistema de Control Interno lleva a cabo las siguientes actividades relacionadas con la mitigación del riesgo : a) Validación del control interno, b) Administración y control de la normatividad institucional, c) Monitoreo del control interno de los procesos operativos por medio de los reportes de indicadores de control, reportados por los contralores de proceso de las diferentes áreas, d) Administración del proceso de Prevención de Lavado de Dinero, e) Control y seguimiento a las disposiciones regulatorias, f) Análisis y evaluación de procesos operativos y proyectos con la participación de los directores responsables de cada proceso, a fin de asegurar un adecuado control interno.

II. Herramientas Cuantitativas y Cualitativas de medición

Base de Datos de Pérdidas Operativas

Para el registro de los eventos de pérdida operativa, se cuenta con un sistema que permite a las áreas centrales proveedoras de información registrar directamente y en línea dichos eventos, los cuales son clasificando por Tipo de Evento de acuerdo a las siguientes categorías:

Tipos de Eventos	Descripción
Fraude Interno	Pérdidas derivadas de algún tipo de actuación encaminada a defraudar, apropiarse de bienes indebidamente o soslayar regulaciones, leyes o políticas empresariales (excluidos los eventos de diversidad / discriminación) en las que se encuentra implicada, al menos, una parte interna a la empresa
Fraude Externo	Pérdidas derivadas de algún tipo de actuación encaminada a defraudar, apropiarse de bienes indebidamente o soslayar la legislación, por parte de un tercero
Relaciones Laborales y Seguridad en el Puesto de Trabajo	Pérdidas derivadas de actuaciones incompatibles con la legislación o acuerdos laborales, sobre higiene o seguridad en el trabajo, sobre el pago de reclamaciones por daños personales, o sobre casos relacionados con la diversidad / discriminación
Clientes, Productos y Prácticas Empresariales	Pérdidas derivadas del incumplimiento involuntario o negligente de una obligación profesional frente a clientes concretos (incluidos requisitos fiduciarios y de adecuación), o de la naturaleza o diseño de un producto
Desastres Naturales y Otros Acontecimientos	Pérdidas derivadas de daños o perjuicios a activos materiales como consecuencia de desastres naturales u otros acontecimientos
Incidencias en el Negocio y Fallos en los Sistemas	Pérdidas derivadas de incidencias en el negocio y de fallos en los sistemas
Ejecución, Entrega y Gestión de Procesos	Pérdidas derivadas de errores en el procesamiento de operaciones o en la gestión de procesos, así como de relaciones con contrapartes comerciales y proveedores

Esta Base de Datos histórica permite contar con la estadística de los eventos operacionales en los que ha incurrido la institución para de esta manera poder determinar las tendencias, frecuencia, impacto y distribución que presentan. Así mismo, la Base de Datos permitirá en un futuro contar con información suficiente para poder calcular el requerimiento de capital por Modelos Avanzados.

Base de Datos de Contingencias Legales y Fiscales

Para el registro y seguimiento de los asuntos judiciales, administrativos y fiscales que puedan derivar en la emisión de resoluciones desfavorables inapelables, se desarrolló internamente el sistema llamado “Sistema de Monitoreo de Asuntos de Riesgo Legal” (SMARL). Este sistema permite a las áreas centrales proveedoras de información registrar directamente y en línea dichos eventos, los cuales son clasificando por empresa, sector y materia jurídica entre otros.

Como parte de la gestión del Riesgo Legal en la institución se realiza una estimación de las Contingencias Legales y Fiscales por parte de los abogados que llevan los asuntos, con base en una metodología interna. Lo anterior permite crear las Reservas Contables necesarias para hacer frente a dichas Contingencias estimadas.

Modelo de Gestión

La institución tiene objetivos definidos los cuales son alcanzados a través de diferentes planes, programas y proyectos. El cumplimiento de dichos objetivos se puede ver afectado por la presencia de riesgos operacionales, razón por la cual se hace necesario contar con una metodología para administrar los mismos dentro de la organización, por lo que la administración del Riesgo Operacional es ahora una política institucional definida y respaldada por la alta dirección.

Para llevar a cabo la Administración del Riesgo Operacional es fundamental identificar cada uno de los riesgos operacionales inmersos en los procesos a fin de poder analizarlos de una manera adecuada. En este sentido, actualmente los riesgos identificados por el área de Contraloría Normativa son registrados y gestionados a fin de eliminarlos o mitigarlos (buscando reducir su severidad o frecuencia) y definiendo en su caso niveles de tolerancia.

III. Cálculo de Requerimiento de Capital

De acuerdo a las Reglas de Capitalización por Riesgo Operacional vigentes, la institución ha adoptado el Modelo Básico, mismo que es calculado y reportado periódicamente a la autoridad.

IV. Información y Reporte

La información generada por las Bases de Datos y por el Modelo de Gestión es procesada periódicamente a fin de reportar al Comité de Políticas de Riesgo y al Consejo de Administración los principales eventos operacionales detectados, tendencias, riesgos identificados y sus estrategias de mitigación. Adicionalmente se reporta el estatus de las principales iniciativas en materia de mitigación de Riesgo Operacional implementadas por las diferentes áreas de la organización.

Riesgo Tecnológico

Riesgo Tecnológico se define en nuestra institución 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. Este riesgo forma parte inherente al Riesgo Operacional por lo que su gestión es realizada en forma conjunta con toda la organización.

Para atender el Riesgo Operacional relacionado con la integridad de la información ha sido creado el “Comité de Integridad” cuyos objetivos son alinear los esfuerzos de seguridad y control de la información bajo el enfoque de prevención, definir nuevas estrategias, políticas, procesos o procedimientos y buscar dar solución a problemas de seguridad informática que afecten o puedan afectar el patrimonio Institucional.

Las funciones establecidas por la CNBV en materia de Administración de Riesgo Tecnológico, son realizadas por la Institución bajo los lineamientos establecidos por la normatividad institucional y el Comité de Integridad.

Para enfrentar el Riesgo Operacional provocado por eventos externos de alto impacto, se cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio (BCP por sus siglas en inglés) y con un Plan de Recuperación de Desastres (DRP por sus siglas en inglés) basados en un esquema de replicación de datos síncrona en un centro de cómputo alterno. Con lo anterior, se tiene cubierto el respaldo y la recuperación de las principales aplicaciones críticas de la institución, en caso de presentarse algún evento operativo relevante.

Riesgo Legal

Riesgo Legal se define en nuestra institución como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la institución lleva a cabo.

Es fundamental medir el Riesgo Legal como parte inherente del Riesgo Operacional para entender y estimar su impacto. Por lo anterior, los asuntos legales que derivan en pérdidas operativas reales del sistema SMARL son posteriormente registrados en la base de datos de eventos operacionales, de acuerdo a una taxonomía predefinida.

Con base en las estadísticas de los asuntos legales en curso y los eventos de pérdida reales, es posible identificar riesgos legales u operacionales específicos, los cuales son analizados a fin de eliminarlos o mitigarlos, buscando reducir o limitar su futura ocurrencia o impacto.

2. SITUACIÓN FINANCIERA

Informe del Director

Al cierre del primer trimestre de 2013 se reportó un **Resultado Neto** acumulado perdedor de \$ 24 millones. El resultado presentado durante el cuarto trimestre fue de \$867 millones de pérdida.

El **Margen Financiero**, presentó una disminución de 25% (\$7 millones), en relación con al cuarto trimestre de 2012. Al compararlo con el primer trimestre de 2012 la disminución es de 62% (\$33 millones).

Durante el primer trimestre de 2013, los **Ingresos por intereses** bajaron 11% (\$8 millones), respecto a los presentados el cuarto trimestre de 2012, de igual forma al compararlos con el primer trimestre de 2012 se tiene una disminución 36% (\$39 millones), esta baja se debe a los pagos de cartera de crédito Puento.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.				Variación		Variación	
MARGEN FINANCIERO	1er. Trim.	4to. Trim.	1er. Trim.	1er 2013 vs 4to 2012		1er 2013 vs 1er 2012	
MILLONES DE PESOS	2012	2012	2013	\$	%	\$	%
INGRESOS POR INTERESES	107	76	68	(8)	(11%)	(39)	(36%)
GASTOS POR INTERESES	54	50	48	(2)	(3%)	(6)	(11%)
MARGEN FINANCIERO	53	27	20	(7)	(25%)	(33)	(62%)

Los **Gastos por Intereses** disminuyó 3% (\$2 millones) con respecto al presentado al cuarto trimestre de 2012. Al compararlo con el primer trimestre del 2012 tuvo una disminución de 11% (\$ 6 millones).

Los **Gastos de Administración y Promoción** disminuyó un 42% (\$25 millones), esta baja se debe principalmente en que el último trimestre del 2012 se pagaron precios de transferencia por \$24 millones. Al compararlo con el primer trimestre del 2012 estos se mantuvieron en línea con un 13% (\$4 millones).

La **Cartera Vigente**, al cierre del primer trimestre de 2013 disminuyó 13% (\$297 millones) respecto al cuarto trimestre de 2012. Al compararlo con el primer trimestre de 2012, bajo 41% (\$1,392 millones). En ambos casos la baja obedece a las cancelaciones de cartera, el traspaso de vigente a vencido y la cartera dada en dación en pago.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.					Variación		Variación	
CARTERA CREDITICIA	1er. Trim.	4to. Trim.	1er. Trim.	CONCENTRACIÓN	1er.t 2013 vs 4to. 2012		1t 2013 vs 1t 2012	
MILLONES DE PESOS	2012	2012	2013		\$	%	\$	%
CREDITOS COMERCIALES	2,978	1,936	1,641	54%	(295)	(15%)	(1,337)	(45%)
CREDITOS A LA VIVIENDA	378	325	323	11%	(2)	(1%)	(55)	(15%)
TOTLA CARTERA VIGENTE	3,356	2,261	1,964	65%	(297)	(13%)	(1,392)	(41%)
CREDITOS COMERCIALES	101	850	998	33%	148	17%	897	888%
CREDITOS A LA VIVIENDA	259	57	54	2%	(3)	(5%)	(205)	(79%)
TOTAL CARTERA VENCIDA	360	907	1,052	35%	145	16%	692	192%
TOTAL CARTERA DE CREDITO	3,716	3,168	3,016	100%				

La **Cartera Vencida** al cierre del primer trimestre de 2013 aumento el 16% (\$145 millones), con respecto al cuarto trimestre de 2012, de igual forma al compararlo con el primer trimestre de 2012 incremento un 192% (\$692 millones), en ambos casos las variaciones se deben a la situación del mercado hipotecario. El índice de morosidad se ubica en 35%.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.					
MOVIMIENTOS DE CARTERA VENCIDA					
MILLONES DE PESOS					
	1er Trim 2012	2do Trim 2012	3er Trim 2012	4to trim 2012	1er trim 2013
	335	359	491	791	907
Traspaso de cartera vigente a vencida	32	345	354	191	164
Compra de Cartera					
Renovaciones					
Pago Efectivo	(2)	(2)	(9)	(16)	(2)
Quitas				(6)	
Castigos		(205)	(12)	(9)	(7)
Adjudicaciones	(4)		(26)	(2)	
Trasposos de Cartera Vencida a Vigente	(5)	(6)	(7)	(42)	(11)
Venta de Cartera					
Ajuste Cambiario	3				
	359	491	791	907	1,051

Del total de los créditos otorgados por Fincasa al cierre del primer trimestre de 2013 \$3,016 millones el 65% corresponde a cartera de crédito vigente y solamente el 35% a cartera de crédito vencida, en donde el 87% son de créditos puentes y el 13% son cartera individual.

Del total de los créditos puente al cierre del primer trimestre de 2013, \$1,641 millones corresponde a cartera vigente y \$ 998 millones a cartera vencida

Del total de los créditos individuales al cierre del primer trimestre de 2013, \$323 millones corresponde a cartera vigente y \$54 millones a cartera vencida.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.						Variación		Variación	
CARTERA CREDITICIA						1er. 2013 vs 4to. 2012		1t 2013 vs 1t 2012	
MILLONES DE PESOS						\$	%	\$	%
	1er. Trim. 2012	4to. Trim. 2012	1er. Trim. 2013	CONCENTRA					
CREDITOS COMERCIALES	3,079	2,786	2,639	88%	(147)	(5.28%)	(440)	(14.29%)	
CREDITOS A LA VIVIENDA	637	382	377	12%	(5)	(1.31%)	(260)	(40.82%)	
TOTAL CARTERA DE CREDITO	3,716	3,168	3,016	100%					

A continuación se detalla el resultado de la calificación, en cada uno de los rubros considerados, que representan el monto de la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios reportada en los estados financieros, que es de \$ 673 millones de pesos.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.		CARTERA CREDITICIA	CALIFICACION DE CARTERA		TOTAL RESERVAS
GRADO DE RIESGO MILLONES DE PESOS	COMERCIAL		CONSUMO	VIVIENDA	
Riesgo A	89	0	0	0	0
Riesgo A1	2162	11	0	0	11
Riesgo A2	0	0	0	0	0
Riesgo B	249	0	0	12	12
Riesgo B1	4	0	0	0	0
Riesgo B2	241	29	0	0	29
Riesgo B3	30	2	0	0	2
Riesgo C	39	0	0	15	15
Riesgo C1	154	40	0	0	40
Riesgo C2	21	16	0	0	16
Riesgo D	5	4	0	0	4
Riesgo E	23	20	0	0	20
TOTAL	3017	122	0	27	149
INTERES VENCIDO					24
RESERVAS ADICIONALES INDIVIDUALES					40
RESERVAS ADICIONALES PUENTES					460
TOTAL ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS					673

Las tasas de intereses de los **Pasivos Bursátiles y Préstamos Bancarios Interbancarios y de otros Organismos** tienen como referencia base la TIE

FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
PASIVOS BANCARIOS Y OTROS ORGANISMOS
 Cifras en Millones

EMISION	MONTO EMISION	SALDO	TASA	MONEDA INICIO
FIFOMI	20		TIE + 2.07	DOLARES
IXE BANCO (Línea PQ)	375		TIE + 1.10	PESOS
IXE BANCO (Credinet)	200		TIE + 1.10	PESOS
FAMSA	200		TIE + 3.00	PESOS
INTERACCIONES	200		TIE + 2.25	PESOS
BANORTE	3,000	2,811	TIE + 1.10	PESOS
SHF		165	Proporcionada por SHF al momento de la colocación	PESOS

Al cierre del primer trimestre no se tuvo **Deudores por reporto**.

Impuestos Diferidos

Al cierre del 1T 2013 los impuestos diferidos se mantienen con el mismo saldo respecto al 4T 2012, esto se debe a la estrategia del GFNORTE de fusionar a Fincasa con Banco Mercantil del Norte.

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V.					
IMPUESTOS DIFERIDOS	1er Trim	2do Trim	3er Trim	4to trim	1er Trim
MILLONES DE PESOS	2012	2012	2012	2012	2013
Reservas Diversas	148	248	209	2	2
Activo Fijo	(2)	(2)	(2)	2	2
Otras Cuentas por Cobrar	4	2	55	227	227
Otras Cuentas por Pagar	52	35	32	36	36
Pérdida Fisca de ej. Anteriores	95	43	27	63	63
BASE DE IMPUESTOS DIFERIDO	297	326	321	330	330
TOTAL IMPUETO DIFERIDO	89	98	96	99	99

Clasificación Conforme a la CNBV

Conforme lo indica el Artículo 220 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. SOFOM ER, está clasificada dentro de la categoría I, ya que el índice de capitalización es superior al 10%.

Indicadores Financieros

FINCASA HIPOTECARIA, S.A DE C.V. PASIVOS BANCARIOS Y OTROS ORGANISMOS MILLONES DE PESOS					
Indicadores Financieros	1er Trim 2012	2do Trim 2012	3er Trim 2012	4to trim 2012	1er Trim 2013
1) INDICE DE MOROSIDAD	9.7%	13.8%	22.3%	25.27%	31.67%
2) INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	88.7%	45.9%	29.5%	53.00%	68.44%
3) EFICIENCIA OPERATIVA	2.7%	2.7%	2.7%	9.59%	4.63%
4) ROE	-46.5%	-91.1%	-15.3%	-1759.43%	-39.27%
5) ROA	-6.9%	-13.7%	-2.3%	-95.91%	-3.31%
6) INDICE DE CAPITALIZACIÓN					
6.1) SOBRE ACTIVOS SUJETOS A RIESGO DE CRÉDITO	17.5%	17.5%	17.5%	-6.75%	-16.49%
6.2) SOBRE ACTIVOS SUJETOS A RIESGO DE CRÉDITO Y	13.5%	13.5%	13.5%	-5.16%	-13.25%
7) LIQUIDEZ	7.1%	4.6%	5.9%	1.50%	1.60%
8) MIN	5.9%	-20.4%	-2.1%	-77.20%	-1.00%

FORMA DE CÁLCULO:

- 1) Saldo de la cartera de crédito vencida al cierre de trimestre / Saldo de la cartera de crédito total al cierre del t
- 2) Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre de trimestre / Saldo de la cartera de crédito
- 3) Gastos de administración y promoción del trimestre anualizados / Activo total promedio
- 4) Utilidad neta del trimestre anualizada / Capital contable promedio
- 5) Utilidad neta del trimestre anualizada / Activo total promedio
- 6.1) Capital Neto / Activos sujetos a riesgo de crédito
- 6.2) Capital Neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y mercado
- 7) Activos líquidos / Pasivos líquidos
 Activos líquidos = Disponibilidades + Títulos para negociar + Títulos disponibles para la venta
 Pasivos líquidos = Depósitos de exigibilidad inmediata + Préstamos bancarios y de otros organismos de
 + Préstamos bancarios y de otros organismos de corto plazo
- 8) Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio
 Activos productivos promedio = Disponibilidades, Inversiones en valores, Operaciones con valores y derivada

NOTAS:
 Datos promedio = ((Saldo del trimestre en estudio + Saldo del trimestre inmediato anterior) / 2).
 Datos anualizados = (Flujo del trimestre en estudio * 4).

3. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el curso normal de sus operaciones, Fincasa Hipotecaria lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Las principales operaciones entre las subsidiarias del grupo durante el primer trimestre de 2013 son las siguientes:

Préstamos bancarios.

Al cierre del primer trimestre de 2013, Fincasa Hipotecaria tiene líneas de créditos hasta por \$575 millones y \$ 3,000 millones en créditos con IXE Banco y Banorte respectivamente.

4. DECLARACIÓN SOBRE LA PREPARACIÓN DE ESTE REPORTE

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Fincasa Hipotecaria, contenida en el presente reporte, el cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

OSVALDO BRONDO MENCHACA
Encargado de la Dirección General

APOLONIO PEREZ RAMIREZ
Director de Contraloría

SEBASTIAN OTADUY OTADUY
Subdirector de Auditoría Interna

CARLOS VELASCO NAVARRO
Contador General