

**ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza,
S.A.P.I. de C.V. SOFOM, 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 2016 y 2015, e Informe de los
auditores independientes del 28 de
febrero de 2017

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad Regulada)

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2016 y 2015**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	6
Estados de resultados	7
Estados de variaciones en el capital contable	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10

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 (antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad Regulada) Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad Regulada (la "Sociedad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de 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 significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de la Sociedad 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.

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

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

En las políticas contables de la Sociedad, 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 debido a la falta de disponibilidad de los datos basados en el mercado. Nuestra auditoría se ha centrado en las pruebas de los ajustes de valuación, incluidos aquellos por inclusión del colateral.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir estos rubros significativos, incluyeron:

- Hemos probado 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.
- Hemos probado el diseño y la eficacia operativa de los controles sobre la aprobación de los modelos o cambios en los modelos existentes.
- Nuestro trabajo de auditoría también incluyó el análisis de las variables utilizadas en los modelos. Este trabajo incluyó el cálculo de la valuación al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2016 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.
- Hemos probado al 31 de diciembre de 2016 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 2016 su correcta presentación y revelación en los estados financieros.

No encontramos excepciones en nuestras pruebas de controles y pruebas sustantivas.

Estimación preventiva para riesgos crediticios (véase la Nota 9 a los estados financieros)

La Sociedad constituye la estimación preventiva para riesgos crediticios de su cartera de crédito, 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 Entidad 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.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

- Hemos probado el diseño 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, así como crédito de consumo y crédito a la vivienda y la revisión de las variables para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de cada tipo de crédito.
- Hemos probado el diseño y eficacia operativa de 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.

- Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de diciembre de 2016 se ha evaluado 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 Entidad 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.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La Administración de la Sociedad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información financiera que será incorporada en el Reporte Anual que la Sociedad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México ("el Reporte Anual") y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones aplicables a las Emisoras"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones aplicables a las Emisoras.

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 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 del auditor 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. También:

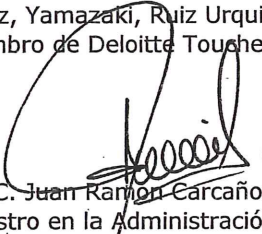
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. 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.
- 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. 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 sobre 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
28 de febrero de 2017

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

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2016	2015
Disponibilidades	\$ 70,228	\$ 29,983
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	<u>6,281</u>	<u>42,934</u>
	6,281	42,934
Derivados:		
Con fines de cobertura	<u>934</u>	<u>-</u>
	934	-
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	1,300,912	322,621
Créditos de consumo	965	-
Créditos a la vivienda	<u>267,898</u>	<u>120,792</u>
Total cartera de crédito vigente	1,569,775	443,413
Cartera de crédito vencida:		
Créditos a la vivienda	<u>4,268</u>	<u>917</u>
Total cartera de crédito vencida	4,268	917
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(13,319)</u>	<u>(3,825)</u>
Cartera de crédito (neto)	1,560,724	440,505
Otras cuentas por cobrar (neto)	4,159	368
Bienes adjudicados	600	-
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	4,110	1,652
Impuestos y PTU diferidos (neto)	1,726	17
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>22,837</u>	<u>5,000</u>
Total activo	\$ <u>1,671,599</u>	\$ <u>520,459</u>

1872

Pasivo y Capital	2016	2015
Pasivos bursátiles	\$ 50,205	\$ -
Préstamos bancarios y de otros organismos		
De corto plazo	31,393	20,048
De largo plazo	<u>602,993</u>	<u>47,683</u>
	634,386	67,731
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar	3,738	703
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	1,129	605
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>12,798</u>	<u>15,715</u>
	17,765	17,023
Obligaciones subordinadas en circulación	410,272	126,746
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>6,801</u>	<u>5,298</u>
Total pasivo	1,119,429	216,798
Capital contable:		
Capital contribuido		
Capital social	536,832	300,000
Capital ganado		
Reservas de capital	480	-
Resultado de ejercicios anteriores	3,181	(4,334)
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(372)	-
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(617)	-
Resultado neto	<u>12,666</u>	<u>7,995</u>
Total capital contable	<u>552,170</u>	<u>303,661</u>
Total pasivo y capital contable	\$ <u>1,671,599</u>	\$ <u>520,459</u>

Cuentas de Orden (Ver Nota 4)

	2016	2015
Compromisos crediticios	\$ 1,010,228	\$ 432,825
Bienes en administración	70,714	68,995
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	505	287
Otras cuentas de registro	1,000,117	444,808

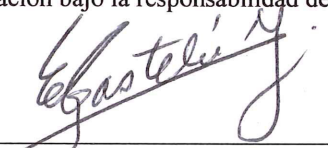
El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016 es de \$536,832.

“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 valoraron 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.”



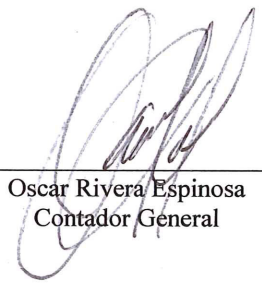
Jose Shabot Cherem
Presidente ejecutivo



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Vicepresidente de Administración y Finanzas



Ernesto Pineda Sandoval
Auditor Interno



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
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, 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 2016 y 2015
 (Cifras en miles de pesos)

	2016	2015
Ingresos por intereses	\$ 103,384	\$ 45,469
Gastos por intereses	<u>(49,967)</u>	<u>(12,968)</u>
Margen financiero	53,417	32,501
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(10,303)</u>	<u>(399)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	43,114	32,102
Comisiones y tarifas cobradas	67,226	16,733
Comisiones y tarifas pagadas	(5,140)	(1,557)
Otros ingresos de la operación	981	1,011
Gastos de administración y promoción	<u>(91,164)</u>	<u>(38,715)</u>
	<u>(28,097)</u>	<u>(22,528)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	15,017	9,574
Impuestos a la utilidad causados	(3,738)	(703)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>1,387</u>	<u>(876)</u>
	<u>(2,351)</u>	<u>(1,579)</u>
Resultado neto	<u>\$ 12,666</u>	<u>\$ 7,995</u>

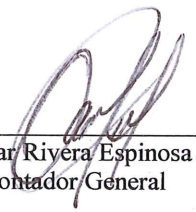
“Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General 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 valoraron 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.”


 Jose Shabot Cherem
 Presidente ejecutivo


 Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
 Vicepresidente de Administración y Finanzas


 Ernesto Pineda Sandoval
 Auditor Interno


 Oscar Rivera Espinosa
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, 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 2016 y 2015
 (Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital Ganado		Otros resultados Integrales	Resultado Neto	Total capital contable
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores			
Saldo 31 de diciembre 2014	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000	\$ -	\$ (5,942)	\$ -	\$ 1,608	\$ 295,666
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de resultado neto de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	7,995	7,995
Resultado neto ajustado por cambio contable	-	-	-	-	1,608	-	(1,608)	-
Saldo al 31 de Diciembre 2015	300,000	-	300,000	-	(4,334)	-	7,995	303,661
Aumento en Capital contable	258,872	(22,040)	236,832	-	-	-	-	236,832
Constitución de reserva	-	-	-	480	-	-	(480)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	7,515	-	(7,515)	-
Saldos antes de resultado integral	558,872	(22,040)	536,832	480	3,181	-	-	540,493
Utilidad (perdida) neta del año	-	-	-	-	-	-	12,666	12,666
Constitución de reserva	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(372)	-	(372)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	(617)	-	(617)
Resultado integral del año	\$ 558,872	\$ (22,040)	\$ 536,832	\$ 480	\$ 3,181	\$ (989)	\$ 12,666	\$ 552,170

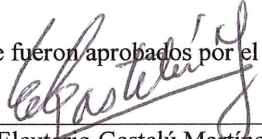
“Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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 valoraron 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.”



Jose Shabot Cherem

Presidente ejecutivo



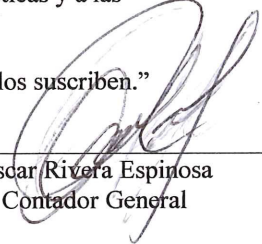
Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez

Vicepresidente de Administración y Finanzas



Ernesto Pineda Sandoval

Auditor Interno



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
(Antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, 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 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015
Resultado neto	\$ 12,666	\$ 7,995
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo	1,047	44
Amortización de activos intangibles	1,610	1,649
Impuestos a la utilidad diferidos	(1,387)	875
	<u>13,936</u>	<u>10,563</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	36,653	(19,712)
Cambio en derivados (activo)	(1,364)	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	(1,120,219)	(96,911)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(600)	-
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	(19,391)	179
Cambio en pasivos bursátiles	50,205	-
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	566,655	(32,269)
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	283,526	126,746
Cambio en otros pasivos operativos	1,364	16,190
Pagos de impuestos a la utilidad	(3,847)	15,248
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(193,082)</u>	<u>4,786</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(3,505)	(1,691)
Pagos por adquisición de activos intangibles	-	(4,679)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(3,505)</u>	<u>(6,370)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	236,832	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>236,832</u>	<u>-</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,245	(1,584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>29,983</u>	<u>31,567</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 70,228</u>	<u>\$ 29,983</u>

“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 valoraron 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.”

Jose Shabot Cherem
Presidente ejecutivo

Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Vicepresidente de Administración y Finanzas

Ernesto Pineda Sandoval
Auditor Interno

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
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, 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 2016 y 2015
(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, 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, 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 ochenta y seis mil cuatrocientos ochenta y cinco, de fecha dieciséis de febrero de 2016, quedo inscrito 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 cláusula 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 requieren que la Sociedad mantenga un índice mínimo de capitalización (ICAP) con relación a los riesgos de mercado, de crédito y operacional, obligaciones y otros tipos de fondeo que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad cumple satisfactoriamente.

2. Eventos significativos ocurridos en 2016 y 2015

Evento 2016 - cambios contables

La Sociedad como efecto de los cambios contables a la NIF D-3 Beneficios a empleados, reconoció en el capital contable por concepto de remediones \$616 disminuidos de su impuesto diferido de \$264.

Evento 2015

Aprobación de la Comisión para ser considerada Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y cambio de marco contable en los estados financieros.

Mediante escrito presentado a la Comisión de fecha 6 de mayo de 2015, la Administración de la Sociedad solicitó la aprobación para ser considerada una Entidad regulada al amparo del Artículo 87-C BIS 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 72 BIS 5 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”).

Mediante Oficio Núm. 311-12446/2015 de fecha 13 de octubre de 2015, la Comisión aprobó a la Sociedad, ser considerada sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada.

Debido a lo anterior y de conformidad con el Artículo 72 BIS 8 de las Disposiciones, la Sociedad al obtener la aprobación para ser considerada Entidad regulada queda sujeta a la supervisión de la Comisión y debe sujetarse entre otras disposiciones a las señaladas en Capítulo I, Título Tercero de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito (la “Circular Única de Bancos”) referentes a los Criterios contables y de valuación de valores y demás instrumentos financieros (los “Criterios contables”) contenidos en el Anexo 33 de la Circular Única de Bancos.

Conforme a la sección A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo 33 de la Circular Única de Bancos, las entidades observarán, hasta en tanto no exista pronunciamiento expreso por parte de la Comisión, entre otras normas particulares la relativa a la NIF B-1 “Cambios contables y corrección de errores”. Con base en esta última norma y derivado de la adopción por parte de la Sociedad de los Criterios contables de la Comisión para la preparación de información financiera, se ha determinado un Cambio contable por cambio en norma particular, con lo que atendiendo a la característica cualitativa de comparabilidad, la Sociedad ha reconocido con fecha de adopción inicial el 1 de enero de 2014, la adopción de los criterios contables reestructurando los estados financieros correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013.

El efecto del cambio contable en los estados financieros correspondientes al 1 de enero de 2014, fue de \$(1,199) el cual fue reconocido en el Resultado de ejercicios anteriores, según se muestra en el Estado de variaciones en el capital contable.

- a. El 1 de diciembre de 2015, la Sociedad celebró contratos personales de prestación de servicios subordinados derivado de la transferencia de personal, con Servicios Administrativos QH, S.A. de C.V., reconociendo la antigüedad a los empleados, así como las obligaciones por beneficios a los empleados.

A partir del mes de junio del 2015 la Sociedad llevó a cabo 63 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de obligaciones subordinadas asciende a un importe de \$410,272 incluyendo los intereses devengados. En la nota 17 se muestra la integración de las emisiones realizadas.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015, es 10.52% y 12.08%, 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 2016 y 2015 fueron 3.36% y 2.13% respectivamente.

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 el resultado neto de ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, de las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de resultado integral están representadas por los efectos de las obligaciones laborales determinado en el D-3 y por los efectos de valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.

Clasificación de costos y gastos - Se presentan atendiendo a su función, 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.

El 9 de noviembre de 2015 se publicaron diversas modificaciones en el Diario Oficial de la Federación a los criterios contables de las instituciones de crédito. Estas modificaciones tienen el propósito de efectuar ajustes necesarios a los criterios de contabilidad de las instituciones de crédito para las operaciones que realicen, a fin de tener información financiera confiable. Estas modificaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2016.

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

- a. Se incorporan en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* las definiciones de “Acreditado”, “Aforo”, “Capacidad de pago”, “Cartera en Prórroga”, “Cesión de Derechos de Crédito”, “Consolidación de Créditos”, “Deudor de los Derechos de Crédito”, “Operación de Descuento”, “Régimen Especial de Amortización”, “Régimen Ordinario de Amortización” y “Subcuenta de Vivienda”.
- b. Se modifica la definición de “Renovación” en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* considerándose ahora como aquella operación en la que el saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- c. Se incorpora que para las reestructuraciones de créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en las que se modifique al periodicidad del pago a períodos menores, se deberán considerar el número de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original de pagos del crédito.

- d. Se especifican los supuestos para considerar que existe pago sostenido para aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento. Los supuestos son los siguientes:
 - i. El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
 - ii. Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.
- e. En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera vencida del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar su pago sostenido deberá atenderse al esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso. Anteriormente se consideraba dar al saldo total de la reestructura o renovación, el tratamiento correspondiente al peor de los créditos.
- f. Se establece que se debe tener a disposición de la Comisión en la demostración de pago sostenido, evidencia que justifique que él acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
- g. Se aclara que el pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales.
- h. Se incorpora como situación de reestructura a la prórroga del plazo del crédito.
- i. Se especifica que las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocerán en resultados de ejercicio en la fecha en que se devenguen y en el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.
- j. Se elimina que los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes sean reportados como cartera vencida.
- k. El traspaso a cartera vencida de los créditos a que se refiere el punto anterior se sujetará al plazo excepcional de 180 o más días de incumplimiento a partir de la fecha en la que:
 - i. Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados,
 - ii. El acreditado dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
 - iii. Se haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en este inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho período representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.
- l. Se especifica que en caso de los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento serán considerados como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido.
- m. Se considerará que podrán mantenerse en cartera vigente, los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolviente o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el acreditado deberá haber:

- a) Liquidado la totalidad de los intereses exigibles;
 - b) Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.
- n. Se considerará cumplido el requisito relacionado con que el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de renovación o reestructuración para considerar que un crédito continúa como vigente, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no exceda al menor entre la mitad del período de pago en curso y 90 días.
- o. Los créditos vigentes con pagos periódicos parciales de principal e intereses que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, podrán permanecer en cartera vigente si existen elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.
- p. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- q. En cuanto a normas de presentación en el balance general y en el estado de resultados se incorpora que:
- a) Se especifica que el monto de los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito se presentará neto del aforo correspondiente.
 - b) Las comisiones que se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo se presentarán en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”.
 - c) Se considerarán como ingresos por intereses, el ingreso financiero devengado en las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.
- r. En cuanto a normas de revelación se incorporan nuevos requerimientos tales como:
- i. Monto total acumulado de lo reestructurado o renovado por tipo de crédito distinguiendo aquello originado en el ejercicio de aquellos créditos consolidados que como producto de una reestructuración o renovación fueron traspasados a cartera vencida de aquellos créditos reestructurados a los que no se aplicaron los criterios relativos al traspaso a cartera vencida.
- s. Se establece en el Criterio Contable B-7, *Bienes adjudicados* que en caso de bienes cuya valuación para determinar su valor razonable pueda hacerse mediante avalúo, este deberá cumplir con los requerimientos establecidos por la Comisión aplicables a los prestadores de servicios de avalúo bancario.
- t. Se incorpora, la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control” “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria” en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- u. Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- v. Se amplía para los acuerdos con control conjunto los requerimientos de revelación contenidos en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.

Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte de los gastos de administración y promoción, los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al IPAB y consumibles y enseres menores.

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

a. Cambios contables -

A partir del 1 de enero de 2016, la Entidad adoptó las siguientes Normas y Mejoras a las Normas de Información Financiera de 2016:

NIF D-3, Beneficios a empleados
Mejoras a las NIF 2016

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

NIF D-3, *Beneficios a empleados* – Cuando exista una condición preexistente de pagos por término de la relación laboral, dichos pagos se tienen que valorar como beneficios post-empleo. Adicionalmente, se reconocen en resultados inmediatamente el costo de servicio pasado, las modificaciones al plan, las reducciones de personal, y las ganancias y pérdidas por liquidaciones anticipadas como las indemnizaciones que califican como beneficios por terminación. En contraste las ganancias y pérdidas actuariales resultantes de las remediciones deben reconocerse en otros resultados integrales (ORI) y reciclarse al estado de resultados (integral) en la vida laboral promedio. Dichas remediciones resultan de la comparación de la obligación por beneficios definidos y de los activos del plan determinados al cierre del ejercicio contra los importes que se proyectaron al inicio del periodo para el año en curso. Otro cambio relevante consiste en identificar la tasa de descuento de la obligación por beneficios con una tasa basada en bonos corporativos de alta calidad y en un mercado profundo y en su defecto utilizar tasas de bonos gubernamentales. Esta misma tasa se usará para calcular la proyección de los activos del plan (tasa neta). Los cambios se reconocen retrospectivamente.

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.

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”.

Posteriormente todos los derivados se valúan a su valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del período dentro del rubro “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 período 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 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 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. 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 para Personas Físicas con Actividad Empresarial (“PFAE”) o Personas Morales a plazos de 3 a 48 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 60 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 de 3 a 24 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 30 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 directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados personas físicas y destinadas a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.
- *Créditos productivos:* Son créditos de 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.

- *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 por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (“SHF”), constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito 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.
- 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 momento 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 monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuantas de orden. Cuando dichos intereses vencidos son sobrados, 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:

R_i = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.
 PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
 SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
 EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$\text{Puntaje Credito Total}_i = \alpha \times (\text{Puntaje Credito Cuantitativo}_i) + (1 - \alpha) \times (\text{Puntaje Credito Cualitativo}_i)$$

En donde:

$\text{Puntaje credito cuantitativo}$ = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
 $\text{Puntaje credito cualitativo}$ = 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:

- 45%, para Posiciones Preferentes.
- 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.
- 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:

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

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%	A	0.90%
A-2	0.901%	A	1.5%
B-1	1.501%	A	2.0%
B-2	2.001%	A	2.50%
B-3	2.501%	A	5.0%
C-1	5.001%	A	10.0%
C-2	10.001%	A	15.5%
D	15.501%	A	45.0%
E		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 períodos 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%	a	0.50%
A-2	0.501%	a	0.75%
B-1	0.751%	a	1.0%
B-2	1.001%	a	1.50%
B-3	1.501%	a	2.0%
C-1	2.001%	a	5.0%
C-2	5.001%	a	10.0%
D	10.001%	a	40.0%
E	40.001%	a	100.0%

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%	a	2.00%
A-2	2.01%	a	3.00%
B-1	3.01%	a	4.00%
B-2	4.01%	a	5.00%
B-3	5.01%	a	6.00%
C-1	6.01%	a	8.00%
C-2	8.01%	a	15.0%
D	15.001%	a	35.0%
E	35.01%	a	100.0%

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 implementación de sistemas y otros.

Los importes correspondientes a los deudores diversos de la Sociedad que no sean recuperados dentro de los 90 ó 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, incluyendo los adquiridos bajo arrendamiento financiero. Se registran a costo de adquisición. Aplicando las siguientes tasas de depreciación:

	Tasa de depreciación	Vida útil
Equipo de cómputo	25 %	4 años
Mobiliario	10 %	10 años
Adaptaciones y mejoras	15 %	6.6 años

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 2016 y 2015, 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 fiduciarios de largo plazo con carácter o revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización de la Comisión y de la Bolsa Mexicana de Valores, dichas colocaciones e realizan a través de uno o varios fideicomisos.

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 reestructuración 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 2015 y 2016, 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 37.8 años y 35.90 años.

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

Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (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 con quien se tiene contratados los préstamos bancarios., 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 ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas", 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".

Diferencias 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 los fideicomisos de los cuales la entidad funge como administrador y mismos que son fuente de fondeo para la entidad.

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 por la Sociedad aun no dispuestas.

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2016	2015
Bancos	\$ 45,658	\$ 16,556
Otras disponibilidades (1)	<u>24,570</u>	<u>13,427</u>
	<u>\$ 70,228</u>	<u>\$ 29,983</u>

- (1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2016 disponibilidades restringidas por \$13,427, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión a fideicomisos de garantía a favor de la SHF.

6. Inversiones en valores

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

2016				
Título	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Pagares Contrato LDI536513536	CI Banco			
Reportos	Masari CB	4.80%	3 días	\$ 33
Reportos	Banco Ve por Más	4.94%	3 días	206
Inversión creciente	Banco Santander	-	-	<u>6,042</u>
Total				<u>\$ 6,281</u>
2015				
Título	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Pagares Contrato LDI536513536	CI Banco	2.73%	4 días	\$ 11,855
Reportos	Masari CB	3.20%	5 días	<u>31,079</u>
Total				<u>\$ 42,934</u>

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 en consecuencia busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera contratando Futuros. Las características de los Instrumentos financieros derivados son como sigue.

Nocional	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
315,750	Vector Casa de Bolsa	USD	17-abr-17	19.09800	\$ 563
210,500	Vector Casa de Bolsa	USD	18-ago-17	19.19700	423
104,935	Vector Casa de Bolsa	USD	22-dic-17	21.91000	(13)
249,022	Vector Casa de Bolsa	USD	27-dic-17	21.96600	<u>(40)</u>
					<u>\$ 934</u>

Al cierre de 2015, no se tenían contratos abiertos

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 2016 el efecto de valuación se reconoció en el capital \$429 disminuida de un impuesto diferido de \$57, ya que corresponde al establecimiento de una cobertura de flujos de efectivo.

8. Cartera de crédito

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2016	2015
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	\$ 187,909	\$ 156,055
Crédito simple con garantía hipotecaria	311,967	43,565
Créditos simple	141,490	123,001
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	<u>659,546</u>	<u>-</u>
	1,300,912	322,621
Créditos de consumo	965	-
Créditos a la vivienda	<u>267,898</u>	<u>120,792</u>
Total cartera de crédito vigente	1,569,775	443,413
Cartera de crédito vencida:		
Créditos a la vivienda	<u>4,268</u>	<u>917</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>4,268</u>	<u>917</u>
Total cartera de crédito	1,574,043	444,330
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(13,319)</u>	<u>(3,825)</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 1,560,724</u>	<u>\$ 440,505</u>

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

	2016					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	\$ 1,554,468	\$ 8,526	\$ 6,781	\$ -	\$ -	\$ 1,569,775
Vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,351</u>	<u>917</u>	<u>4,268</u>
Total	<u>\$ 1,554,468</u>	<u>\$ 8,526</u>	<u>\$ 6,781</u>	<u>\$ 3,351</u>	<u>\$ 917</u>	<u>\$ 1,574,043</u>
	2015					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	\$ 437,303	\$ 5,527	\$ 583	\$ -	\$ -	\$ 443,413
Vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>917</u>	<u>917</u>
Total	<u>\$ 437,303</u>	<u>\$ 5,527</u>	<u>\$ 583</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 917</u>	<u>\$ 444,330</u>

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

Zona	2016		2015	
	Cartera Total	Ingresos por intereses	Cartera total	Ingresos por intereses
Centro	\$ 1,382,106	\$ 84,012	\$ 444,330	\$ 38,370
Edo. De México	23,754	1,121	-	-
Aguascalientes	14,957	44	-	-
Puebla	14,400	75	-	-
Querétaro	54,383	3,619	-	-
San Luis Potosí	75,000	4,763	-	-
Jalisco	9,443	1,889	-	-
	<u>\$ 1,574,043</u>	<u>\$ 95,523</u>	<u>\$ 444,330</u>	<u>\$ 38,370</u>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 917	\$ 945
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	5,724	2,024
Salidas de cartera vencida:		
Castigos	-	(28)
Traspaso a cartera vigente	<u>(2,373)</u>	<u>(2,024)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 4,268</u>	<u>\$ 917</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 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 al consumo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Créditos a la vivienda	<u>3,351</u>	<u>917</u>	<u>-</u>	<u>4,268</u>
	<u>\$ 3,351</u>	<u>\$ 917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,268</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2016 y 2015 corresponden a \$505 y \$287, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad reestructuro un crédito hipotecario en cartera vencida.

La cartera restringida a la vivienda al 31 diciembre de 2016 es por un monto de \$197,854 la cual representa el 73% de la cartera a la vivienda 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 2016 las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2016 por \$5,447
- Comisiones devengadas de enero a diciembre 2016 por \$3,944

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito de acuerdo al Artículo 73 de la LIC, se integran de la siguiente manera:

	2016	2015
Por cobrar - Cartera de crédito	\$ <u>93,481</u>	\$ <u>65,741</u>
Ingresos por - Ingresos por intereses	\$ <u>4,298</u>	\$ <u>13,807</u>

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:

2016						
	Cartera comercial y de consumo	Estimación para cartera comercial y de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calificada:						
Riesgo A-1	929,622	5,876	232,584	322	1,162,206	6,198
Riesgo A-2	239,927	1,619	14,539	86	254,466	1,705
Riesgo B-1	97,103	1,674	9,140	82	106,243	1,756
Riesgo B-2	6,242	143	3,071	37	9,314	180
Riesgo B-3	22,000	863	-	-	22,000	863
Riesgo C-1	5,955	347	7,116	193	13,070	540
Riesgo C-2	1,028	111	1,447	105	2,476	216
Riesgo D	-	-	4,268	1,631	4,268	1,631
Riesgo E	-	-	-	-	-	-
Total	\$ <u>1,301,877</u>	\$ <u>10,633</u>	\$ <u>272,165</u>	\$ <u>2,456</u>	\$ <u>1,574,043</u>	\$ <u>13,089</u>
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 230
Total	\$ <u>1,301,877</u>	\$ <u>10,633</u>	\$ <u>272,165</u>	\$ <u>2,456</u>	\$ <u>1,574,043</u>	\$ <u>13,319</u>
2015						
	Cartera comercial y de consumo	Estimación para cartera comercial y de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calificada						
Riesgo A-1	162,693	856	104,600	216	267,293	1,072
Riesgo A-2	81,894	971	6,895	38	88,789	1,009
Riesgo B-1	78,034	1,270	7,662	62	85,696	1,332
Riesgo B-2	-	-	632	7	632	7
Riesgo B-3	-	-	-	-	-	-
Riesgo C-1	-	-	-	-	-	-
Riesgo C-2	-	-	1,003	73	1,003	73
Riesgo D	-	-	917	332	917	332
Riesgo E	-	-	-	-	-	-
Total	\$ <u>322,621</u>	\$ <u>3,097</u>	\$ <u>121,709</u>	\$ <u>728</u>	\$ <u>444,330</u>	\$ <u>3,825</u>

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 2016 y 2015, 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 Entidad 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:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$ 3,825	\$ 3,455
Constitución	10,303	399
Cancelación de excedente de reserva	(809)	-
Castigos financieros	-	(29)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 13,319</u>	<u>\$ 3,825</u>

10. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2016	2015
Comisiones por cartera de crédito que no se utilizó la línea de crédito	\$ 1,075	\$ 194
Otros deudores	900	-
Deudores por licencias e implementación de sistema	62	168
Comisión Ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	208	-
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER)	1,889	-
IVA acreditable	25	6
Total	<u>\$ 4,159</u>	<u>\$ 368</u>

11. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2016	2015
Equipo de cómputo	\$ 425	\$ 254
Equipo de transporte	327	-
Mobiliario	1,386	363
Adaptaciones y mejoras	<u>3,083</u>	<u>1,080</u>
	5,221	1,697
Menos - Depreciación y amortización acumulada	<u>(1,111)</u>	<u>(45)</u>
Total mobiliario y equipo neto	<u>\$ 4,110</u>	<u>\$ 1,652</u>

12. Otros activos

Se integra como sigue:

	2016	2015
Licencias software (1)	\$ 1,132	\$ 1,098
Anticipos licencias software (2)	7,682	2,743
Gastos de emisión de deuda	1,568	-
Programa de emisión obligaciones subordinadas	566	566
Comisiones pagadas por anticipado (3)	5,959	375
Fianzas por amortizar	2	28
Pagos anticipados	3,897	148
Otros	<u>2,705</u>	<u>390</u>
	23,511	5,348
Menos - Amortización acumulada	<u>(632)</u>	<u>(348)</u>
Total	<u>\$ 22,879</u>	<u>\$ 5,000</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 6.6 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.
- (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 2016, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2016-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa es de hasta \$200,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N.) con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. El Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "3/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tenía vigente una emisión clave de pizarra "ION00216" por un monto de \$50,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) emitidos el 14 de diciembre de 2016 a valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) con una tasa de TIIE+3.10 puntos porcentuales a un plazo de 336 días con periodicidad de pago de intereses cada 28 días.

Al 31 de diciembre de 2016, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

	Capital	Intereses devengados no pagados	Total	Tasa	Tipo de garantía
Certificados Bursátiles	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 50,205</u>	TIIE+3.1%	Quirografaria

14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2016, se integran como sigue:

Institución	Tipo de moneda	Plazos de vencimiento (meses)	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel S A In titución de Banca	Pe o		Prendaria	TIIIE + 425pb	\$ 50 000	\$ 50 000		Crédito Cuenta Corriente	\$	\$ 46 602	\$ 46 602
Banco Inmobiliario Mexicano S A	Pe o		Quirografaria	TIIIE + 600pb	30 000	30 000		Crédito Simple	20 270		20 270
ABC Capital S A In titución de Banca								Crédito Simple			
Múltiple	Pe o		Prendaria	TIIIE + 580pb	20 000	20 000			11 123		11 123
Sociedad Hipotecaria Federal SNC								Crédito Cuenta Corriente			
Vivienda	Pe o		Fiduciaria	TIIIE + 210pb	200 000	137 885	62 115			137 885	137 885
Sociedad Hipotecaria Federal SNC Puente	Pe o		Fiduciaria	TIIIE + 275pb	450 000	155 155	294 845	Crédito Cuenta Corriente		155 155	155 155
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC								Crédito Simple			
Sindicada	Pesos		Fiduciaria	TIIIE + 219pb	200,000	30,299	169,701		-	30,299	30,299
ALTUM	Pesos		Fiduciaria	TIIIE + 600pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	50,000	50,000
Oikocredit, Ecumenical Development								Crédito Simple			
Co-operative Society	Pesos		Prendaria	TIIIE + 4.25pb	60,000	60,371	-		-	60,371	60,371
Ficein Unión de Crédito S.A. de C.V.	Pesos		Prendaria	TIIIE + 6.75pb	100,000	100,000	-	Crédito Cuenta Corriente	-	97,892	97,892
Nacional Financiera, SNC	Pesos		Prendaria	TIIIE +3.50 pb	80,000	24,789	55,201	Crédito Cuenta Corriente	-	24,789	24,789
Total de préstamos bancarios y de otros organismos					\$ 1,240,000	\$ 658,000	\$ 582,000		\$ 31,393	\$ 602,993	\$ 634,386

Institución	Tipo de moneda	Plazos de vencimiento (meses)	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca	Pesos		Prendaria	TIIIE + 425pb	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -	Crédito Cuenta Corriente	\$ 20,048	\$	\$ 20,048
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Pesos		Quirografaria	TIIIE + 600pb	30,000	30,000	-	Crédito Simple	-	30,000	30,000
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC	Pesos		Fiduciaria	9.26% anual	100,000	17,604	-	Crédito Simple	-	17,604	17,604
Total de préstamos bancarios y de otros organismos					\$ 150,000	\$ 67,652	\$ -		\$ 20,048	\$ 47,604	\$ 67,652

Con fecha 13 de julio de 2016, la Sociedad celebró contrato de apertura de crédito simple con Altum CP, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R, por línea de crédito de \$50,000, el plazo de la línea es de 3.5 años y una tasa de TIIIE+6 puntos porcentuales con un aforo de 1.3 a 1.

Con fecha 12 de septiembre de 2016, la Sociedad celebró un contrato de Apertura de crédito con Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), para una Línea Revolvante para financiar cartera de vivienda por un monto de \$200,000., con un plazo de 5 años y un aforo de 1.1 a 1.

Con fecha 23 de septiembre de 2016, la Sociedad celebró un contrato de Apertura de crédito con Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), para una línea de crédito sindicada por un monto de 200,000 para financiar cartera puente con un plazo de 4 años, a una tasa de interés que mensualmente dé a conocer la SHF los primeros 5 días hábiles de cada mes, misma que aplicará para el mes siguiente. Dicha cantidad corresponde al 30% que la Sociedad aporta para cada crédito sindicado mientras que la SHF financia el 70% restante.

Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad celebró un contrato de Apertura de crédito con OikoCredit Ecumenical Development Co-operative Society U.A. para una Línea de Crédito Simple por un monto de \$60,000 para financiar cartera crediticia con un plazo de 7 años y un aforo de 1.3 a 1.

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad celebró un contrato de Apertura de crédito con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN) para una Línea de Crédito por un monto de \$80,000 para financiar cartera crediticia con un plazo de 10 años y un aforo de 1.2 a 1.

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad prepagó completamente la Línea contratada el día 18 de junio de 2015 con Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

Con fecha 04 de noviembre de 2016, la Sociedad celebró contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con Ficein Unión de Crédito, Sociedad Anónima de Capital Variable, por un monto de \$100,000.00 para capital de trabajo de la Sociedad, el plazo de la disposición es 3 años pagando una Tasa Líder +6.75 puntos porcentuales con un aforo de 1.5 a 1

Con fecha 18 de junio y 16 de diciembre de 2015, la Sociedad celebró contratos de apertura de créditos simple con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), por líneas de créditos de \$100,000 y \$250,000, para el otorgamiento de créditos individuales y créditos puente respectivamente, a un plazo de 20 y 3 años, una tasa de interés anual fija durante el plazo del crédito para los créditos individuales y otra variable para los créditos puente, en el primer caso, compuesta por la tasa que mensualmente dé a conocer la SHF los primeros cinco días hábiles de cada mes, misma que aplicará para el mes siguiente, mientras que en el segundo caso, la tasa se determina con base en la TIIE más los márgenes y comisiones aplicables de SHF, más el margen financiero de la Entidad.

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad celebró contrato de apertura de crédito simple con Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, por línea de crédito de \$30,000, para capital de trabajo, a un plazo de 1 años 6 meses y una tasa de interés anual fija durante el plazo del crédito, compuesta por la tasa que mensual dé TIIE + 6.

Con fecha 9 de diciembre de 2015, la Sociedad celebró contrato de apertura de crédito simple con Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, por línea de crédito de \$20,000 para capital de trabajo, a un plazo de 3 años y una tasa de interés anual fija durante el plazo del crédito, compuesta por la tasa mensual dé TIIE + 4.25%.

Con fecha 08 de abril de 2016, la Sociedad celebró un contrato de apertura de crédito simple con ABC Capital, S.A. Institución de Banca Múltiple, para una línea por \$20,000 para financiar cartera de crédito a un plazo de 18 meses, con un aforo de 1.5 a 1.

Con fecha 25 de abril de 2016, se celebró un Addendum al Contrato de apertura de crédito firmado el 09 de diciembre de 2015 con Banca Mifel Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple para incrementar el monto y el plazo de la línea, quedando con un monto total de \$50,000 a un plazo de 6 años

15. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2016	2015
Inmobiliaria Insurgentes 1388 SA de CV (1)	\$ -	\$ 12,371
IVA por pagar	112	412
Otras contribuciones	1,276	544
Beneficios a los empleados	1,337	1,571
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	1,297	416
Saldos a favor por créditos otorgados	1,321	215

	2016	2015
Pasivo por la prestación de servicios	1,417	-
Impuestos a la utilidad y PTU por pagar	4,967	-
Otros acreedores diversos	1,597	-
Otras provisiones	<u>4,441</u>	<u>186</u>
Total	<u>\$ 17,765</u>	<u>\$ 15,715</u>

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 2016.

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 \$ 236,155

	2016	2015
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	<u>\$ (1,337)</u>	<u>\$ (1,571)</u>
Pasivo por beneficios definidos	<u>\$ (1,337)</u>	<u>\$ (1,571)</u>
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	<u>\$ 881</u>	<u>\$ -</u>
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	<u>\$ 881</u>	<u>\$ -</u>

La vida laboral remanente promedio es de 15.20 años.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2016	2015
Costo del servicio	\$ 190	\$ 340
Interés neto	<u>46</u>	<u>83</u>
Costo neto del período	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 423</u>

- (1) El 1 de diciembre de 2015, la Sociedad celebró contratos personales de prestación de servicios subordinados derivado de la transferencia de personal, con Servicios Administrativos QH, S.A. de C.V., reconociendo la antigüedad a los empleados, así como las obligaciones por beneficios a los empleados.

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2015, se menciona a continuación:

	2015	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	6.20%	6.20%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.12%	1.59%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	8.60 años	3.90 años

Los beneficios pagados por terminación durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, asciende a \$595 y \$375, respectivamente

Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por PTU diferida, son:

	2016
PTU diferida activa (pasiva)	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 1,332
Activo fijo	(3)
Cargos diferidos	1,020
Pasivos por deducirse	(1,355)
Valuación de los instrumentos financieros derivados	19
	1,013
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto	(1,332)
	<u>\$ 319</u>

El monte de PTU diferida reconocida en los resultados del período asciende a \$339 al 31 de diciembre de 2016.

En la determinación de la PTU diferida según cuadro anterior, se incluyeron \$1,332 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 cartera desde ejercicios anteriores.

17. Obligaciones subordinadas en circulación

A partir del mes de junio 2015, la Sociedad ha realizado 12 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas. En cada emisión se suscribieron diferentes productos a diferentes plazos y tasas. El saldo al 31 de diciembre de 2016 está integrado por las siguientes series.

Fecha de Emisión	Emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Suma de Monto
12/06/15	Primera	A1	10% fijo	31/05/21	\$ 6,500
		D2	Cetes 28 + 5.75	31/05/17	3,690
		D5	Cetes 28 + 7.25	31/05/20	5,693
	Total Primera				15,883
19/08/15	Segunda	D5	Cetes 28 + 7.25	31/07/20	7,969
	Total Segunda				7,969
4/09/15	Tercera	D2	Cetes 28 + 5.75	31/08/17	763
		D3	Cetes 28 + 6.25	31/08/18	1,096
	Total Tercera				1,859
8/09/15	Cuarta	D1	Cetes 28 + 5.25	31/08/17	8,055
	Total Cuarta				8,055
10/09/15	Quinta	D4	Cetes 28 + 6.75	31/08/19	550
	Total Quinta				550

Fecha de Emisión	Emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Suma de Monto
21/09/15	Sexta	D5	Cetes 28 + 7.25	31/08/20	\$ 5,507
	Total Sexta				5,507
20/10/15	Octava	D5	Cetes 28 + 7.25	30/09/20	1,323
	Total Octava				1,323
6/11/15	Novena	D3	Cetes 28 + 6.25	31/10/18	1,645
		D5	Cetes 28 + 7.25	31/10/20	1,357
	Total Novena				3,002
1/12/15	Décima	D2	Cetes 28 + 5.75	30/11/17	3,286
		D5	Cetes 28 + 7.25	30/11/20	888
	Total Décima				4,175
29/01/16	Onceava	D3	Cetes 28 + 6.25	31/12/16	219
		D5	Cetes 28 + 7.25	31/12/16	6,135
	Total Onceava				6,354
2/03/16	Doceava.1°	B1	Cetes 28 + 5.00	28/02/17	2,000
		C1	Cetes 28 + 5.25	28/02/17	6,000
		C3	Cetes 28 + 6.25	28/02/19	3,000
		D5	Cetes 28 + 7.25	28/02/21	948
		M1	Cetes 28 + 3.5	28/02/21	18,000
	Total Doceava.1°				29,948
1/04/16	Doceava.2°	B1	Cetes 28 + 5.00	31/03/17	500
		D3	Cetes 28 + 6.25	31/03/19	629
		D5	Cetes 28 + 7.25	31/03/21	632
		H5	Cetes 28 + 7.25	31/03/21	10,868
	Total Doceava.2°				12,629
2/05/16	Doceava.3°	D3	Cetes 28 + 6.25	30/04/19	622
		D5	Cetes 28 + 7.25	30/04/21	262
		F5	Cetes 28 + 7.25	30/04/21	4,850
		M1	Cetes 28 + 3.5	30/04/21	10,000
	Total Doceava.3°				15,734
1/06/16	Doceava.4°	F1	Cetes 28 + 5.25	31/05/17	10,000
	Total Doceava.4°				10,000
1/07/16	Doceava.5°	E6	96.15% Fijo	30/06/22	1,600
		E1	Cetes 28 + 5.25	30/06/17	10,178
	Total Doceava.5°				11,778
1/07/16	Doceava.5°	D2	Cetes 28 + 5.75	30/06/18	1,046
		D3	Cetes 28 + 6.25	30/06/19	2,341
		D5	Cetes 28 + 7.25	30/06/21	845
		E6	96.15% Fijo	30/06/22	800
		M1.H	Cetes 28 + 3.5	30/06/21	3,069
	Total Doceava.5°				8,101
1/08/16	Doceava.6°	C1	Cetes 28 + 5.25	31/07/17	1,000
		D5	Cetes 28 + 7.25	31/07/21	1,300
		F5	Cetes 28 + 7.25	31/07/21	6,500
		M1	Cetes 28 + 3.5	31/07/21	20,000
	Total Doceava.6°				28,800
1/09/16	Doceava.7°	C1	Cetes 28 + 5.25	31/08/17	1,000
		D2	Cetes 28 + 5.75	31/08/18	600
		D3	Cetes 28 + 6.25	31/08/19	700
		F5	Cetes 28 + 7.25	31/08/21	1,000
		M1	Cetes 28 + 3.5	31/08/21	13,000
	Total Doceava.7°				16,300

	Emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Suma de Monto
3/10/16	Doceava.8°	B0	Cetes 28 + 4.5	31/03/17	25,000
		C1	Cetes 28 + 5.25	30/09/17	1,700
		D4	Cetes 28 + 6.75	30/09/20	600
		F1	Cetes 28 + 5.25	30/09/17	1,000
		M1	Cetes 28 + 3.5	30/09/21	3,000
		M1.H	Cetes 28 + 3.5	30/09/21	45,000
	Total Doceava.8°				76,300
3/11/16	Doceava.9°	D3	Cetes 28 + 6.25	31/10/19	1,000
		M1.H	Cetes 28 + 3.5	31/10/21	70,000
		M3	Cetes 28 + 4.0	6/01/17	10,000
	Total Doceava.9°				81,000
1/12/16	Doceava.10°	C1	Cetes 28 + 5.25	30/11/17	1,650
		D3	Cetes 28 + 6.25	30/11/19	100
		D5	Cetes 28 + 7.25	30/11/21	1,000
		E6	96.15% Fijo	30/11/22	50
		F1	Cetes 28 + 5.25	30/11/17	1,900
		M1	Cetes 28 + 3.5	30/11/21	36,500
	Total Doceava.10°				41,200
	Total obligaciones emitidas				386,467
	Intereses devengados				6,178
	Total de obligaciones subordinadas				<u>\$ 392,645</u>

Adicionalmente, se han realizado 3 emisiones en dólares con plazo a 1 año y tasa fija de 5.25% resultando en un saldo al 31 de diciembre de 2016 de USD \$836.3.

Al 31 de diciembre se realiza la conversión del valor de las emisiones en moneda extranjera mismas de las que se contempla un interés de USD \$16.75 por lo que se valorizan un total de USD \$853.05 por un tipo de cambio del \$20.66 m.n. (publicado en el diario oficial de la federación).

Una vez valorizadas las emisiones el saldo en obligaciones subordinadas al 31 de diciembre de 2016 es por el monto de \$410,272

18. Créditos diferidos y cobros anticipados

Se integra como sigue:

	2016	2015
Comisiones por apertura de crédito		
Crédito comerciales	\$ 769	\$ 2,991
Créditos a la vivienda	6,005	2,307
Créditos al consumo	27	-
Total	<u>\$ 6,801</u>	<u>\$ 5,298</u>

19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, capital social exhibido está integrado por 536,832 y 300,000 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:

Mediante asamblea de accionistas de fecha 2 de marzo de 2016 se acordó la aprobación de los resultados del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015 y de igual se autorizó su traspaso a resultados de ejercicios anteriores, así como la constitución de una reserva legal por un monto de \$480.

	Número de acciones		Importe exhibido	
	2016	2015	2016	2015
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000	20,000	\$ 20,000	\$ 20,000
Capital social variable suscrito y pagado Acciones series "II"	<u>538,872</u>	<u>280,000</u>	<u>516,832</u>	<u>280,000</u>
Capital social	<u>558,872</u>	<u>300,000</u>	<u>536,832</u>	<u>300,000</u>
Total Capital social	<u>558 872</u>	<u>300 000</u>	<u>\$ 536 832</u>	<u>\$ 300 000</u>

El número de acciones suscritas asciende a 558,872 de las cuales solo se exhibieron 236,832 quedando pendiente de exhibir 22,040.

A continuación se presentan los movimientos:

	Acciones	2015	2016				Total
		Diciembre	Abril	Junio	Agosto	Septiembre	
Capital Fij.	Serie I	\$ 20,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,000
Capital Var.	Serie II	<u>280,000</u>	<u>8,872</u>	<u>7,222</u>	<u>(7,222)</u>	<u>250,000</u>	<u>538,872</u>
		<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 8,872</u>	<u>\$ 7,222</u>	<u>\$ (7,222)</u>	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 558,872</u>

El 10 de agosto de 2016, mediante asamblea de accionistas se acuerda un traspaso de acciones quedando la tenencia accionaria como sigue:

Accionistas	Capital. Fijo	Capital Variable	Total
Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV	\$ 19,999	\$ 538,871	\$ 558,871

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 reconstituída cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016 se cuenta con una reserva legal constituida por la sociedad ascendente a \$480.

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.

20. Información financiera por segmentos

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

Concepto	2016	2015
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	\$ 17,678	\$ 5,623
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	41,043	21,548
Crédito simple con garantía hipotecaria	12,961	6,617
Crédito al consumo	59	-
Créditos a la vivienda	28,461	9,206
Intereses de disponibilidades	431	86
Intereses y rendimientos inversiones en valores	762	1,745
Utilidad de cambios por valorización	1,989	644
	<u>103,384</u>	<u>45,469</u>
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	\$ 23,343	\$ 3,928
Intereses y gastos por SHF	9,587	297
Intereses y gastos por banca múltiple	10,656	202
Intereses y gastos emisión privada	2,520	8,038
Pérdida en cambios por valorización	1,444	503
Otros organismos	2,222	-
Nacional Financiera	195	-
	<u>49,967</u>	<u>12,968</u>
Margen financiero	53,417	32,501
Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Crédito simple	2,075	710
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	4,067	(91)
Crédito simple con garantía hipotecaria	2,013	(515)
Crédito al consumo	63	17
Créditos a la vivienda	2,085	278
	<u>10,303</u>	<u>399</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$ 43,114	\$ 32,102

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 2015:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 70,228	\$ -	\$ 70,228
Títulos para negociar	6,281		6,281
Cartera de crédito vigente	490,740	1,079,075	1,569,775
Cartera de crédito vencida	-	4,268	4,268
Total activos	\$ 567,249	\$ 1,574,043	\$ 1,650,552

Pasivos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Pasivos bursátiles	\$ 50,205	\$ -	\$ 50,205
Préstamos bancarios y de otros organismos	31,393	602,993	634,386
Otras cuentas por pagar	16,884	-	16,884
Obligaciones subordinadas en circulación	<u>111,704</u>	<u>298,568</u>	<u>410,272</u>
Total pasivos	<u>210,186</u>	<u>901,561</u>	<u>1,111,747</u>
Activo menos pasivo	<u>\$ 357,063</u>	<u>\$ 181,782</u>	<u>\$ 538,805</u>

22. Administración de riesgos - (información no auditada)

ION Financiera 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 ION Financiera 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 ION Financiera, 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 ION Financiera 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 ION Financiera 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 ION Financiera 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 ION Financiera.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de ION Financiera, 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 2016, 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 a la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2016	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Pérdida esperada
Crédito hipotecario	3.3%	17.9%	0.6%
Vivienda	3.9%	19.7%	0.8%
Productivo	0.7%	10.2%	0.1%
Puente	1.1%	45.0%	0.5%
Comercial	3.1%	44.5%	1.4%
Garantía Hipotecaria	2.9%	38.4%	1.1%
Empresarial < 14 mill udis	2.8%	45.0%	1.2%
Empresarial > 14 mill udis	5.0%	45.0%	2.2%

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	\$ 12,505
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	
Aplicando metodología estándar	
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	119,526
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	<u>2,014</u>
IV. Requerimientos de capital total	<u>\$ 134,045</u>

Cómputo

Requerimiento de capital total	\$ 134,045
Capital neto	
Capital básico	<u>512,898</u>
Capital complementario	
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	<u>\$ 378,853</u>

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	156,309
Activos por riesgo de crédito	1,494,010
Activos por riesgo operacional	25,175
Activos por faltantes de capital en filiales del exterior	-
Activos por riesgo totales	<u>1,675,494</u>

Coefficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	30.61%
--	--------

24. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos se integran como sigue:

	2016	2015
Los saldos al 31 de diciembre		
Por pagar - Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos QH, S.C.	\$ 514	\$ (783)
Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.	<u>588</u>	<u>27</u>
	<u>\$ 1,102</u>	<u>\$ 756</u>

	2016	2015
Egresos por:		
Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos, QH, S.C.	\$ 2,779	\$ 24,866
Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.	<u>4,786</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 7,565</u>	<u>\$ 24,974</u>
Servicios intragrupo:		
Quiero Billete, SOFOM,ENR	<u>\$ 160</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 160</u>	<u>\$ -</u>

25. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2016	2015
ISR:		
Causado	\$ (3,738)	\$ 703
Diferido	<u>1,387</u>	<u>876</u>
	<u>\$ 2,351</u>	<u>\$ 1,579</u>

- 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:

	2016	2015
Tasa legal	30 %	30%
Ajuste anual por inflación	(24%)	(20%)
Gastos no deducibles	1%	2%
Otros	<u>9%</u>	<u>4%</u>
Tasa efectiva	<u>16%</u>	<u>16%</u>

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

	2016	2015
Activo diferido		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 3,996	\$ -
Activo fijo	(10)	1
Cargos diferidos	3,060	
Pasivos por deducirse	(4,492)	16
Valuación de los instrumentos financieros	<u>57</u>	<u>-</u>
	<u>2,611</u>	<u>-</u>
Estimación para valuación de ISR diferido activo	<u>(3,996)</u>	<u>-</u>
Total impuesto diferido activo	<u>\$ 1,385</u>	<u>\$ 17</u>

En la determinación del ISR diferido según cuadro anterior, se incluyeron \$3,996 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. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2016, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

- a. Mejoras a las NIF 2017 – Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2017, que generan cambios contables:

NIF B-7, *Adquisiciones de negocios* – Se modificó la adopción de manera prospectiva de las Mejoras a las NIF 2016 que establecen que no deben ser parte del alcance de esa NIF las adquisiciones bajo control común.

NIF B-13, *Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros*, NIF B-6, *Estado de situación financiera*, NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*, y NIF C-20, *Instrumentos de financiamiento por cobrar* – Si a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros se logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo de un pasivo contratado con dichas condiciones de pago y en el que se ha caído en incumplimiento, se permite la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros, permitiendo su aplicación anticipada para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

NIF C-4, *Inventarios* y NIF C-6, *Propiedades, planta y equipo* – Requieren revelar el importe de los inventarios o maquinaria y equipo recibidos y mantenidos temporalmente en consignación, administración, para maquila o para demostración y sobre los cuales se tiene el compromiso de devolverlos.

INIF C-11, *Capital contable* – Establece que los gastos de registro en una bolsa de valores de acciones de una entidad que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación, al considerar que no hubo una transacción de capital. Asimismo aclara que cualquier gasto incurrido en la recolocación de acciones recompradas debe reconocerse como una disminución del capital emitido y colocado.

NIF D-3, *Beneficios a los empleados* – Se modifica para establecer, como principio básico, que la tasa de descuento a utilizar en la determinación del valor presente de los pasivos laborales a largo plazo debe ser una tasa de mercado libre de, o con muy bajo, riesgo crediticio, que represente el valor del dinero en el tiempo; consecuentemente, se podría utilizar, en forma indistinta, ya sea la *tasa de mercado de bonos gubernamentales* o la *tasa de mercado de bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo*, siempre que ésta última cumpla con los requisitos establecidos en el Apéndice B–*Guías de aplicación*, B1–*Guía para la identificación de emisiones de bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo*. Se permite su aplicación anticipada.

- b. Mejoras a las NIF 2017 – Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*

NIF C-3, *Cuentas por cobrar*

Boletín C-15, *Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición*

NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*

NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*

Las mejoras consisten en precisar los alcances y definiciones de estas NIF para indicar con mayor claridad su aplicación y tratamiento contable, consecuentemente no se estableció una fecha de entrada en vigor a estas mejoras. Además se hicieron mejoras a diversas NIF para hacer modificaciones de las siglas utilizadas para identificar ciertos instrumentos financieros por cobrar.

- 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
NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes
NIF D-2, Costos por contratos con clientes

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 ineffectividad 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 ineffectividad, 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 debe 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 valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales; b) valorar 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 valorará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes - Previamente no existía un pronunciamiento normativo contable mexicano sobre el tema de reconocimiento de ingresos por lo que los principales cambios se enfocan en dar mayor consistencia en el reconocimiento de los ingresos y eliminar las debilidades en la normativa supletoria anterior. Los cambios más significativos consisten en establecer un modelo de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes pasos: a) la transferencia del control, base para la oportunidad del reconocimiento de los ingresos; b) la identificación de las diferentes obligaciones a cumplir en un contrato; c) la asignación del monto de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes; d) la introducción del concepto de *cuenta por cobrar condicionada*, al satisfacerse una obligación a cumplir y generarse un derecho incondicional a la contraprestación porque sólo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de esa contraprestación sea exigible; e) el reconocimiento de derechos de cobro, que en algunos casos, se puede tener un derecho incondicional a la contraprestación antes de haber satisfecho una obligación a cumplir, y f) la valuación del ingreso considerando aspectos como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento, la contraprestación distinta del efectivo y la contraprestación pagadera a un cliente.

NIF D-2, Costos por contratos con clientes – Separa la normativa del reconocimiento de los costos por contratos con clientes de la correspondiente al reconocimiento de los ingresos por contratos con clientes y amplía el alcance para incluir costos relacionados con todo tipo de contratos con clientes.

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

27. 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 28 de febrero de 2017, 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.

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

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

* * * * *