ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados financieros por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017, e Informe de los auditores independientes del 25 de marzo de 2019

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	5
Estados de resultados	7
Estados de variaciones en el capital contable	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión") en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades financieras de Objeto Múltiple Reguladas" (los "Criterios Contables").

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética de IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Valuación de Derivados (véase la Nota 7 a los estados financieros)

La valuación de los instrumentos financieros derivados de la Sociedad se consideró como un área clave de enfoque de nuestra auditoría dado el grado de complejidad que implica la valuación de los instrumentos financieros y la importancia de los juicios y estimaciones realizadas por la Administración.

En las políticas contables de la Sociedad que se menciona en la Nota 4, la Administración ha descrito las principales fuentes de estimación involucrados en la determinación de la valuación de instrumentos financieros derivados y en particular cuando se establece el valor razonable, utilizando una técnica de valuación debido a la complejidad del instrumento o a la falta de disponibilidad de los datos basados en el mercado.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este rubro significativo se han centrado en pruebas de controles y pruebas sustantivas:

- Realizamos entrevistas con la Administración y la dirección para comprender la política de administración de riesgos

- Evaluamos el diseño e implementación así como la eficacia operativa de los controles clave en los procesos de identificación, medición y supervisión del riesgo de valuación de instrumentos financieros derivados de la Sociedad, incluyendo los controles sobre fuentes de datos, verificación de precios y otros insumos utilizados en los modelos de valuación.

- Nuestro trabajo de auditoría también incluyó el análisis de las variables utilizadas en los modelos de valuación. Este trabajo incluyó el cálculo de la valuación al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2018 sobre una muestra de instrumentos financieros con el uso de variables independientes y en algunos casos resultaron en valuaciones diferentes a las calculadas por la Sociedad. En nuestra opinión las diferencias se encontraban dentro de los rangos razonables.

- Probar al 31 de diciembre de 2018 los datos de entrada al modelo de valoración e involucramos a Especialistas Internos de la Firma de nuestra área de Valuación para revisar los resultados del modelo.

- Validamos al 31 de diciembre de 2018 su correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoria fueron razonables.

Estimación preventiva para riesgos crediticios - cartera de créditos comerciales (véase la Nota 9 a los estados financieros)

La Sociedad constituye la estimación preventiva para riesgos crediticios de su cartera de crédito comercial, con base en las reglas de calificación de cartera establecidas en las Disposiciones emitidas por la Comisión, las cuales establecen metodologías de evaluación y constitución de reservas por tipo de crédito, sin embargo, la Sociedad al calificar la cartera crediticia considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia en distintos grupos y prevé variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento. Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información utilizada para la determinación de los parámetros de riesgo y la actualización de los parámetros de riesgos en la determinación del cálculo de la estimación.

Nuestros procedimientos de auditoría comprendieron una combinación de pruebas de controles y pruebas sustantivas:

- Probar el diseño e implementación y la eficacia operativa de los controles relevantes y nos hemos centrado en los controles tipo revisión, sobre la clasificación de la cartera de crédito comercial en los distintos grupos, y la revisión de las variables para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de cada tipo de crédito.

- Probar el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles para la determinación del rating y/o score crediticio, determinado en función a la factores cuantitativos referentes a información financiera del acreditado, información de buró de crédito y factores cualitativos referentes a su entorno, comportamiento y desempeño.

- Con el objetivo de verificar la exactitud del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios, involucramos a especialistas en modelos de reservas de la Firma para revisar la aplicación del modelo y los parámetros establecidos por la Comisión. Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de octubre de 2018 la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, se realizó la comparación de los resultados contra los determinados por la Sociedad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios Contables establecidos por la Comisión y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Sociedad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Sociedad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que en el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionales erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sociedad.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Juan Ramón Carcaño López
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 18206

Ciudad de México, México
25 de marzo de 2019

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

Activo

	2018	2017
Disponibilidades	$ 165,034	$ 48,673
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	184,211	451,625
	184,211	451,625
Derivados:		
Con fines de cobertura	1,523	6,089
	1,523	6,089
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	2,705,337	2,261,540
Créditos de consumo	447	721
Créditos a la vivienda	271,555	229,192
Total cartera de crédito vigente	2,977,339	2,491,453
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	1,943	1,943
Créditos a la vivienda	10,372	1,931
Total cartera de crédito vencida	12,315	3,874
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	(30,509)	(21,922)
Cartera de crédito (neto)	2,959,145	2,473,405
Otras cuentas por cobrar (neto)	33,434	10,134
Bienes adjudicados, neto	2,337	4,908
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2,556	4,661
Impuestos diferidos (neto)	4,386	9,505
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	49,106	42,967
Total activo	$ 3,401,732	$ 3,051,967

Pasivo

	2018	2017
Pasivos bursátiles	$ 65,288	$ 133,021
Préstamos bancarios y de otros organismos:		
De corto plazo	712,182	-
De largo plazo	1,023,600	1,314,396
	1,735,782	1,314,396
Derivados:		
Con fines de cobertura	3,204	-
	3,204	-
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar	-	1,077
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	527	-
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	66,567	66,078
	67,094	67,155
Obligaciones subordinadas en circulación	725,441	804,683
Impuestos y PTU diferidos (neto)	764	-
Créditos diferidos y cobros anticipados	7,315	6,147
Total pasivo	2,604,888	2,325,402

Capital contable

Capital contribuido:		
Capital social	746,372	701,372
Capital ganado:		
Reservas de capital	1,706	1,114
Resultado de ejercicios anteriores	25,685	14,444
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(7,229)	(1,580)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(444)	(618)
Resultado neto	30,754	11,833
Total capital contable	796,844	726,565
Total pasivo y capital contable	$ 3,401,732	$ 3,051,967

Cuentas de Orden (Ver Nota 26)

	2018	2017
Compromisos crediticios	$ 2,007,250	$ 2,847,265
Bienes en administración	1,570,734	693,119
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	791	45
Otras cuentas de registro	3,971,060	1,782,196

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2018 es de $746,372.

"Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

http://www.cnbv.gob.mx https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html https://www.ion.com.mx

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo	Sandra Tena Rodríguez	Erika Patricia Acosta Capilla	Oscar Rivera Espinosa
Director General	Director de Administración y Finanzas	Director de Auditoría	Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
Ingresos por intereses	$ 395,194	$ 295,879
Gastos por intereses	(269,988)	(186,014)
Margen financiero	125,206	109,865
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(12,707)	(11,954)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	112,499	97,911
Comisiones y tarifas cobradas	65,598	80,735
Comisiones y tarifas pagadas	(11,508)	(9,737)
Otros ingresos de la operación	19,411	9,294
Gastos de administración y promoción	(151,649)	(173,529)
	(78,148)	(93,237)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	34,351	4,674
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	(3,597)	7,159
Resultado neto	$ 30,754	$ 11,833

"Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares 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 Sociedad durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

http://www.cnbv.gob.mx https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html https://www.ion.com.mx

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo
Director General

Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas

Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Otros resultados integrales	Resultado neto	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2017	$ 558,872	$ (22,040)	$ 536,832	$ 480	$ 3,181	$ (989)	$ 12,666	$ 552,170
Aumento de capital social	207,500	(42,960)	164,540	-	-	-	-	164,540
Constitución de reserva				634			(633)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	12,033	-	(12,033)	-
Saldos antes de resultado integral	207,500	(42,960)	164,540	634	12,033	-	(12,666)	164,540
Utilidad (perdida) neta del año	-	-	-	-	-	-	11,833	11,833
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(1,208)	-	(1,208)
Efectos por cambio en metodología para calificación de cartera no revolvente	-	-	-	-	(770)	-	-	(769)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Saldo al 31 de diciembre 2017	766,372	(65,000)	701,372	1,114	14,444	(2,198)	11,833	726,565
Aumento de capital social	45,000	-	45,000	-	-	-	-	45,000
Constitución de reserva				592			(592)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	11,241	-	(11,241)	-
Saldos antes de resultado integral	45,000	-	45,000	592	11,241	-	(11,833)	45,000
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	30,754	30,754
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(5,649)	-	(5,649)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	174	-	174
Saldo al 31 de diciembre 2018	$ 811,372	$ (65,000)	$ 746,372	$ 1,706	$ 25,685	$ (7,673)	$ 30,754	$ 796,844

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en la cuentas de capital derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

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

http://www.cnbv.gob.mx https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html https://www.ion.com.mx

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo	Sandra Tena Rodríguez	Erika Patricia Acosta Capilla	Oscar Rivera Espinosa
Director General	Director de Administración y Finanzas	Director de Auditoría	Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

	2018	2017
Resultado neto	$ 30,754	$ 11,833
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	1,852	2,583
Amortización de activos intangibles	6,842	5,951
Impuestos a la utilidad	3,597	(7,159)
Otras	(3,188)	(2,600)
	39,857	10,608
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	267,414	(445,344)
Cambio en derivados (activo)	4,565	(5,155)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(485,740)	(912,681)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	2,571	(4,308)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(27,458)	(26,142)
Cambio en pasivos bursátiles	(67,733)	82,815
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	421,387	680,010
Cambio en derivados (pasivo)	3,204	-
Cambio en obligaciones subordinadas en circulación	(79,242)	394,411
Cambio en otros pasivos operativos	1,107	48,737
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	79,932	(177,049)
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y quipo	317	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(65)	(3,134)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(8,823)	(5,912)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(8,571)	(9,046)
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	45,000	164,540
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	45,000	164,540
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	116,361	(21,555)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	48,673	70,228
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 165,034	$ 48,673

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares 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 Sociedad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

http://www.cnbv.gob.mx https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html https://www.ion.com.mx

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo
Director General

Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas

Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, bajo la denominación "Hipotecaria para Mi, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R." según consta en la escritura pública número 138,976 de fecha 15 de junio de 2011 otorgada ante el Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, entonces Notario Público número 103 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 1 de julio de 2011 bajo el folio mercantil número 452,183-1, y se encuentra regulada, entre otras, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito así como por las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión").

Por escritura número 67,404 de fecha 11 de julio de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Hipotecaria para Mi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.; en la que se acuerda el cambio de denominación social por la de "Quiero Confianza, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R." y la consecuente clausula primera de los estatutos sociales.

Por escritura número 72,793 de fecha 16 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Quiero Confianza, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.; en la que se acuerda la transformación de la sociedad adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Por escritura número 83,190 de fecha 25 de Mayo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.; en la que se acuerda la transformación de la sociedad adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.

Por escritura número 86,485, de fecha 16 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.; en la que se acuerda el cambio de denominación social por la de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. y la consecuente clausula primera de los estatutos sociales.

La principal actividad de la Sociedad es la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito, por lo que de manera enunciativa, más no limitativa la Sociedad puede:

a. Otorgar toda clase de créditos, en moneda nacional o extranjera con todo tipo de garantías, de forma habitual y profesional a favor de cualquier persona ya sea física o moral, nacional o extranjera, pública o privada,

b. Otorgar y recibir todo tipo de garantías

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera de la Sociedad y requerir modificaciones a la misma.

Los principales aspectos regulatorios indican que las Entidades Reguladas requieren que se mantenga un índice mínimo de capitalización ("ICAP") con relación a los riesgos de mercado, de crédito y operacional, , la Sociedad al ser Regulada de manera voluntaria sigue este principio de manera prudencial.

2. Eventos significativos ocurridos en 2018 y 2017

Eventos 2018

Con fecha 26 de diciembre de 2018, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resuelve ampliar el plazo para el pago de las 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal.

Calificaciones a 2018

Administrador de Activos

El 12 de junio de 2018, Verum Calificadora de Valores, ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M'.

Con fecha 26 de junio de 2018, HR Ratings revisó al alza la calificación de Administrador de Activos Primario a HR AP3+ con Perspectiva Estable.

El 8 de noviembre de 2018 Fitch Ratings asigna la Calificación de 'AAFC2-(mex)'como Administrador de Activos Financieros de Crédito a la Sociedad, la Perspectiva continúa Positiva

Calificaciones Corporativas

Con fecha 12 de junio de 2018, Verum Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva para la calificación de largo plazo es 'Estable'.

El 26 de junio de 2018, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' con perspectiva Estable, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Calificaciones del Programa

La Sociedad cuenta con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de $200,000 con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas ratificadas durante el 2018.

Eventos 2017

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,378 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de Sociedad en $7,500 mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $566,372.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de julio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,379 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de la Sociedad en $200,000 mediante la emisión de 200'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $766,372.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es 12.71 % y 9.87 %, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2018 fue 15.69%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron 4.83% y 6.77%, respectivamente.

Clasificación de costos y gastos - Se presentan atendiendo a su naturaleza o una combinación de ambos, debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Sociedad.

Estado de flujo de efectivo - El estado de flujo de efectivo presenta la capacidad de la Sociedad para generar el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la forma en que la Sociedad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades. La preparación del estado de flujos de efectivo se lleva a cabo sobre el método indirecto, partiendo del resultado neto del período con base a lo establecido en el Criterio D-4 "Estados de flujos de efectivo" de los Criterios contables.

4. Principales políticas contables

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión a través de las "Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" (las "Disposiciones") , las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de las instituciones se ajustará a las Normas de Información Financiera Aplicables en México ("NIF"), definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. ("CINIF"), antes Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. ("CINIF"), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que las instituciones realizan operaciones especializadas.

La normatividad de la Comisión a que se refiere el párrafo anterior, es a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros, así como de las aplicables a su elaboración.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión o en un contexto más amplio, de las NIF, se deberán aplicar las bases de supletoriedad establecidas en la NIF A-8, Supletoriedad en el orden siguiente: a) las NIF y b) las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internaciones de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés). Sólo en caso de que las NIIF no den solución al reconocimiento contable de alguna transacción, se podrá optar por aplicar en primera instancia los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) aplicables en Estados Unidos de América o, en su caso, de manera posterior, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Para poder aplicar las bases de supletoriedad descritas anteriormente, se deben cubrir los requisitos respecto a una norma supletoria, las reglas de supletoriedad y las normas de revelación contenidos en el Criterio Contable A-4, Aplicación supletoria a los Criterios de Contabilidad emitido por la Comisión.

En este sentido, la Comisión aclara que no procederá la aplicación de Criterios de Contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

Cambios en políticas contables -

Cambios contables emitidos por el CINIF

A partir del 1 de enero de 2018, la Institución adoptó las siguientes mejoras a las NIF 2018:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo - Se requiere revelar los cambios relevantes de los flujos de efectivo de los pasivos por actividades de financiamiento, preferentemente debe presentarse una conciliación de los saldos inicial y final de dichas partidas.

NIF B-10, *Efectos de la inflación* - Se requiere revelar adicionalmente el porcentaje de inflación acumulado de tres ejercicios, que incluya los dos ejercicios anuales anteriores y el periodo al que se refieren los estados financieros; este porcentaje servirá de base para calificar el entorno económico en el que operará la entidad en el ejercicio siguiente.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo y NIF C-8, Activos intangibles - Se prohíbe el método de depreciación y amortización basado en ingresos, salvo excepciones en la que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del activo sigan un patrón similar.

Mejoras a las NIF 2018 - Se emitieron mejoras que no generan cambios contables:

Asimismo, el CINIF emitió las siguientes NIF: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos Financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros por cobrar principal e intereses", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos", que de acuerdo a la resolución modificatoria de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, el 15 de noviembre de 2018 que modifica la Resolución publicada el 27 de diciembre de 2017, estas nuevas NIF emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del criterio A-2 "Aplicaciones de normas particulares" del Anexo 33 que se modifica mediante esta resolución modificatoria, entrarán en vigor el 1 de enero de 2020, las cuales se describen en la Nota 29 "Nuevos pronunciamientos contables".

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018 las normas que entraron en vigor no tuvieron efectos importantes en la información financiera de la Sociedad.

A continuación, se describen las políticas contables más importantes que sigue la Sociedad:

Disponibilidades - Consisten principalmente en depósitos en entidades financieras efectuados en el país o en el extranjero representados en efectivo. En este rubro también se incluyen a las operaciones de préstamos interbancarios pactadas a un plazo menor o igual a 3 días hábiles. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Las Disponibilidades, incluyen efectivo restringido, el cual está representado principalmente por fondos en fideicomisos originados por administración de cartera y dejaran de ser restringidos en el momento en que estos fondos sean entregados a los fideicomitentes.

Inversiones en valores -

– *Títulos para negociar:*

Son aquellos títulos de deuda o capital que la Sociedad tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compraventa en el corto plazo, que con los mismos realicen como participantes de mercado.

Los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen como parte de la inversión. Se valúan de la misma forma que los Títulos para negociar, reconociendo los ajustes derivados de su valuación en el capital contable.

Derivados - reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el balance general o valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada Institución. La política de la Sociedad es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumple con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, característica, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicable a esa operación.

El reconocimiento o cancelación en los estados financieros de los activos y/o pasivos provenientes de operaciones con instrumentos financieros derivados, se realiza en la fecha en que se concreta la operación, independientemente de la fecha de liquidación o entrega del bien.

La Sociedad reconoce todos los derivados que pacta (incluidos aquellos que formen parte de una relación de cobertura) como activos o pasivos (dependiendo de los derechos y/u obligaciones que contengan) en el balance general, inicialmente a su valor razonable, el cual presumiblemente, corresponde al precio pactado en la operación. Los costos de transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del derivado se reconocen directamente en resultados dentro del "Estado de Resultados".

Los derivados deberán presentarse en un rubro específico del activo o del pasivo, dependiendo de si su valor razonable (como consecuencia de los derechos y/u obligaciones que establezcan) corresponden a un saldo deudor o un saldo acreedor, respectivamente. Dichos saldos deudores o acreedores podrán compensarse siempre y cuando cumplan con las reglas de compensación establecida en los criterios contables correspondiente.

El rubro de derivados en el balance general deberá segregarse en derivados con fines de negociación y con fines de cobertura.

Operaciones con fines de cobertura

Los derivados con fines de cobertura se valúan a valor de mercado y el efecto se reconoce dependiendo del tipo de cobertura, de acuerdo con lo siguiente:

a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del periodo dentro del rubro de "Resultados por intermediación".

b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo" en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del período dentro del rubro "Resultado por intermediación".

c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

Cartera de crédito - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La "estimación preventiva para riesgos crediticios" se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

- *Créditos puente:* Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.

- *Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PFAE") o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 75 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

- *Crédito simple/quirografario.*- Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 50 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

- *Créditos de consumo.*- Son los créditos directos o contingentes denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas.

- *Créditos hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.

- *Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 180 meses.

- *Créditos de terrenos:* créditos simple para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra, con plazos de hasta 120 meses.

- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simple con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en un análisis de crédito basado en las políticas internas y manuales de operación establecidos por la Sociedad, así como por la autorización del Comité de Crédito.

- *Cartera emproblemada.*- créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

- *Cartera restringida.*- créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas, constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

Cartera de crédito vigente - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos como cartera vigente:

- Créditos que están al corriente en sus pagos tanto de principal como de intereses.
- Créditos que sus adeudos no han cumplido con los supuestos para considerarse cartera de crédito vencida.
- Créditos reestructurados o renovados que cuenten con evidencia de pago sostenido.

Cartera de crédito vencida - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos no cobrados como cartera vencida:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de vencidos.

- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses respectivo o bien 30 o más días de vencido del capital

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.

- Si los adeudos consisten en créditos revolventes que presentan dos períodos mensuales de facturación o en caso de que el período de facturación sea distinto del mensual, 60 o más días de vencidos.

- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 "Disponibilidades", serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

- Si el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Los créditos vencidos reestructurados o renovados, permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido, es decir, cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito, o en caso de crédito con amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición, tal como lo establecen los criterios contables emitidos por la Comisión.

Las amortizaciones del crédito a que se refiere el párrafo anterior, deberán cubrir al menos el 20% del principal o el monto total de cualquier tipo de intereses que conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación se hayan devengado. Para estos efectos no se consideran los intereses devengados reconocidos en cuentas de orden.

Asimismo, se consideran cartera vencida los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, que se reestructuraron o renovaron durante el plazo del crédito en tanto no exista evidencia de pago sostenido, y aquellos en los que no hayan transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, que no hubieran cubierto la totalidad de los intereses devengados, y cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera vencida incluyendo los créditos que contractualmente capitalizan intereses al momento del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses vencidos son cobrados, se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de "ingresos por intereses".

Por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Sociedad crea estimaciones por el monto total de los intereses al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan utilizando el método de costo amortizado en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito pasa a cartera vencida.

Estimación preventiva para riesgos crediticios - El monto de dicha estimación se determina con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión para cada tipo de crédito, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión a que se refiere, son aquellas que se constituyen para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia, y sobre las que previo a su constitución, las entidades deberán informar a la Comisión:

a) Origen de estimaciones
b) Metodología para su determinación
c) Monto de estimaciones para constituir y,
d) Tiempo que se estima serán necesarias.

Cartera Comercial:

Estimación preventiva para riesgos crediticios - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las "Reglas para la Calificación de Cartera Crediticia de las Instituciones de Crédito", emitidas en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones De Crédito" emitidas por la Comisión o las que las sustituyan.

El monto de dicha estimación se determina con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión para cada tipo de crédito, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

Las estimaciones se basan en el proceso de calificación de la cartera aplicando la metodología establecida en el Capítulo V del Título Segundo "Calificación de cartera crediticia" de la Circular Única de Bancos, emitidas por la Comisión.

La Sociedad reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en lo siguiente:

La Sociedad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos establecidos por la Comisión que prevén variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada crédito será el resultado de aplicar la siguiente expresión:

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

Ri = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.
PIi = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
SPi = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
EIi = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La probabilidad de incumplimiento de cada crédito (PIi), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(500 - PuntajeCrediticioTotal_i) \times \frac{\ln(2)}{40}}}$$

Para efectos de lo anterior:

El puntaje crediticio total de cada acreditado se obtendrá aplicando la expresión siguiente:

$$PuntajeCrediticioTotal_i = \alpha \times (PuntajeCrediticioCuantitativo_i) + (1-\alpha) \times (PuntajeCrediticioCualitativo_i)$$

En donde:

Puntaje crediticio cuantitativo = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

Puntaje crediticio cualitativo = Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

α = Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía -

La Severidad de la Pérdida (SP_i) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

a. 45%, para Posiciones Preferentes.
b. 75%, para Posiciones Subordinadas, en el caso de créditos sindicados aquellos que para efectos de su prelación en el pago, contractualmente se encuentren subordinados respecto de otros acreedores.
c. 100%, para créditos que reporten 18 o más meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

La Exposición al Incumplimiento de cada crédito (EI_i) se determinará con base en lo siguiente:

I. Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso:

$$EI_i = S_i$$

II. Para las demás líneas de crédito:

$$EI_i = S_i * Max \left\{ \left(\frac{S_i}{Línea\ de\ Crédito\ Autorizada} \right)^{-0.5794}, 100\ \% \right\}$$

En donde:

S_i: Al saldo insoluto del i-ésimo crédito a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos de principal e intereses, así como las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hubieren otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que estén en cartera vencida.

Línea de Crédito Autorizada: Al monto máximo autorizado de la línea de crédito a la fecha de calificación.

La Sociedad podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación de cartera. En cualquier caso, podrá optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se emplean las disposiciones establecidas por la Comisión.

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera comercial se crea conforme el grado de riesgo y los porcentajes de estimación preventiva mostrados a continuación:

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva		
A-1	0.0%	A	0.900%
A-2	0.901%	A	1.500%
B-1	1.501%	A	2.00%
B-2	2.001%	A	2.50%
B-3	2.501%	A	5.00%
C-1	5.001%	A	10.00%
C-2	10.001%	A	15.50%
D	15.501%	A	45.00%
E	45.001%	Mayor a 45%	

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

- La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:
    - Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.
    - Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

Las reservas preventivas para la cartera hipotecaria constituidas por La Sociedad como resultado de la calificación de los créditos, se clasifican de acuerdo con los siguientes grados de riesgo y porcentajes:

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva		
A-1	0.0%	a	0.500%
A-2	0.501%	a	0.750%
B-1	0.751%	a	1.00%
B-2	1.001%	a	1.50%
B-3	1.501%	a	2.00%
C-1	2.001%	a	5.00%
C-2	5.001%	a	10.00%
D	10.001%	a	40.00%
E	40.001%	a	100%

***Cartera crédito consumo no revolvente*:**

La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera de consumo no revolvente de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:

- Probabilidad de incumplimiento: Dependiendo de la periodicidad de pago y el tipo de crédito se determina con variables como el número de atrasos, el máximo atraso, la voluntad de pago promedio, el plazo remanente y las veces que se paga el crédito o bien financiado.
- Severidad de la pérdida: Esta es de 65% hasta 10 meses de atraso y 100% posteriormente.

Las reservas preventivas para la cartera de consumo que no incluye operaciones de tarjeta de crédito constituidas por La Sociedad como resultado de la calificación de los créditos, se clasifican de acuerdo con los siguientes grados de riesgo y porcentajes.

Grado de riesgo	**Porcentaje de reserva**		
A-1	0.0%	a	2.0%
A-2	2.010%	a	3.0%
B-1	3.010%	a	4.0%
B-2	4.010%	a	5.0%
B-3	5.010%	a	6.0%
C-1	6.010%	a	8.0%
C-2	8.010%	a	15.0%
D	15.010%	a	35.0%
E	35.010%	a	100%

El registro de la estimación se realiza considerando el saldo de los adeudos del último día de cada mes en el que se realiza el cálculo.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones o descuentos sobre la cartera, ya sean parciales o totales se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de éstas exceda de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

Pago sostenido del crédito - Cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición. Los créditos vencidos que se reestructuren o renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago - Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firmó la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de "Otros egresos de la operación"; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

El monto de la estimación que reconozca los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, será el que se determine conforme a los procedimientos establecidos en las disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito, debiéndose reconocer en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

De acuerdo con las Disposiciones, el mecanismo a seguir en la determinación de la reserva por tenencia de bienes adjudicados o bienes recibidos en dación en pago, es el siguiente:

Reservas para bienes inmuebles

Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)	Porcentaje de reserva
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

Otras cuentas por cobrar, neto - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, deudores por partidas asociadas a operaciones crediticias, deudores por otorgamiento de colaterales en efectivo y derechos de cobro.

Los importes correspondientes a los deudores diversos de la Sociedad que no sean recuperados dentro de los 90 o 60 días siguientes a su registro inicial (dependiendo si los saldos están identificados o no), se reservan con cargo a los resultados del ejercicio independientemente de la probabilidad de recuperación.

Mobiliario y equipo, neto - La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos aplicada a los valores de los inmuebles, mobiliario y equipo. Se registran a costo de adquisición. Aplicando las siguientes tasas de depreciación:

	Tasa de depreciación	Vida útil
Equipo de cómputo	30%	3.3 años
Mobiliario	10%	10 años
Adaptaciones y mejoras	Por la vigencia del contrato de arrendamiento	

Impuestos a la utilidad, neto - El Impuesto Sobre la Renta ("ISR") se registra en los resultados del año en que se causa. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido activo.

Otros activos - Se encuentra representado principalmente por los cargos diferidos, pagos anticipados y licenciamiento de software. La amortización de los cargos diferidos se calcula bajo el método de línea recta, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 15%.

Los desarrollos informáticos y los activos intangibles, se registran originalmente al valor nominal erogado. La amortización de los desarrollos informáticos y los activos intangibles de vida definida se calcula en línea recta aplicando al gasto actualizado las tasas correspondientes.

Pasivos bursátiles - Los pasivos bursátiles se refiere a los programas de colocación de certificados bursátiles de corto plazo con carácter de revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización de la Comisión y de la Bolsa Mexicana de Valores.

Préstamos bancarios y de otros organismos - Los préstamos bancarios y de otros organismos se refieren a líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos e instituciones de banca de desarrollo, los cuales se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

Provisiones - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en una salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Beneficios a los empleados- Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:

i. Beneficios directos a los empleados - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

ii. Beneficios post-empleo - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.

iii. Beneficios a los empleados por terminación - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.

iv. Participación de los trabajadores en la utilidad ("PTU") - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Los beneficios por terminación por causas distintas a la restructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 16.90 y 16.20 años, respectivamente

La ganancia o pérdida actuarial se reconoce directamente en los resultados del período conforme se devenga.

Impuestos a la utilidad y PTU - Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Créditos diferidos - Los créditos diferidos corresponden a las comisiones por apertura de crédito, las cuales se reconocen mensualmente en resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos.

Partes relacionadas - En el curso normal de sus operaciones la Sociedad lleva acabo transacciones con partes relacionadas. Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que poseen directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de la sociedad y los miembros del Consejo de Administración.

Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses de cartera de crédito - Los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devenguen, en este último caso, conforme al método de línea recta.

Los ingresos y gastos por intereses derivados de los créditos otorgados y recibidos, respectivamente, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y con las instituciones de crédito y otros organismos con quien se tiene contratados los préstamos, las tasas de interés pactadas son normalmente ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y el entorno económico.

En el momento en que el adeudo de un crédito presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas"; mientras que los ingresos relacionados por estudios de factibilidad se reconocen en el momento en que incurren.

Fluctuaciones cambiarias - *Las* transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados.

Cuentas de orden - En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del balance general de la Sociedad ya que no se adquieren los derechos de los mismos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente. Los importes acumulados en las cuentas de orden solo han sido sujetos a pruebas de auditoría cuando de su información se deriva un registro contable (las cuentas de orden que no fueron auditadas se indican en cada caso):

Compromisos crediticios (no auditado):

El saldo representa el importe de las líneas de crédito otorgadas por la Sociedad no dispuestos por los acreditados.

Bienes en administración (no auditado):

El saldo de bienes en administración representa el valor de la cartera administrada, de la cual la Sociedad funge como administrador y mismos que son fuente de fondeo para la Sociedad y/o relacionada a operaciones de venta de portafolio.

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida (no auditado):

Se registran los intereses devengados a partir de que un crédito de cartera vigente es traspasado a cartera vencida. Los intereses que se generan del crédito a partir del traspaso del rubro antes mencionado se registran en la cuenta de orden.

Otras cuentas de registro (no auditado):

El saldo representa el importe de las líneas de crédito contratadas con fondeadores aún no dispuestas.

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2018	2017
Bancos	$ 12,368	$ 18,060
Otras disponibilidades (1)	152,666	30,613
	$ 165,034	$ 48,673

(1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2018 y 2017 disponibilidades restringidas por $151,172 y 30,495 respectivamente, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión.

6. Inversiones en valores

El inventario de valores de los títulos para negociar se muestra a continuación:

2018				
Titulo	**Institución**	**Tasa**	**Periodo**	**Importe**
Reportos	Masari CB	7.25%	3 días	$ 417
Reportos	Banco Ve por Más	4.29%	3 días	224
Inversión a plazo	Banco Santander	7.35%	3 días	43,826
Reportos	Casa de bolsa	7.90%	3 días	139,195
Reportos	Vector	5.91%	3 días	477
				184,139
Santander Cta. 7700	Pagaré bancario	2.95%		72
Total				$ 184,211

2017				
Titulo	**Institución**	**Tasa**	**Periodo**	**Importe**
Reportos	Masari CB	6.75%	4 días	$ 300,502
Reportos	Banco Ve por Más	3.82%	4 días	216
Inversión creciente	Banco Santander	7.20%	4 días	149,775
				450,493
Santander Cta. 7700	Pagaré bancario	6.95%		1,132
Total				$ 451,625

Todas ellas fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor, los cuales se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones se reconocen en el estado de resultados del período.

7. Derivados

La Sociedad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera buscando minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura ("Forwards") para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera.

Las características de los Instrumentos Financieros derivados al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Derivados posición activa

2018					
Nocional USD	**Contraparte**	**Subyacente**	**Fecha de vencimiento**	**Valor pactado**	**Valor razonable**
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.01500	$ (22)
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.94000	207
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.70500	11
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.98000	94
4000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.39400	1,458
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.21000	(225)
					$ 1,523

Derivados Posición Pasiva

2018					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.27490	$ 126
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.08900	264
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19250	(3,421)
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19250	(173)
					$ (3,204)

Las características de los Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

Derivados posición activa

2017					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
566	Vector Casa de Bolsa	USD	03-abr-18	19.78500	$ 115
330	Vector Casa de Bolsa	USD	16-abr-18	19.80500	75
28	Vector Casa de Bolsa	USD	25-jun-18	18.59300	46
178	Vector Casa de Bolsa	USD	08-ago-18	18.71000	296
219	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-18	18.97700	315
203	CI Banco	USD	15-oct-18	20.21450	94
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	15-oct-18	20.20600	1,877
32	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-18	20.36200	10
263	CI Banco	USD	23-oct-18	20.36450	92
2,000	CI Banco	USD	13-dic-18	20.32110	1,112
101	CI Banco	USD	13-dic-18	20.32110	56
420	Vector Casa de Bolsa	USD	18-dic-18	20.52000	162
4,832	CI Banco	USD	18-dic-18	20.52850	1,839
					$ 6,089

Valuación

Dado que los productos derivados operados por la Sociedad son considerados como convencionales (Plain Vanilla), se utilizan los modelos de valuación estándar.

Todos los modelos de valuación utilizados por la Sociedad tienen como resultado el valor razonable de las operaciones y son calibrados periódicamente. Asimismo, la valuación de las posiciones se lleva a cabo de manera mensual y los insumos utilizados por los sistemas de operación y de administración de riesgos son generados por un proveedor de precios, el cual genera estas curvas en función de las condiciones diarias de los mercados.

Los métodos de valuación se basan en los principios aceptados y comúnmente usados por el mercado.

Actualmente, los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente. Al 31 de diciembre de 2018 el efecto de valuación se reconoció en el capital $(5,352) menos un impuesto diferido de $1,880, ya que corresponde al establecimiento de una cobertura de flujos de efectivo.

8. Cartera de crédito

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2018	2017
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	$ 69,108	$ 331,025
Crédito simple con garantía hipotecaria	495,107	501,311
Créditos simple	201,120	194,001
Créditos en cuenta corriente	30,491	62,058
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	1,899,461	1,163,097
Créditos a entidades financieras no bancarias	10,050	10,048
	2,705,337	2,261,540
Créditos de consumo	447	721
Créditos a la vivienda	271,555	229,192
Total cartera de crédito vigente	2,977,339	2,491,453
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	1,943	1,943
Créditos a la vivienda	10,372	1,931
Total cartera de crédito vencida	12,315	3,874
Total cartera de crédito	2,989,654	2,495,327
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(30,509)	(21,922)
Total cartera de crédito neta	$ 2,959,145	$ 2,473,405

Al 31 de diciembre, la cartera de crédito por días de incumplimiento se integra como sigue:

	2018					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	$ 2,885,351	$ 77,134	$ 14,854	$ -	$ -	$ 2,977,339
Vencida	-	-	-	2,327	9,988	12,315
Total	$ 2,885,351	$ 77,134	$ 14,854	$ 2,327	$ 9,988	$ 2,989,654

	2017					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	$ 2,475,719	$ 9,645	$ 6,089	$ -	$ -	$ 2,491,453
Vencida	-	-	-	1,931	1,943	3,874
Total	$ 2,475,719	$ 9,645	$ 6,089	$ 1,931	$ 1,943	$ 2,495,327

La cartera de crédito vigente por región geográfica, Ciudad de México y estados se muestran a continuación:

Zona	2018 Cartera Total	2017 Cartera total
Centro	$ 1,960,354	$ 1,924,190
Estado de México	317,442	118,245
Aguascalientes	18,533	7,065
Puebla	228,499	100,873
Querétaro	195,097	85,519
San Luis Potosí	87,488	133,326
Guanajuato	12,010	33,342
Hidalgo	138	883

Zona	2018 Cartera Total	2017 Cartera total
Guerrero	-	373
Jalisco	150,111	91,512
Morelos	7,667	-
	$ 2,977,339	$ 2,495,327

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	$ 3,874	$ 4,268
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	41,585	3,874
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	-	-
Pagos de cartera vencida	(30,797)	-
Adjudicación de bienes	(2,347)	(4,268)
Saldo al final del año	$ 12,315	$ 3,874

Al 31 de diciembre de 2018, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	$ -	$ -	$ 1,943	$ 1,943
Créditos a la vivienda	2,326	-	8,046	10,372
	$ 2,326	$ -	$ 9,989	$ 12,315

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2018 y 2017 ascienden a $791 y $45, respectivamente.

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2018 es por un monto de $2,322,788 la cual representa el 78% de la cartera total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 14).

- Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, se reconocen inicialmente como un crédito diferido en el renglón "Créditos diferidos y otros cobros anticipados" del balance general. Así mismo, se reconocen mensualmente en el renglón "Ingresos por intereses" del estado de resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos. Al 31 de diciembre de 2018 las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2018 por $4,221.

- Comisiones devengadas de enero a diciembre 2018 por $3,129.

Contrato de Cesión de créditos hipotecarios - El 1 de diciembre de 2017 fue celebrado entre la Sociedad ("Cedente") y Banca Afirme, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero ("Afirme" o la "Cesionaria") un contrato marco de Cesión Onerosa de Créditos Hipotecarios. Bajo este contexto, la Cedente, cede sin limitaciones y sin responsabilidad, al cesionario y este adquiere del Cedente el 90% de los créditos como lo indica el contrato firmado y mantiene el 10% de los derechos de dichos créditos. Como condición para la cesión convenida ambas partes se comprometen a reconocer los derechos de cobro derivados de los créditos en la proporción que a cada uno le corresponda al fideicomiso No. 73935 constituido por ambos en Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financieros (División Fiduciaria), el cual tendrá por objeto el administrar la cobranza quedando la Sociedad como Fideicomitentes y/o Administradores y Afirme como Fiduciario.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ha realizado bajo este contrato cesiones de créditos hipotecarios por 63 y 129 créditos respectivamente a Afirme; lo anterior equivale a un monto de 74,011 y 166,758, respectivamente.

Contrato de prestación de servicios de administración de cartera y cobranza - El contrato ha sido firmado por Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa en su carácter de "Prestatario" y la Sociedad en su carácter de "Prestador". En dicho contrato se acuerda que el Prestador asume la administración de los créditos y que transferirá los montos que reciba con motivo de la administración de créditos cedidos y el prestatario pagara por dichos servicios.

Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa ("Inbursa" o la "Cesionaria"), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 2875 (en conjunto los "Cedentes"). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro.

Bajo este contrato, con fecha 28 de diciembre de 2017 se realizó una cesión de un total de 5 créditos (3 créditos puente y 2 créditos de proyectos de inversión con fuente de pago propia) a Inbursa, con un valor de proyecto de 768,000.

Operaciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito, se integran de la siguiente manera:

	2018	2017
Por cobrar -		
Cartera de crédito	$ 224,390	$ 114,251
Ingresos por -		
Ingresos por intereses	$ 30,443	$ 18,746

9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

a. La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina en base a la metodología autorizada por la Comisión. La calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, se integra como sigue:

	2018							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Calificada:								
Riesgo A-1	2,272,398	11,994	147,712	316	-	-	2,420,110	12,310
Riesgo A-2	300,855	3,614	19,212	116	-	-	320,067	3,730
Riesgo B-1	50,266	901	26,257	236	-	-	76,523	1,137
Riesgo B-2	32,686	744	35,217	443	-	-	67,903	1,187
Riesgo B-3	21,398	596	11,494	193	-	-	32,892	789
Riesgo C-1	14,066	985	21,627	642	-	-	35,693	1,627
Riesgo C-2	-	-	12,197	864	259	30	12,456	894
Riesgo D	13,668	4,204	8,210	1,976	-	-	21,878	6,180
Riesgo E	1,944	1,944	-	-	188	76	2,132	2,020
Total	2,707,281	24,982	281,926	4,786	447	106	2,989,654	29,874
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	92	-	543	-	-	-	635
Total	$ 2,707,281	$ 25,074	$ 281,926	$ 5,329	$ 447	$ 106	$ 2,989,654	$ 30,509

	2017							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Calificada:								
Riesgo A-1	1,535,190	8,429	177,491	327	-	-	1,712,681	8,756
Riesgo A-2	617,460	6,834	12,744	77	-	-	630,204	6,911
Riesgo B-1	42,456	660	1,962	17	-	-	44,418	677
Riesgo B-2	17,391	388	8,056	105	217	9	25,664	502
Riesgo B-3	28,946	1,167	7,771	141	-	-	36,717	1,308
Riesgo C-1	20,097	1,545	9,876	316	109	8	30,082	1,869
Riesgo C-2	-	-	12,803	894	207	24	13,010	918
Riesgo D	1,943	680	420	56	188	55	2,551	791
Riesgo E	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2,263,483	19,703	231,123	1,933	721	96	2,495,327	21,732
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	92	-	98	-	-	-	190
Total	$ 2,263,483	$ 19,795	$ 231,123	$ 2,031	$ 721	$ 96	$ 2,495,327	$ 21,922

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

La Sociedad hace aplicable la disposición y revelación de la estimación de una reserva especial por concepto de cartera vencida, por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Sociedad crea una estimación por el monto total de dichos intereses, al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

b. Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

La Sociedad evalúa mensualmente si un crédito vencido debe permanecer como cartera vencida, o bien, ser castigado. La cartera castigada se registra con cargo a la estimación.

La Sociedad continúa con el proceso de cobranza de la cartera castigada, la recuperación de dicha cartera castigada se registra como un ingreso.

A continuación, se muestra un análisis del movimiento en la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	$ 21,922	$ 13,319
Constitución	12,707	10,270
Cancelación de excedente de reserva	(3,752)	(1,667)
Castigos	(368)	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 30,509	$ 21,922

10. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2018	2017
Partidas asociadas a operaciones crediticias	$ 23,677	$ -
Comisiones por cartera de crédito que no ha utilizado la línea de crédito	4,870	-
Otros deudores	816	7,972
Deudores diversos partes relacionadas	1,481	-
Comisión Ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	77	202
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER)	2,382	1,889
IVA acreditable	131	71
Total	$ 33,434	$ 10,134

11. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2018	2017
Equipo de cómputo	$ 1,445	$ 1,445
Equipo de transporte	111	392
Mobiliario	2,065	2,036
Adaptaciones y mejoras	4,426	4,426
	8,047	8,299
Menos - Depreciación y amortización acumulada	(5,491)	(3,638)
Total mobiliario y equipo neto	$ 2,556	$ 4,661

12. Otros activos

Se integra como sigue:

	2018	2017
Software y licencias (1)	$ 20,467	$ 13,764
Anticipos licencias software (2)	3,140	1,481
Gastos de emisión de deuda	570	1,078
Programa de emisión obligaciones subordinadas	566	566
Comisiones pagadas por anticipado (3)	13,671	17,674
Fianzas por amortizar	503	5
Pagos anticipados	2,707	8,002
Costos y gtos asociados c/el otorgamiento del crédito	12,177	-
Otros	960	1,981
	54,761	44,551
Menos - Amortización acumulada	(5,655)	(1,584)
Total	$ 49,106	$ 42,967

(1) Software y licencias corresponden a desarrollos de programas para la administración de la cartera, ERP contable, sistema de nóminas y licencias de desarrollos, la Administración de la Sociedad ha estimado tendrá una vida útil de 6.6 años.

(2) Corresponde a dos softwares en proceso de desarrollo Unidad Inteligencia de Negocios (Data WareHouse) y créditos hipotecarios en línea.

(3) Corresponde a las comisiones pagadas por la obtención de líneas de fondeo las cuales se amortizan durante el plazo de la vida del crédito.

13. Pasivos bursátiles

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2017-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa es de hasta $200,000 con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2018, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 00418	$ 36,000	13 de diciembre de 2018	18 de enero de 2019	TIIE+3.10pp	Quirografaria
Emisión ION 00518	29,000	21 de diciembre de 2018	10 de Enero de 2019	TIIE+3.10pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	$ 65,000				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2018 es por $288.

14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

Institución	Tipo de moneda	Plazos de en meses para vencimiento de la Líne a de Crédito (Ponderada)	Garantía	Tasa (Ponderada)	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	28	Prendaria	TIIE + 425pb	$ 25,167	$ 25,167	$ -	Crédito Simple	$ 10,667	$ 14,500	$ 25,167
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR	Pesos	12	Fiduciaria	TIIE + 600pb	16,667	16,667	-	Crédito Simple	16,667	-	16,667
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR (2da línea)	Pesos	29	Fiduciaria	TIIE + 650pb	34,524	34,524	-	Crédito Simple	14,286	20,238	34,524
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	58	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	-	60,000	60,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	18	Prendaria	TIIE + 480pb	70,000	70,000	-	Crédito Simple	46,667	23,333	70,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	24	Prendaria	TIIE + 435pb	33,333	33,333	-	Crédito Simple	16,666	16,667	33,333
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	36	Fiduciaria	10.35% PONDERADA	28,030	28,030	-	Crédito Simple	9,091	18,939	28,030
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	16	Prendaria	TIIE + 675pb	50,000	50,000	-	Crédito Cuenta Corriente	50,000	-	50,000
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	99,214	20,786	Crédito Cuenta Corriente	71,591	27,623	9,214
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	17	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	43,605	6,395	Crédito Cuenta Corriente	16,222	27,383	43,605
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 335pb	246,707	86,327	160,380	Crédito Cuenta Corriente	48,298	38,029	86,327
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	32	Prendaria	TIIE + 210pb	200,000	74,266	125,734	Crédito Cuenta Corriente	-	74,266	74,266
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	5	Fiduciaria	10.14%	100,000	41,845	58,155	Crédito Simple	8,598	33,247	41,845
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	371	Fiduciaria	TIIE + 207pb	3,000,000	640,713	2,359,287	Crédito Cuenta Corriente	370,076	270,637	640,713
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2875 (30 %)	Pesos	32	Fiduciaria	TIIE + 187pb	600,000	243,806	356,194	Crédito Cuenta Corriente	-	243,806	243,806
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2662 (30 %)	Pesos	27	Fiduciaria	TIIE + 213pb	199,800	36,985	162,815	Crédito Cuenta Corriente	25,727	11,258	36,985
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 3226 (30 %)	Pesos	42	Fiduciaria	TIIE + 204pb	807,000	137,917	669,083	Crédito Cuenta Corriente	-	137,916	137,916
Total de préstamos bancarios y otros organismos					$ 5,641,228	$ 1,722,398	$ 3,918,829		$ 704,556	$ 1,017,842	$ 1,722,398

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2018 representan $13,384 lo cual nos lleva a un saldo total de $1,735,782.

En el caso de las líneas de Crédito con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con destino para Crédito Puente, el plazo remanente mostrado se refiere a la última fecha posible de Asociación de proyectos a la línea correspondiente; a partir de la fecha de asociación el plazo máximo de amortización corresponde a 48 meses.

En el caso de las líneas de Crédito con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con destino para Crédito Puente, el saldo mostrado a Corto Plazo no considera las prórrogas que pudieran autorizarse por parte de las Sociedad y SHF para llegar a un plazo máximo total de 48 meses por proyecto asociado a cada una de las líneas descritas en el cuadro anterior.

2017

Institución	Tipo de moneda	Plazos de en meses para vencimiento (Ponderado)	Garantía	Tasa (Ponderada)	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	40	Prendaria	TIIE + 425pb	$ 50,000	$ 50,000	$ -	Crédito Simple	$ -	$ 35,924	$ 35,924
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR	Pesos	24	Fiduciaria	TIIE + 600pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	33,333	33,333
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR(2da línea)	Pesos	41	Fiduciaria	TIIE + 650pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	48,810	48,810
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	70	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	-	60,631	60,631
Banco Inmobiliario Mexicano, SA	Pesos	36	Aval	TIIE + 600pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	46,861	46,861
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	30	Prendaria	TIIE + 480pb	140,000	140,000	-	Crédito Simple	-	132,328	132,328
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	36	Prendaria	TIIE + 435pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	50,150	50,150
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	48	Fiduciaria	10.35% PONDERADA	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	38,208	38,208
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	28	Prendaria	TIIE + 675pb	100,000	89,794	10,206	Crédito Cuenta Corriente	-	89,794	89,794
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	57,369	62,631	Crédito Cuenta Corriente	-	57,369	57,369
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	29	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	40,647	9,353	Crédito Cuenta Corriente	-	40,647	40,647
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 335pb	230,000	51,923	178,077	Crédito Cuenta Corriente	-	51,923	51,923
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	44	Fiduciaria	TIIE + 210pb	200,000	29,419	170,581	Crédito Cuenta Corriente	-	28,127	28,127
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	17	Fiduciaria	9.96% PONDERADA	500,000	25,558	474,442	Crédito Simple	-	25,558	25,558
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	NA	Fiduciaria	TIIE + 204pb	2,650,000	399,952	2,250,048	Crédito Cuenta Corriente	-	399,951	399,951
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2875 (30 %)	Pesos	72	Fiduciaria	TIIE + 204pb	2,000,000	76,576	1,923,424	Crédito Simple	-	76,576	76,576
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2662 (30 %)	Pesos	72	Fiduciaria	TIIE + 204pb	666,000	98,206	567,794	Crédito Simple	-	98,206	98,206
Total de préstamos bancarios y otros organismos					$ 8,444,000	$ 1,369,444	$ 7,074,556		$ -	$ 1,314,396	$ 1,314,396

15. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2018	2017
Bienes en Administración (cobranza carteras)	$ 21,273	$ 18,698
IVA por pagar	1,274	1,436
Otras contribuciones	3,736	2,750
Beneficios a los empleados	2,058	2,238
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	3,016	1,883
Saldos a favor por créditos otorgados	9,526	25,346
Pasivo por la prestación de servicios	-	835
Impuestos a la utilidad por pagar	-	1,077
Otros acreedores diversos	11,714	4,027
Otras provisiones	13,970	8,865
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	527	-
Total	$ 67,094	$ 67,155

16. Obligaciones laborales

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Sociedad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias. El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2018.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y su relativa prima de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a $586.

	2018	2017
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	$ 2,058	$ 2,238
Pasivo por beneficios definidos	$ 2,058	$ 2,238
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	$ (36)	$ 1,062
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	$ (36)	$ 1,062

La vida laboral remanente promedio es de 16.90 años. Las ganancia y pérdidas actuariales en obligaciones se presentan en el estado de variaciones en el capital contable neto de impuestos diferidos.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2018	2017
Costo del servicio	$ 295	$ 320
Interés neto	151	87
Reciclaje de las remediciones	753	179
Costo neto del período	$ 609	$ 586

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2018 y 2017, se menciona a continuación:

	2018	
	Prima de antigüedad	**Terminación de la relación laboral**
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.94%	8.94%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.06%	0.64%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	16.80	5.20

	2017	
	Prima de antigüedad	**Terminación de la relación laboral**
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.68%	7.68%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.12%	0.63%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	16.90	5.20

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018 no existieron beneficios pagados por terminación.
Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 ascendieron a $569.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por PTU diferida al 31 de diciembre de 2018 son:

	2018
PTU diferida activa (pasiva)	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 3,051
Activo fijo	(21)
Cargos diferidos	2,788
Pasivos por deducirse	(2,472)
Valuación de los instrumentos financieros derivados	469
	3,815
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto	(3,051)
	$ 764

Al 31 de diciembre de 2017 no hubo base para la determinación de PTU

17. Obligaciones subordinadas no convertibes privadas

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de dieciséis emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2018 está integrado por las siguientes series:

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento		Monto
Quinta	10-sep-15	D4	Cetes 28 + 6.75	31-ago-19	$	708
Doceava.1°	02-mar-16	C3	Cetes 28 + 6.25	28-feb-19		3,000
Doceava.2°	01-abr-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-mar-19		805
Doceava.3°	02-may-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-abr-19		798
Doceava.5°	01-jul-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-jun-19		3,015
Doceava.7°	01-sep-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-ago-19		891
Doceava.9°	03-nov-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-oct-19		1,281
Doceava.10°	01-dic-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-nov-19		128
Treceava.6°	01-jun-17	D2	Cetes 28 + 5.25	31-may-19		418
Treceava.7°	01-jul-17	F2	Cetes 28 + 5.25	30-jun-19		5,930
Treceava.7°	01-jul-17	C2	Cetes 28 + 5.25	30-jun-19		3,000
Treceava.9°	01-sep-17	F2	Cetes 28 + 5.25	31-ago-19		21,850
Catorceava.1°	01-nov-17	F2	Cetes 28 + 5.25	31-oct-19		200
Catorceava.2°	01-dic-17	D2	Cetes 28 + 5.25	30-nov-19		7,771
Catorceava.4°	01-feb-18	F1	Cetes 28 + 3.2	31-ene-19		5,000
Catorceava.5°	01-mar-18	C1	Cetes 28 + 3.2	28-feb-19		1,000
Catorceava.5°	01-mar-18	F1	Cetes 28 + 3.2	28-feb-19		4,600
Catorceava.6°	01-abr-18	F1	Cetes 28 + 3.2	31-mar-19		8,000
Catorceava.7°	01-may-18	F1	Cetes 28 + 3.2	30-abr-19		200
Quinceava.1°	01-jul-18	C1.A	Cetes 28 + 3.2	30-jun-19		1,840
Quinceava.1°	01-jul-18	E1.A	Cetes 28 + 3.2	30-jun-19		600
Quinceava.2°	01-ago-18	F0.C	Cetes 28 + 3.0	31-ene-19		21,542
Quinceava.2°	01-ago-18	C1.B	Cetes 28 + 4	31-jul-19		3,000
Quinceava.2°	01-ago-18	F1.B	Cetes 28 + 4	31-jul-19		1,000
Quinceava.2°	01-ago-18	F0.B	Cetes 28 + 2.7	31-ene-19		3,000
Quinceava.3°	01-sep-18	C1.A	Cetes 28 + 3.2	31-ago-19		300
Quinceava.3°	01-sep-18	F0.B	Cetes 28 + 2.7	28-feb-19		1,516
Quinceava.4°	01-oct-18	F1.B	Cetes 28 + 4	30-sep-19		1,500
Quinceava.4°	01-oct-18	F1.C	Cetes 28 + 4.5	30-sep-19		23,000
Quinceava.4°	01-oct-18	F0.B	Cetes 28 + 2.7	31-mar-19		3,000
Quinceava.5°	01-nov-18	F1.C	Cetes 28 + 4.5	31-oct-19		60,000
Quinceava.5°	01-nov-18	F1.A	Cetes 28 + 3.2	31-oct-19		250
Quinceava.6°	01-dic-18	F0.C	Cetes 28 + 3.0	31-may-19		9,088
Quinceava.6°	01-dic-18	C1.B	Cetes 28 + 4	30-nov-19		1,000
Quinceava.6°	01-dic-18	F1.C	Cetes 28 + 4.5	30-nov-19		11,000
Décima sexta.1°	01-ene-19	F0.C	Cetes 28 + 3	30-jun-19		12,410
Décima sexta.1°	01-ene-19	C1.A	Cetes 28 + 3.2	31-dic-19		200
Décima sexta.1°	01-ene-19	F1.A	Cetes 28 + 3.2	31-dic-19		550
Décima sexta.1°	01-ene-19	E1.B	Cetes 28 + 4	31-dic-19		1,647
Total de obligaciones no convertibles privadas a Corto Plazo					$	225,038

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo (miles pesos)

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Suma de Monto
Primera	12-jun-15	A1	10% fijo	31-may-21	$ 3,300
Primera	12-jun-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-may-20	7,458
Segunda	19-ago-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-20	10,337
Sexta	21-sep-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-ago-20	7,161
Octava	20-oct-15	D5	Cetes 28 + 7.25	30-sep-20	1,726
Novena	06-nov-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-oct-20	615
Onceava	29-ene-16	D5	Cetes 28 + 7.25	31-dic-20	6,893
Doceava.1°	02-mar-16	D5	Cetes 28 + 7.25	28-feb-21	411
Doceava.2°	01-abr-16	H5	Cetes 28 + 7.25	31-mar-21	14,378
Doceava.3°	02-may-16	D5	Cetes 28 + 7.25	30-abr-21	342
Doceava.3°	02-may-16	F5	Cetes 28 + 7.25	30-abr-21	4,650
Doceava.5°	01-jul-16	E6	96.15% Fijo	30-jun-22	2,400
Doceava.6°	01-ago-16	D5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-21	1,680
Doceava.6°	01-ago-16	F5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-21	6,500
Doceava.8°	03-oct-16	D4	Cetes 28 + 6.75	30-sep-20	770
Doceava.9°	03-nov-16	M1.H	Cetes 28 + 3.5	31-oct-21	70,000
Doceava.10°	01-dic-16	E6	96.15% Fijo	30-nov-22	50
Treceava.1°	03-ene-17	M1.H	Cetes 28 + 3.5	31-dic-21	15,000
Treceava.5°	02-may-17	F5	Cetes 28 + 6.75	30-abr-22	13,000
Treceava.6°	01-jun-17	D5	Cetes 28 + 6.75	31-may-22	182
Treceava.7°	01-jul-17	M1.H.II	Cetes 28 + 3.0	30-jun-22	2,700
Treceava.10°	01-oct-17	M1.H	Cetes 28 + 3.5	30-sep-22	500
Treceava.10°	01-oct-17	F3	Cetes 28 + 5.75	30-sep-20	30,000
Catorceava.1°	01-nov-17	C3	Cetes 28 + 5.75	31-oct-20	715
Catorceava.2°	01-dic-17	D5	Cetes 28 + 6.75	30-nov-22	341
Catorceava.2°	01-dic-17	F3	Cetes 28 + 5.75	30-nov-20	10,000
Catorceava.3°	01-ene-18	F3	Cetes 28 + 5.75	31-dic-20	2,500
Catorceava.4°	01-feb-18	D2	Cetes 28 + 3.9	31-ene-20	525
Catorceava.6°	01-abr-18	D2	Cetes 28 + 3.2	31-mar-20	1,051
Quinceava.1°	01-jul-18	D2.B	Cetes 28 + 4.7	30-jun-20	1,328
Quinceava.1°	01-jul-18	D5.A	Cetes 28 + 5	30-jun-23	63
Quinceava.3°	01-sep-18	D3.B	Cetes 28 + 5.3	31-ago-21	1,398
Quinceava.4°	01-oct-18	F2.B	Cetes 28 + 4.7	30-sep-20	2,500
Quinceava.4°	01-oct-18	D5.C	Cetes 28 + 6.3	30-sep-23	5,000
Quinceava.4°	01-oct-18	D5.B	Cetes 28 + 5.8	30-sep-23	1,010
Quinceava.6°	01-dic-18	D2.B	Cetes 28 + 4.7	30-nov-20	2,000
Quinceava.6°	01-dic-18	D2.A	Cetes 28 + 3.9	30-nov-20	800
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo					$ 229,284
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto y Largo Plazo (Miles Pesos)					$ 454,322

Los intereses devengados no pagados de las obligaciones en pesos al 31 de diciembre de 2018 representan $4,681 lo cual nos lleva a un saldo total de $459,003.

Adicionalmente, se han realizado 3 emisiones en Dólares a corto plazo, que se integran de la siguiente manera:

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Monto en dólares	Monto
Segunda	19-oct-17	U2	5.00%	18-oct-19	$ 4,000	$ 78,605
Tercera	18-dic-17	U2	5.00%	17-dic-19	2,000	39,302
	18-dic-17	U2	5.00%	20-dic-19	5,000	98,256
Cuarta	12-jun-18	U1	5.00%	25-jun-19	28	544
	12-jun-18	U1	5.00%	19-jul-19	566	11,123
	12-jun-18	U0	4.00%	08-feb-19	168	3,296
	12-jun-18	U1	5.00%	16-ago-19	1,220	23,975
	12-jun-18	U1	5.00%	17-oct-19	32	619
	12-jun-18	U1	5.00%	25-oct-19	262	5,157
Quinta	18-oct-18	U1	5.00%	18-oct-19	183	3,616
Total					$ 13,459	$ 264,493

Al 31 de diciembre se realiza la conversión del valor de las emisiones en moneda extranjera mismas de las que se contempla un principal de USD 13,459,400 y un interés devengado pendiente de pago de USD 98,975 para un total de USD 13,558,375 por un tipo de cambio del $19.6512 pesos por dólar que asciende a $266,438.

Una vez valorizadas las emisiones en moneda extranjera el saldo en obligaciones subordinadas no convertibles privadas al 31 de diciembre de 2018 es por el monto de $725,441.

18. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	2018	2017
Comisiones por apertura de crédito:		
Crédito comerciales	$ 1,736	$ 1,681
Créditos a la vivienda	5,570	4,447
Créditos al consumo	9	19
Total	$ 7,315	$ 6,147

19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social exhibido estaba integrado por 746,372,063 y 701,372,063 acciones comunes nominativas respectivamente, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:

	Número de acciones		Importe exhibido	
	2018	2017	2018	2017
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000,000	20,000,000	$ 20,000	$ 20,000
Capital social variable suscrito y pagado Acciones series "II"	726,372,063	681,372,063	726,372	681,372
Total Capital social	746,372,063	701,372,063	$ 746,372	$ 701,372

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2018 se cuenta con una reserva legal constituida por la sociedad ascendente a $1,706.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará ISR sobre dividendos a cargo de la Sociedad a la tasa vigente. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Con fecha 26 de diciembre de 2018, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resuelve ampliar el plazo para el pago de las 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,378 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de Sociedad en $7,500 mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $566,372.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de julio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,379 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de la Sociedad en $200,000 mediante la emisión de 200'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $766,372.

20. Información financiera por segmentos

Para analizar la información financiera por segmentos, a continuación, se incluye un análisis de los resultados obtenidos:

Concepto	2018	2017
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	$ 32,226	$ 31,961
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	236,443	143,561
Crédito simple con garantía hipotecaria	76,593	61,534
Entidades financieras no bancarias	1,617	765
Crédito al consumo	163	203
Créditos a la vivienda	39,879	50,378
Intereses de disponibilidades	2,117	1,020
Intereses y rendimientos inversiones en valores	5,639	6,186
Utilidad de cambios por valorización	517	271
	395,194	295,879

Concepto	2018	2017
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	$ 73,155	$ 48,934
Intereses y gastos por SHF	94,946	54,632
Intereses y gastos por banca múltiple	37,809	32,558
Intereses y gastos emisión privada	6,276	16,896
Otros organismos	10,118	19,744
Nacional Financiera	9,416	6,523
Fideicomiso de Fomento Minero	5,206	1,409
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	18,956	3,717
Pérdida en cambios por valorización	14,106	1,601
	269,988	186,014
Margen financiero	125,206	109,865
Crédito simple	3,340	2,803
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	3,849	5,189
Crédito simple con garantía hipotecaria	1,841	1,800
Entidades financieras no bancarias	-	855
Crédito al consumo	10	62
Créditos a la vivienda	3,667	1,245
Estimación preventiva para riesgos crediticios	12,707	11,954
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	$ 112,499	$ 97,911

21. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2018:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	$ 165,034	$ -	$ 165,034
Títulos para negociar	184,211	-	184,211
Cartera de crédito vigente	1,583,637	1,393,702	2,977,339
Cartera de crédito vencida	-	12,315	12,315
Total activos	$ 1,932,882	$ 1,406,017	$ 3,338,899
Pasivos			
Pasivos bursátiles	$ 65,288	$	$ 65,288
Préstamos bancarios y de otros organismos	717,940	1,017,842	1,735,782
Otras cuentas por pagar	67,094	-	67,094
Obligaciones subordinadas en circulación	496,157	229,284	725,441
Total pasivos	1,346,479	1,247,126	2,593,605
Activos menos pasivos	$ 586,403	$ 158,891	$ 745,294

22. Administración de Riesgos - (Información No Auditada)

La Sociedad considera que la Administración Integral de Riesgos (AIR), es una herramienta fundamental para lograr alcanzar su Misión y concrete su Visión que como empresa tiene.

En cuanto a la Visión de la Sociedad y su relación con la AIR, es claro que ser una institución financiera punto de referencia requiere una participación de mercado relevante y que dicha participación permanezca en el largo plazo.

Si no existe una correcta identificación, medición, vigilancia, limitación, control, información y revelación de las pérdidas potenciales que pudiera enfrentar la Sociedad, su permanencia en el largo plazo podría verse comprometida por las pérdidas económicas derivadas de riesgos que no se administraron adecuadamente.

Por otra parte, en cuanto a la Misión de la Sociedad y su relación con la AIR, es proveer servicios a la población que labora en el sector no asalariado y ofrecer productos flexibles e innovadores, requiere de una correcta gestión de los riesgos en los que incurre al atender a un segmento hasta el momento poco atendido por el sector de crédito hipotecario en México.

Bajo estas premisas, la estructura de AIR atiende a los principios mínimos establecidos por las mejores prácticas recomendadas por los organismos supervisores de riesgos a nivel nacional e internacional.

En el quehacer de Administración de Riesgos la Sociedad se rige bajo las siguientes políticas:

- Dar cabal cumplimiento a la regulación en materia de Administración de Riesgos a la que está sujeta
- Conocer detalladamente la naturaleza de la exposición al riesgo de la Sociedad y cuantificar su impacto en el desempeño financiero de la misma.
- Contribuir a la suficiencia en los precios de los productos a través del cálculo y monitoreo del componente de pérdida esperada de los mismos.
- Establecer los controles necesarios para que las áreas de operación tomen posiciones congruentes con los objetivos financieros de la Sociedad.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de la Sociedad, la alta dirección y las autoridades, para la adecuada toma de decisiones.

Información Cualitativa Riesgos de mercado

- Riesgo de Mercado: Es la 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, índices de precios, entre otros. Por lo que se realizan las siguientes acciones:
    - Identificar los factores de riesgo que impactan la posición estructural de balance y cuantificar el impacto de los movimientos en dichos factores de riesgo en cada uno de los componentes del balance y el margen financiero de la Sociedad.
    - Proveer los elementos para mitigar este riesgo al proponer y analizar el impacto en la exposición al riesgo de nuevas transacciones en el balance y su conveniencia con respecto a las posiciones actuales.

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

- Riesgo de Liquidez: Es la pérdida potencial ocasionada por el descalce en los plazos de las posiciones activas y pasivas de la Sociedad. Por lo que se realizan las siguientes acciones:

    - Identificar, modelar y analizar los flujos de efectivo implícitos tanto en los instrumentos en la posición activa como pasiva del balance de la Sociedad ante diversos escenarios.
    - Identificar posibles brechas de liquidez derivadas de los vencimientos de las obligaciones y las posiciones activas del balance.
    - Establecer estrategias y políticas que permitan evitar incurrir en descalces de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

Para realizar el análisis de los activos financieros y pasivos financieros, los saldos, tanto de los activos como de los pasivos, se clasifican en Bandas, donde el plazo para la clasificación de cada instrumento se mide a través de la duración de cada instrumento. Una vez que los saldos han sido clasificados, las brechas dentro de cada una de las bandas se calculan como la diferencia entre el saldo activo y el saldo pasivo de cada banda.

Información cualitativa Riesgos de Crédito

Riesgo de Crédito: Es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que realiza la Sociedad.

- Identificar y cuantificar los componentes de riesgo de los productos de crédito y asegurar que éstos se reflejan en los precios que ofrece la Sociedad. Colaborar con las áreas de negocio en el diseño de los productos de crédito con la finalidad de acotar el riesgo y proponer mitigantes.
- Proveer los elementos de mitigación de riesgo del portafolio de crédito, a través del análisis del comportamiento de la cartera vigente y de la cartera vencida en recuperación.

Para llevar a cabo estas acciones se emplea las siguientes metodologías:

Matrices de Transición

La matriz de transición es una herramienta que permite pronosticar la cartera vencida de un conjunto de créditos, así como, de un crédito individual. Es decir, esta matriz resume las probabilidades de cambios de los estados de mora de los créditos en el tiempo.

Dentro de la matriz de transición el número de renglones representa cada uno de los estados iniciales en los que se puede encontrar el crédito mientras que las columnas representan los estados finales a los que puede llegar el crédito al hacer una transición.

Los elementos de la matriz representan la probabilidad de que el próximo estado en el que se encuentre el crédito ubicado en el renglón i sea el correspondiente al estado ubicado en la columna j.

Roll Rates

Los roll rates (tasas de desplazamiento) miden la proporción de créditos que se desplazan en un mes de un cajón de morosidad al siguiente. De la definición de Roll Rates se desprende que las tasas de desplazamiento corresponden a entradas específicas de la matriz de transición.

Pérdida Esperada

La Pérdida Esperada, mide la pérdida potencial que se podría observar en los próximos 12 meses, derivada del incumplimiento de pago de la cartera.

Para establecer el monto de reservas preventivas que es igual a la pérdida esperada para cada uno de los créditos se requiere de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

Donde

R_i= Monto de reservas para el i-ésimo crédito
PI_i= Probabilidad de incumplimiento
SP_i= Severidad de la pérdida
EI_i= Exposición al incumplimiento

Las cuales se calculan de acuerdo a la sección primera, segunda, tercera y quinta del capítulo V del Título Segundo de la Circular Única de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2018, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2018	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la perdida	Perdida esperada
Comercial	2.23%	41.30%	0.92%
Consumo	33.34%	71.00%	23.67%
Vivienda	8.24%	20.61%	1.70%

Riesgo Operacional

El riesgo operacional se define 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, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal.

La metodología para la medición y seguimiento del Riesgo Operativo se basa en:

- Identificación de procesos clave de la Sociedad.
- Identificación de dueños de los procesos.
- Identificación de eventos o incidencias operativas.
- Identificación de Impacto.
- Estimación de Pérdida Potencial dada una incidencia operativa.

En la medida en que se vayan detectando, por parte de los dueños del proceso, ocurrencias de eventos de riesgo operativo, éstos deberán quedar registrados en Bitácoras que contengan:

- Descripción del evento sucedido.
- Duración del evento sucedido.
- Pérdida ocasionada del evento sucedido, en caso de que existiera.
- Descripción de la falla en controles, en caso de que hubiesen existido.
- Propuesta de controles para mitigar la ocurrencia de eventos similares en el futuro

23. Índice de capitalización - (información no auditada)

A continuación, se presenta el resumen del cálculo del ICAP, considerando la metodología de la Comisión para la ponderación de los activos sujetos a riesgo, así como el capital por tipo de riesgo.

Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado		
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	$	9,886
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito		
Aplicando metodología estándar		
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras		235,826
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional		23,844
IV. Requerimientos de capital total	$	269,556

Cómputo

Requerimiento de capital total	$	269,556
Capital neto		749,251
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	$	479,695

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	123,570
Activos por riesgo de crédito	2,947,827
Activos por riesgo operacional	298,051
Activos por riesgo totales	3,369,449

Coeficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	22.24%

24. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos se integran como sigue:

		2018		2017
Egresos por:				
Servicios administrativos:				
Servicios Administrativos, QH, S.C.	$	1,090	$	3,240
Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.		-		441
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV		5,565		3,182
Construyendo y creciendo, A.C.		85		-
Organización internacional de Mujeres Sionistas Wizo, A.C.		15		-
	$	6,755	$	6,863
Los saldos al 31 de diciembre:				
Por cobrar - Servicios administrativos:				
Evaluación y gestión de proyectos, S.A. de C.V.	$	233	$	-
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.		946		-
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.		303		20
		1,482		20

	2018	2017
Ingresos por:		
Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos, QH, S.C.	$ -	$ 31
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	7,518	4,500
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	1,222	3,028
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	2,011	1,623
Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.	180	724
	$ 10,931	$ 9,906

25. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2018 y 2017 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2018	2017
ISR:		
Diferido	$ (3,597)	$ 7,159
	$ (3,597)	$ 7,159

b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2018 %	2017 %
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	(31)	(258)
Valuación de los instrumentos financieros	(3)	(64)
Gastos no deducibles	1	9
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	11	77
Otros	2	53
Tasa efectiva	10	153

c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son:

	2018	2017
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 9,153	$ 6,576
Activo fijo	(64)	(24)
Pérdidas fiscales	(7,199)	(10,730)
Cargos diferidos	8,366	5,831
Pasivos por deducirse	(6,897)	(5,231)
Otros	-	-
Valuación de los instrumentos financieros	1,408	(1,840)
		5,418
Estimación para valuación de ISR diferido activo	9,153	4,087
Total impuesto diferido activo	$ (4,386)	$ (9,505)

En la determinación del ISR diferido según cuadro anterior, se incluyeron $9,153 y $6,576, respectivamente de estimación preventiva para riesgos crediticios, sin embargo, esté fue reservado porque no existe una alta probabilidad de que se utilice, esto de acuerdo al comportamiento que ha tenido la carta desde ejercicios anteriores.

26. Cuentas de orden

Las cuentas de orden incluyen los compromisos crediticios y bienes en administración, así como los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida y otras cuentas de registro para efectos de la presentación requerida por la Comisión en los criterios contables forman parte integral del balance general, sin embargo, éstas no fueron sujetas de auditoría externa.

27. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Sociedad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios materiales, que representen pasivos contingentes.

28. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

29. Nuevos pronunciamientos contables

NIF emitidas por el CINIF aplicables a la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2018, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad:

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2019:

NIF D-5, *Arrendamientos* - El reconocimiento contable para el arrendador no tiene cambios y sólo se adicionan requerimientos de revelación. Para el arrendatario, introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos que elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o capitalizables, por lo que éste debe reconocer los activos y pasivos de todos los arrendamientos con duración superior a 12 meses (a menos que el activo subyacente sea de bajo valor). Consecuentemente el impacto más importante, será un aumento en los activos bajo arrendamiento y en los pasivos financieros de un arrendatario al reconocer un activo por derecho de uso del activo subyacente arrendado y un pasivo por arrendamiento que refleja la obligación de los pagos por arrendamiento a valor presente. Los siguientes aspectos deben considerarse al aplicar esta NIF: a) se define un arrendamiento como un contrato que transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación, por lo tanto, se debe evaluar, al inicio del contrato, si se obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo determinado; b) cambia la naturaleza de los gastos relacionados con arrendamientos, al reemplazar el gasto por arrendamiento operativo conforme al Boletín D-5, por un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso (en los costos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el RIF); c) modifica la presentación en el estado de flujos de efectivo al reducirse las salidas de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento para reflejar los pagos de los pasivos por arrendamiento; d) modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.

a. Mejoras a las NIF 2018 - Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2018, que generan cambios contables:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo - Se requiere revelar los cambios relevantes de los flujos de efectivo de los pasivos por actividades de financiamiento, preferentemente debe presentarse una conciliación de los saldos inicial y final de dichas partidas.

NIF B-10, Efectos de la inflación - Se requiere revelar adicionalmente el porcentaje de inflación acumulado de tres ejercicios, que incluya los dos ejercicios anuales anteriores y el periodo al que se refieren los estados financieros; este porcentaje servirá de base para calificar el entorno económico en el que operará la entidad en el ejercicio siguiente.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo y NIF C-8, Activos intangibles - Se prohíbe el método de depreciación y amortización basado en ingresos, salvo excepciones en la que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del activo sigan un patrón similar.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros - Para evitar contradicción en la norma, se aclara que el transferente debe seguir reconociendo cualquier ingreso y cualquier pérdida por deterioro originados por el activo transferido hasta el grado de su involucramiento continuo con el mismo y debe reconocer cualquier gasto relacionado con el pasivo asociado. Si el activo transferido sigue siendo reconocido a costo amortizado, no debe valuarse el pasivo asociado a valor razonable.

b. Mejora a la NIF 2018 - Se emitió la siguiente mejora que no genera cambio contable:

NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros; NIF C-3, Cuentas por cobrar; NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura; NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar; NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar; y NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés - Estas seis nuevas NIF relativas a instrumentos financieros no han entrado en vigor; sin embargo, se hicieron precisiones para unificar y homologar los términos utilizados en ellas para hacer consistentes todas las normas entre sí.

c. Se han emitido las siguientes NIF:

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

NIF B-17, Determinación del valor razonable
NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros
NIF C-3, Cuentas por cobrar
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos
NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura
NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar
NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar
NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2019:

NIF D-5, Arrendamientos

NIF B-17, Determinación del valor razonable - Define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, un valor actual basado en un precio de salida). Para determinar el valor razonable se requiere considerar: a) el activo o pasivo particular que se está valuando; b) para un activo no monetario, el mayor y mejor uso del activo, y, si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente; c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo; y d) la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinar el valor razonable, las cuales deben maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables.

NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros (IF) - El principal cambio de esta norma es la clasificación de los IF en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un IF para determinar su clasificación; en su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en IF para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un IF, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos IF. Asimismo, no se permite la reclasificación de las inversiones en IF entre sus categorías (por cobrar, de deuda a valor razonable y negociables), a menos de que cambie el modelo de negocio, lo cual se considera infrecuente que pueda ocurrir.

NIF C-3, Cuentas por cobrar - Los principales cambios consisten en especificar que: a) las cuentas por cobrar se basan en un contrato representan un instrumento financiero; b) la estimación para incobrabilidad para cuentas comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas; c) desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente, y d) presentar un análisis del cambio entre saldos inicial y final de la estimación para incobrabilidad.

NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos - Se ajustó en la definición de pasivo el término de probable eliminando el de virtualmente ineludible. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros de las entidades.

NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura - a) Se requiere alinear las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos para que califiquen como relaciones de cobertura. En caso contrario, no calificarían como tales y no podrían ser reconocidas como relaciones de cobertura; b) Se eliminan las medidas específicas (entre un 80% y un 125% con respecto a las variaciones de la partida cubierta) para determinar si una cobertura es efectiva y cualquier inefectividad se reconoce de inmediato en resultados; c) Se eliminó la restricción de poder establecer una relación de cobertura de los activos y pasivos valuados a valor razonable; d) Sólo se discontinúa la relación de cobertura, si el instrumento de cobertura o la partida cubierta dejan de existir o si la estrategia de administración de riesgos cambia, lo cual sería inusual y raro; e) Se requiere reequilibrar la proporción de cobertura si existe inefectividad, ya sea aumentando o disminuyendo la partida cubierta o el instrumento de cobertura; f) No se permite separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero; y g) Se permite designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, en tanto esa designación refleje la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar ("IFC") - Determinar cuándo y cómo deben reconocerse las pérdidas esperadas por deterioro de IFC, las cuales deben reconocerse cuando al haberse incrementado el riesgo de crédito se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará y propone que se reconozca la pérdida esperada con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los IFC, lo que implica que se deberán hacer estimaciones que deben ser ajustadas periódicamente con base en la experiencia obtenida. Asimismo, para los IFC que devengan intereses tiene que determinarse cuánto y cuando se estima recuperar ya que el monto recuperable debe estar a su valor presente.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar - Se establece: a) la posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales; b) valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial, considerando su valor en el tiempo cuando su plazo es mayor a un año o fuera de las condiciones normales de crédito, y c) al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.

NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar - Especifica la clasificación de los instrumentos financieros en el activo con base en el modelo de negocios: a) si es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual, predeterminado en un contrato, se reconocen a su costo amortizado; b) si además se utilizan para generar una ganancia con base en su compraventa se reconocen con base en su valor razonable. No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del instrumento anfitrión, sino que todo se valuará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF D-5, Arrendamientos - El reconocimiento contable para el arrendador no tiene cambios y sólo se adicionan requerimientos de revelación. Para el arrendatario, introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos que elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o capitalizables, por lo que éste debe reconocer los activos y pasivos de todos los arrendamientos con duración superior a 12 meses (a menos que el activo subyacente sea de bajo valor). Consecuentemente el impacto más importante, será un aumento en los activos bajo arrendamiento y en los pasivos financieros de un arrendatario al reconocer un activo por derecho de uso del activo subyacente arrendado y un pasivo por arrendamiento que refleja la obligación de los pagos por arrendamiento a valor presente. Los siguientes aspectos deben considerarse al aplicar esta NIF: a) se define un arrendamiento como un contrato que transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación, por lo tanto, se debe evaluar, al inicio del contrato, si se obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo determinado; b) cambia la naturaleza de los gastos relacionados con arrendamientos, al reemplazar el gasto por arrendamiento operativo conforme al Boletín D-5, por un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso (en los costos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el RIF); c) modifica la presentación en el estado de flujos de efectivo al reducirse las salidas de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento para reflejar los pagos de los pasivos por arrendamiento; d) modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

30. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros son responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del 26 de febrero de 2019, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

31. Revisión de los estados financieros por parte de la Comisión

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

* * * * * *