

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.  
SOFOM, Entidad No Regulada.**

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reformulados), e Informe de los auditores independientes del 19 de febrero de 2015

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.**

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros 2014 y 2013 (reformulados)**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de cambios en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada (la "Sociedad"), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Sociedad en relación con los estados financieros***

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, así como del control interno que la Administración de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad de los auditores independientes***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Sociedad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

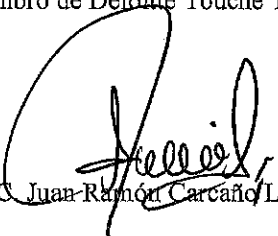
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

# Deloitte.

## *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

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



C.P.C. Juan Ramón Carcaño López

19 de febrero de 2015

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.**

**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reformulados)  
(En pesos)

<b>Activo</b>	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 54,788,845	\$ 3,971,328
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Créditos puente	193,326,215	10,735,577
Créditos simple con garantía hipotecaria	60,606,400	-
Comerciales	50,854,135	24,500,000
Créditos de consumo	10,998	199,454
Créditos hipotecarios	<u>41,305,793</u>	<u>6,965,027</u>
Total cartera de crédito vigente	346,103,541	42,400,058
Cartera de crédito vencida	<u>945,165</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito	347,048,706	42,400,058
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(945,165)</u>	<u>-</u>
Total de cartera de crédito - Neta	346,103,541	42,400,058
Otras cuentas por cobrar	725,477	49,641
Mobiliario y equipo (neto)	5,092	-
Impuestos diferidos, neto	892,562	-
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>1,791,842</u>	<u>955,000</u>
Total activo	<u>\$ 404,307,359</u>	<u>\$ 47,376,027</u>

**Pasivo y capital**

	2014	2013
Pasivos bursátiles	\$ 100,000,000	\$ -
Otras cuentas por pagar:		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	1,815,443	30,007
Crédito diferido	<u>4,316,598</u>	<u>1,744,500</u>
Total pasivo	106,132,041	1,774,507
<b>Capital contable</b>		
Capital contribuido:		
Capital social suscrito	300,000,000	300,000,000
Capital suscrito no exhibido	<u>-</u>	<u>(249,654,215)</u>
Total capital contribuido	300,000,000	50,345,785
Capital ganado:		
Resultado de ejercicios anteriores	(4,744,265)	(505,685)
Resultado del ejercicio	<u>2,919,583</u>	<u>(4,238,580)</u>
Total capital ganado	<u>(1,824,682)</u>	<u>(4,744,265)</u>
Total capital contable	298,175,318	45,601,520
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 404,307,359</u>	<u>\$ 47,376,027</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.

### Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reformulados)

(En pesos)

	2014	2013
Ingresos por intereses	\$ 15,868,830	\$ 865,018
Gastos por intereses	<u>(3,704,946)</u>	<u>-</u>
Margen financiero	12,163,884	865,018
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(945,165)</u>	<u>-</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	11,218,719	865,018
Comisiones cobradas	4,541,995	84,481
Otros ingresos de la operación, netos	436,927	39,937
Gastos de administración y promoción	<u>(14,863,532)</u>	<u>(5,271,415)</u>
Utilidad (pérdida) de operación	1,334,109	(4,281,979)
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	703,046	43,399
Gastos financieros	<u>10,134</u>	<u>-</u>
	<u>692,912</u>	<u>43,399</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,027,021	(4,238,580)
Impuestos a la utilidad	<u>892,562</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 2,919,583</u>	<u>\$ (4,238,580)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.

## Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reformulados)

(En pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado		Total capital contable
	Capital social suscrito	Capital suscrito no Exhibido	Total	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 2,075,000	\$ (500,000)	\$ 1,575,000	\$ (321,314)	\$ (184,371)	\$ 1,069,315
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios:						
Aportaciones para futuros aumentos de capital	297,925,000	(249,154,215)	48,770,785	-	-	48,770,785
Traspaso del resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(184,371)	184,371	-
	<u>297,925,000</u>	<u>(249,154,215)</u>	<u>48,770,785</u>	<u>(184,371)</u>	<u>184,371</u>	<u>48,770,785</u>
Movimientos inherentes al reconocimiento de la pérdida integral:						
Resultado neto	-	-	-	-	(3,455,166)	(3,455,166)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,455,166)</u>	<u>(3,455,166)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (previamente reportados)	300,000,000	(249,654,215)	50,345,785	(505,685)	(3,455,166)	46,384,934
Efectos por correcciones de resultados de ejercicios anteriores						
Otros	-	-	-	-	(783,414)	(783,414)
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (reformulados)	300,000,000	(249,654,215)	50,345,785	(505,685)	(4,238,580)	46,601,520
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios:						
Aumento de capital social	-	249,654,215	249,654,215	-	-	249,654,215
Traspaso del resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	(4,238,580)	4,238,580	-
	<u>-</u>	<u>249,654,215</u>	<u>249,654,215</u>	<u>(4,238,580)</u>	<u>4,238,580</u>	<u>249,654,215</u>
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:						
Resultado neto	-	-	-	-	2,919,583	2,919,583
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,919,583</u>	<u>2,919,583</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 300,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 300,000,000</u>	<u>\$ (4,744,265)</u>	<u>\$ 2,919,583</u>	<u>\$ 298,175,318</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

## Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.

### Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reformulados)

(En pesos)

	2014	2013
Resultado del ejercicio	\$ 2,919,583	\$ (4,238,580)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Provisiones	1,010,367	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	945,165	-
Impuestos a la utilidad diferidos	(892,562)	-
Depreciaciones y amortizaciones	420,476	-
	<u>4,403,029</u>	<u>(4,238,580)</u>
(Aumento) disminución en actividades de operación:		
Cartera de crédito	(304,648,648)	(42,349,475)
Otras cuentas por cobrar	(675,836)	150,839
Pasivos bursátiles	100,000,000	-
Otras cuentas por pagar	775,069	9,823
Créditos diferidos	2,572,098	1,744,500
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(197,574,288)</u>	<u>(44,682,893)</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de intangibles	(1,238,241)	(242,500)
Adquisición de mobiliario y equipo	(24,169)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(1,262,410)</u>	<u>(242,500)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	249,654,215	-
Aportaciones para aumento de capital social	-	48,770,785
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>249,654,215</u>	<u>48,770,785</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	50,817,517	3,845,392
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>3,971,328</u>	<u>125,936</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 54,788,845</u>	<u>\$ 3,971,328</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



# Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada.

## Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

### 1. Actividades

Quiero Confianza S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada (la "Sociedad"), es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, según consta en la escritura pública número 138,976 de fecha 15 de junio de 2011 otorgada ante el Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público número 103 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 1 de julio de 2011 bajo el folio mercantil número 452,183-1.

La principal actividad de la Sociedad es la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito, así como la celebración de contratos de arrendamiento financiero y/o factoraje financiero, 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
- c. Ejecutar por cuenta propia o hacer que se ejecuten las garantías.

La Sociedad no tiene empleados y todos los servicios legales, contables y administrativos le son proporcionados por la Entidad denominada Servicios Administrativos QH, S.C., parte relacionada de la Sociedad.

### 2. Eventos significativos

#### *Eventos 2014*

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de diciembre de 2014, se acordó que la actividad principal de la sociedad es el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Con fecha 15 de mayo de 2014, la Sociedad emitió 1,000 (mil) certificados bursátiles privados con valor nominal de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 m.n.) a un plazo de 1 (un) año 8 (ocho) meses y una tasa de interés del THIE + 3.2%, dicha operación fue aprobada en el Consejo de Administración celebrado el 26 de febrero de 2014.

#### *Eventos 2013*

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2013, la Administración de la Sociedad decidió incorporar dentro de sus estatutos sociales el otorgamiento de los créditos hipotecarios. Asimismo, acordaron incrementar el capital social en \$300,000,000, el cual al 31 de diciembre de 2013 se suscribió y exhibió un importe de \$50,345,785. Al 31 de diciembre de 2014, el capital social se encuentra completamente exhibido y pagado.

### 3. Bases de presentación

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad determinó realizar una reformulación al balance general y al estado de resultados de 2013 por una corrección en el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) acreditable registrado al 31 de diciembre de 2013 en el rubro de Otras cuentas por cobrar, debido a que no será recuperable. El efecto de esta corrección ascendió a un monto de \$783,414 y se reconoció retrospectivamente en el ejercicio inmediato anterior de acuerdo con la norma de información financiera NIF B-1, Cambios contables y corrección de errores; consecuentemente, el rubro de otras cuentas por cobrar que ascendía a \$833,055 se presenta por \$49,641 y el rubro de gastos de administración y promoción que ascendía a \$4,488,001 se presenta por \$5,271,415, en el balance general y en el estado de resultados adjuntos a esa fecha, respectivamente. No se considera necesario revelar mayor información sobre los efectos de dicha reformulación debido a su poco monto.

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. **Agrupación del estado de resultados** - La NIF B-3 “Estado de resultados” indica: “En atención a las prácticas del sector o industria al que pertenece la Sociedad, pueden incluirse en el estado de resultados o en notas a los estados financieros, rubros, agrupaciones o niveles de utilidad adicionales. Los factores a considerar para tomar esta decisión incluyen, entre otros, la importancia relativa del rubro o nivel en cuestión, la naturaleza y la función de los costos y gastos, así como lo dispuesto en otras Normas de Información Financiera (“NIF”) particulares”, en consecuencia la Sociedad ha agrupado su estado de resultados ateniendo a los ingresos y gastos derivados de su operación, considerando el cobro y pago de intereses por el otorgamiento de créditos, así como de las comisiones derivadas de dicha actividad, ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Sociedad.
- c. **Resultado integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad (pérdida) neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no tiene partidas que sean consideradas como “resultado integral”.
- d. **Utilidad (pérdida) de operación** - Se determina partiendo de la utilidad o pérdida antes de impuestos a la utilidad y eliminando los conceptos de resultado integral de financiamiento (RIF) y participación en las ganancias de subsidiarias y operaciones conjuntas. Aun cuando la NIF B-3, *Estado de resultado integral*, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultado integral (*de resultados*) que se presentan ya que la Sociedad considera que es un dato relevante para los usuarios de su información financiera.

### 4. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La Administración de la Sociedad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables seguidas por la Sociedad son las siguientes:

a. **Cambios contables –**

A partir del 1 de enero de 2014, la Sociedad adoptó las siguientes nuevas NIF:

NIF C-11, Capital contable

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros

Mejoras a las Normas de Información Financiera 2014

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF C-11, *Capital contable* – Establece las normas de presentación y revelación para que los anticipos para futuros aumentos de capital se presenten en el capital contable, debiendo: i) existir una resolución en asamblea de socios o propietarios, que se aplicarán para aumentos al capital social en el futuro; ii) establecerse un número fijo de acciones a emitir por dichos anticipos, iii) no tener un rendimiento fijo y iv) que no pueden reembolsarse antes de capitalizarse.

NIF C-14, *Transferencia y baja de activos financieros* – Establece las normas relativas al reconocimiento contable de las transferencias y bajas de activos financieros distintos del efectivo y equivalentes de efectivo, tales como instrumentos financieros por cobrar o negociables, así como la presentación en los estados financieros de dichas transferencias y las revelaciones relativas. Para que una transferencia califique también como baja, debe haber una cesión completa de los riesgos y beneficios del activo financiero.

El transferente del activo financiero lo dará de baja de su balance general hasta el momento en que ya no tenga un beneficio o pérdida futura con respecto al mismo. De manera inversa, el receptor asumirá los riesgos inherentes a dicho activo financiero adquirido y tendrá un rendimiento adicional si los flujos de efectivo originados por el mismo son superiores a los originalmente estimados o una pérdida, si los flujos recibidos fueran inferiores.

*Mejoras a las NIF 2014* – Se emitieron las siguientes mejoras que provocaron cambios contables:

NIF C-5, *Pagos anticipados* – Define que los montos pagados en moneda extranjera deben reconocerse al tipo de cambio de la fecha de la transacción y no deben modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no tuvo efectos importantes derivados de la adopción de estas nuevas normas en su información financiera.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** – La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es 11.80% y 12.26%, 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. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron 4.08% y 3.97%, respectivamente.
- c. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

- d. **Cartera de crédito** - Representa los importes efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

- **Créditos puente:** Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el Distrito Federal y Estado de México, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo del 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 departamento. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.
- **Créditos simples con garantía hipotecaria:** Son créditos de corto plazo, quirografarios, en los cuales se otorga un crédito simple a desarrolladores de vivienda para capital de trabajo, especialmente a desarrollos que están en etapa de escrituración y que recibirán flujo de venta de departamentos por INFONAVIT y FOVISSSTE en los próximos 2 o 3 meses no hay garantía hipotecaria. Hay obligados solidarios. Son a 28 días.
- **Créditos comerciales.-** Son créditos de corto plazo, quirografarios, en los cuales se otorga un crédito simple a desarrolladores de vivienda para capital de trabajo, especialmente a desarrollos que están en etapa de escrituración y que recibirán flujo de venta de departamentos por INFONAVIT y FOVISSSTE en los próximos 2 o 3 meses no hay garantía hipotecaria. Hay obligados solidarios. Son a 28 días.
- **Créditos de consumo.-** Son los créditos directos o contingentes denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas.
- **Créditos de nómina.-** Son créditos directos, incluyendo los de liquidez que no cuenten con garantías de inmuebles, denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas, derivados de operaciones de créditos personales, de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero que sean celebradas con personas físicas.
- **Créditos hipotecarios:** Son créditos directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.
- **Créditos productivo:** Son créditos liquidez denominados en moneda nacional, con garantía hipotecaria, con fines de inversión.

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.

El saldo de los créditos se registra como cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

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.

- e. **Estimación preventiva para riesgos crediticios** - La Sociedad califica su cartera de crédito utilizando una metodología interna con base en los días de atraso de los créditos otorgados y reservando al 100% la totalidad del mismo.

La estimación correspondiente a la cartera comercial, de consumo e hipotecaria se determina con base en número de periodos de pago que se observen en incumplimiento a la fecha de calificación y una severidad de la pérdida del 100%, aplicando el siguiente procedimiento:

- i. Se estratifica la cartera de créditos en función al número de días de incumplimiento del pago exigible establecido por la Sociedad a la fecha de la calificación, conforme a lo señalado en la siguiente tabla.
- ii. Para cada estrato, se determinan las estimaciones preventivas que resulten de aplicar al importe total del saldo insoluto de los créditos que se ubiquen en cada estrato, los porcentajes de las estimaciones preventivas que se indican a continuación:

Días de incumplimiento	Estimación preventiva para riesgos crediticios (%)
1-30	-
31-60	-
61-90	-
91-120	100
121-150	100
151-180	100
+180	100

Los créditos se castigan contablemente cuando existe evidencia de que se han agotado las gestiones formales de cobro o determinado la imposibilidad práctica de recuperación del crédito. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la cuenta de estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general se reconocen en los resultados del ejercicio, cuando se realizan en el rubro de otros ingresos.

- f. **Otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, los saldos por pagos realizados por cuenta del fideicomiso Banca Mifel Fid-1994/2014. Por las cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos. Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro referidas anteriormente, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de crédito.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor de 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

- g. **Mobiliario y equipo.**- Se registran al costo de adquisición y la depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base a su vida útil estimada.
- h. **Otros activos** - 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.

- i. **Impuestos a la utilidad.**- 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2013, la Administración de la Sociedad registra una estimación para activo por impuesto diferido con el objeto de reconocer solamente el activo por impuesto diferido que consideran con alta probabilidad y certeza de que pueda recuperarse en el corto plazo, considerando para este criterio principalmente el que se genera por el efecto de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar que estima materializar y que considera que dichas diferencias son temporales, de acuerdo con las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la misma.

Al 31 de diciembre de 2014, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido activo.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

- j. **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.
- k. **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.
- l. **Margen financiero** - El margen financiero de la Sociedad está conformado por ingresos y gastos por intereses.

Los ingresos por intereses de los créditos otorgados se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. Los intereses provenientes de cartera vencida se reconocen en los resultados hasta que efectivamente se cobren.

Gastos por intereses son aquellos derivados de préstamos bancarios y de otros organismos, así como los gastos de emisión y descuento por colocación de deuda devengados en el periodo.

- m. **Estado de flujos de efectivo** - El estado de flujos de efectivo presenta la capacidad de la Sociedad para generar el efectivo y los equivalentes, así como la forma en que la Sociedad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades.

El flujo de efectivo en conjunto con el resto de los estados financieros proporciona información que permite:

- Evaluar los cambios en los activos y pasivos de la Sociedad y en su estructura financiera.
- Evaluar tanto los montos como las fechas de cobro y pagos, con el fin de adaptarse a las circunstancias y a las oportunidades de generación y/o aplicación de efectivo y los equivalentes de efectivo.

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra a continuación:

	2014	2013
Bancos	\$ 31,566,582	\$ 669,273
Inversiones (1)	<u>23,222,263</u>	<u>3,302,055</u>
	<u>\$ 54,788,845</u>	<u>\$ 3,971,328</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se tiene una inversión en reporto a un plazo de 2 días con una tasa del 2.96% y 3.4% diaria, respectivamente.

## 6. Cartera de crédito

Al 31 de diciembre, la cartera de crédito se integra como se muestra a continuación:

	2014	2013
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Créditos Puente	\$ 193,326,215	\$ 10,735,577
Créditos simple con garantía hipotecaria	60,606,400	-
Comerciales	50,854,135	24,500,000
Créditos de consumo	10,998	199,454
Créditos hipotecarios	<u>41,305,793</u>	<u>6,965,027</u>
Total cartera de crédito vigente	346,103,541	42,400,058
Cartera de crédito vencida	<u>945,165</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito	347,048,706	42,400,058
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(945,165)</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 346,103,541</u>	<u>\$ 42,400,058</u>

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

	2014							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	
Vigente	\$ 346,103,541	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 346,103,541
Vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>945,165</u>	<u>945,165</u>
Total	<u>\$ 346,103,541</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 945,165</u>	<u>\$ 347,048,706</u>
	2013							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	
Vigente	\$ 42,400,058	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,400,058
Vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 42,400,058</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 42,400,058</u>

La cartera de crédito total y los ingresos por intereses por región geográfica, distrito federal y área metropolitana se muestran a continuación:

Zona	2014		2013	
	Cartera Total	Ingresos por intereses	Cartera total	Ingresos por intereses
Centro	\$ 347,048,706	\$ 15,868,830	\$ 42,400,058	\$ 865,018
Total	\$ 347,048,706	\$ 15,868,830	\$ 42,400,058	\$ 865,018

#### 7. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2014, la estimación preventiva para riesgos crediticios por tipo de crédito se integra de la siguiente manera:

	2014
Créditos de consumo	\$ 28,300
Créditos hipotecarios	<u>916,865</u>
Total	<u>\$ 945,165</u>

##### a. Movimientos en la estimación

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios se resumen a continuación:

	2014
Saldo al inicio del año	\$ -
Mas (menos):	
Incrementos por cartera de consumo	28,300
Incrementos por cartera hipotecaria	<u>916,865</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 945,165</u>

#### 8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

	2014	2013
Eugenio Gutiérrez Santamaría	\$ -	\$ 26,866
Otros deudores	27,429	12,170
Banca Mifel Fid-1994/2014 (1)	515,401	-
IVA acreditable	4,435	6,655
ISR retenido	<u>178,212</u>	<u>6,950</u>
Total	<u>\$ 725,477</u>	<u>\$ 49,641</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene cuentas por cobrar por un importe a \$ 515,401, por pagos realizados por cuenta del fideicomiso Banca Mifel Fid-1994/2014, el cual fue creado por los accionistas con fecha 21 de noviembre 2014.



## 9. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2014	2013
Licencias software (1)	\$ 994,800	\$ 955,000
Anticipos Licencias software (2)	126,305	-
Gastos de emisión de certificados bursátiles	872,136	-
Otros	<u>200,000</u>	<u>-</u>
	2,193,241	955,000
Menos – Amortización acumulada	<u>(401,399)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,791,842</u>	<u>\$ 955,000</u>

- (1) La licencia de software corresponde al desarrollo de un programa para la administración de la cartera el cual la Administración de la Sociedad ha estimado tendrá una vida útil de 20 años,
- (2) Corresponde a dos anticipos del software para administración de créditos puente y créditos a desarrollo, así como un anticipo para la implementación del ERP Dynamics.

## 10. Pasivos Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2014, los certificados bursátiles se integran como sigue:

	Capital	Intereses devengados no pagados	Total	Tasa	Tipo de garantía
Certificados Bursátiles	<u>\$100,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$100,000,000</u>	TIIE+3.2%	Fiduciaria

Con fecha 15 de mayo de 2014, la Sociedad emitió 1,000 certificados bursátiles privados con valor nominal de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 m.n.) a un plazo de 1 (un) año 8 (ocho) meses y una tasa de interés del TIIE + 3.2%; dicha operación fue aprobada en la Asamblea de Accionistas del 26 de febrero de 2014. Con esa misma fecha la Sociedad firmó un contrato de fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, donde se establece una garantía fiduciaria de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 m.n.) de la cartera de créditos, la cual deberá en caso de caer en cartera vencida ser sustituida por cartera vigente.

Los certificados bursátiles privados se emitieron en términos del artículo 8 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y, por tanto, no han sido revisados o aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México.

## 11. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el saldo de este rubro se integra como sigue:

	2014	2013
IVA por pagar	\$ 162,098	\$ 6,036
Otras contribuciones	68,200	23,971
Inmobiliaria Insurgentes 1388 SA de CV (1)	574,778	-
Otras provisiones	<u>1,010,367</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,815,443</u>	<u>\$ 30,007</u>

- (1) Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad celebró un Contrato de administración de crédito con la Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria Insurgentes 1388 SA de CV. (la Inmobiliaria) Al 31 de diciembre de 2014, el monto de intereses recibidos a cuenta de la acreditante asciende a \$574,778, cantidad que fue transferida a la Inmobiliaria el día 06 de enero de 2015.

## 12. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2014	2013	2014	2013
Capital social fijo- acciones series "I"	180,000	180,000	\$ 180,000	\$ 180,000
Total capital social variable suscrito- acciones series "II"	<u>299,820,000</u>	<u>299,820,000</u>	<u>299,820,000</u>	<u>299,820,000</u>
Capital social variable suscrito y exhibido	300,000,000	50,345,785	300,000,000	50,345,785
Capital social variable suscrito y no exhibido	<u>-</u>	<u>249,654,215</u>	<u>-</u>	<u>249,654,215</u>
Total Capital social	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>\$ 300,000,000</u>	<u>\$ 300,000,000</u>

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2013 se aprobó un incremento en el capital social en la cantidad de \$295,000,000, quedando constituido en su parte fija por \$180,000 representado por 180,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal, correspondientes a la Serie I, Clase "A" y su parte variable por \$299,820,000 representada por 299,820,000 acciones ordinarias, nominativas sin expresión del valor nominal, correspondientes a la Serie II Clase "A".

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 2013 la Sociedad no ha constituido reserva legal ya que a esta fecha no ha generado utilidades acumuladas.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Sociedad a la tasa vigente al momento de la distribución. 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.

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos y transacciones con partes relacionadas, son como sigue:

	2014	2013
Por cobrar - Cartera de Crédito	<u>\$ 186,510,318</u>	<u>\$ 35,235,576</u>

	2014	2013
Por pagar - Servicios administrativos	\$ <u>999,305</u>	\$ <u>-</u>
Ingresos por - Ingresos por intereses	\$ <u>8,422,528</u>	\$ <u>657,370</u>
Egresos por - Servicios administrativos	\$ <u>10,387,106</u>	\$ <u>2,383,364</u>

#### 14. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR – Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (“Ley 2014”) la tasa para 2014 y 2013 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Respecto al reconocimiento contable de los temas incluidos en la *Reforma Fiscal 2014*, que están relacionados con los impuestos a la utilidad, el CINIF emitió la *INIF 20 Efectos Contables de la Reforma Fiscal 2014*, con vigencia a partir de diciembre 2013.

IETU – A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo, a la tasa del 17.5%.

El impuesto a la utilidad causado es el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

A partir de 2014, se calcula únicamente ISR diferido debido a la abrogación del IETU.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció ISR diferido se analizan a continuación:

	2014	2013
Pérdidas fiscales	\$ 3,593,673	\$ 3,540,114
Otros activos (a)	<u>(618,466)</u>	<u>-</u>
	2,975,207	3,540,114
	30%	30%
Total impuesto diferido activo	<u>892,562</u>	<u>1,062,034</u>
Estimación para valuación del ISR diferido activo	<u>-</u>	<u>(1,062,034)</u>
Total impuesto diferido activo	\$ <u>892,562</u>	\$ <u>-</u>

(a) Los otros activos son conformados principalmente por: gastos de emisión de certificados bursátiles.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene pérdidas fiscales acumuladas por un total de \$3,593,673, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como se muestra a continuación:

Año de la pérdida	Importe actualizado	Año de caducidad
2011	\$ 343,182	2021
2012	944,178	2022
2013	2,272,585	2023
2014	<u>33,728</u>	2024
	\$ <u>3,593,673</u>	

## 15. Contingencias

Operaciones con partes relacionadas – Por las operaciones con partes relacionadas nacionales, podrían surgir diferencias de impuestos si la autoridad fiscal al revisar dichas operaciones, considera que los precios y montos utilizados por la Sociedad no son equiparables a los que se utilizan entre partes independientes en operaciones comparables.

## 16. Compromisos contraídos

La Sociedad tiene celebrado un contrato con Servicios Administrativos QH, S.C. y AvivaSenior Living, S.A. de C.V., por los servicios profesionales de administración, control, ejecución de obra y arrendamiento, los gastos ascendieron a \$10,075,005 y \$290,942 en 2014 respectivamente. Ambos contratos son por tiempo indefinido. Asimismo, la Sociedad tiene celebrado un contrato de prestación de servicios profesionales por la licencia de uso de software con Soluciones Globales en Sistemas y Cartera, S.A. de C.V. por un plazo de 20 años.

## 17. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2014, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad:

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

- NIF C-3, Cuentas por cobrar
- NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar
- NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos
- NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar

Se permite la aplicación anticipada de las NIF C-3 y C-20 a partir del 1 de enero 2016, siempre y cuando se apliquen conjuntamente.

Mejoras a las NIF 2015 – Se emitieron las siguientes mejoras con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2015, que provocan cambios contables:

Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos – Se precisa y modifica el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes denominados en moneda extranjera. Cuando una entidad recibe cobros anticipados por ventas o servicios denominados en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago no afectan el monto del cobro anticipado, por lo tanto, el saldo del rubro anticipos de clientes no debe modificarse ante dichas fluctuaciones cambiarias.

Se emitieron las siguientes mejoras que no provocan cambios contables:

NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros y Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos – La NIF B-13 menciona en un pie de página las revelaciones en los estados financieros de una entidad, cuando éstos no se preparan sobre la base del negocio en marcha, requeridas por la NIF A-7, Presentación y revelación. Dicho requerimiento fue incluido como parte del texto normativo en la sección de normas de revelación de la NIF B-13, y como parte del Boletín C-9 para revelar las contingencias que se generan al no estar una entidad operando sobre la base del negocio en marcha. Consecuentemente, se deroga la Circular 57, Revelación suficiente derivada de la Ley de Concursos Mercantiles.

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.

**18. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 19 de febrero de 2015, por el Director General José Shabot Cherem, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*