



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

**Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones  
y Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015.**

De conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se difunde información complementaria a los estados financieros.

Jose Shabot Cherem

Director General

Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez

Director de Administración y Finanzas

Ernesto Pineda Sandoval

Auditor Interno

Oscar Rivera Espinosa

Contador General

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, preparamos la información relativa a Quiero Confianza, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R., contenida en el presente informe el cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



**Quiero CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

**QUIERO CONFIANZA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.**  
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 1, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Cifras en miles de pesos)

| ACTIVO   | \$         | 29,983  | PASIVO Y CAPITAL  | \$         | -          |
|--|------------|---------|---|------------|------------|
| DISPONIBILIDADES   |            |         | PASIVOS BURSATILES  |            |            |
| CUENTAS DE MARGEN  |            | -       | PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS                     |            |            |
| INVERSIONES EN VALORES                                   |            |         | De corto plazo  | \$ 20,048  |            |
| Títulos para negociar                                    | \$ 42,934  |         | De largo plazo  | 47,683     | 67,731     |
| Títulos disponibles para la venta                        | -          |         | COLATERALES VENDIDOS  |            |            |
| Títulos conservados a vencimiento                        | -          | 42,934  | Reportos (Saldo acreedor)                                     | \$ -       |            |
| DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)                      |            | -       | Derivados   | -          |            |
| DERIVADOS  |            |         | Otros colaterales vendidos                                    | -          |            |
| Con fines de negociación                                 | \$ -       |         | DERIVADOS   |            |            |
| Con fines de cobertura                                   | -          |         | Con fines de negociación                                      | \$ -       |            |
| AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE                    |            | -       | Con fines de cobertura  | -          |            |
| ACTIVOS FINANCIEROS                                      |            |         | AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE                         |            |            |
| CARTERA DE CREDITO VIGENTE                               |            |         | PASIVOS FINANCIEROS   |            |            |
| Créditos comerciales                                     |            |         | OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION                |            |            |
| Actividad empresarial o comercial                        | \$ 322,621 |         | OTRAS CUENTAS POR PAGAR                                       |            |            |
| Entidades financieras                                    | -          |         | Impuestos a la utilidad por pagar                             | \$ 703     |            |
| Entidades gubernamentales                                | -          | 322,621 | Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar | 605        |            |
| Créditos de consumo                                      | -          |         | Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes      | -          |            |
| Créditos a la vivienda                                   | -          | 120,792 | de formalizar en asamblea de accionistas                      | -          |            |
| TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE                         | \$ 444,330 |         | Acreedores por liquidación de operaciones                     | -          |            |
| CARTERA DE CREDITO VENCIDA                               |            |         | Acreedores por cuentas de margen                              | -          |            |
| Créditos comerciales                                     | \$ -       |         | Acreedores por colaterales recibidos en efectivo              | -          |            |
| Actividad empresarial o comercial                        | -          |         | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar                 | 15,715     | 17,023     |
| Entidades financieras                                    | -          |         | OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION                      |            | 126,746    |
| Entidades gubernamentales                                | -          |         | IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)                              |            | -          |
| Créditos de consumo                                      | -          |         | CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS                       |            | 5,298      |
| Créditos a la vivienda                                   | -          | 917     | TOTAL PASIVO  | \$ 216,798 |            |
| TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA                         | \$ 917     |         |   |            |            |
| CARTERA DE CREDITO                                       | \$ 444,330 |         |   |            |            |
| (-) MENOS:   |            |         |   |            |            |
| ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS           |            | 3,825   |   |            |            |
| CARTERA DE CREDITO (NETO)                                | \$ 440,505 |         | CAPITAL CONTABLE  |            |            |
| DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS                             | \$ -       |         | CAPITAL CONTRIBUIDO   |            |            |
| (-) MENOS:   |            |         | Capital social  | \$ 300,000 |            |
| ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO         |            | -       | Aportaciones para futuros aumentos de capital                 | -          |            |
| DERECHOS DE COBRO (NETO)                                 | \$ -       |         | formalizadas en asamblea de accionistas                       | -          |            |
| TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)                       | 440,505    |         | Prima en venta de acciones                                    | -          |            |
| BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION |            | -       | Obligaciones subordinadas en circulación                      | -          | \$ 300,000 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)                          |            | 368     | CAPITAL GANADO  |            |            |
| BIENES ADJUDICADOS                                       |            |         | Reservas de capital   | \$ -       |            |
| INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)                    |            | 1,652   | Resultado de ejercicios anteriores                            | 4,334      |            |
| INVERSIONES PERMANENTES                                  |            |         | Resultado por valuación de títulos disponibles                | -          |            |
| ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA      |            |         | para la venta   | -          |            |
| IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)                         |            | 17      | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura          | -          |            |
| OTROS ACTIVOS  |            |         | de flujos de efectivo   | -          |            |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles        | \$ 5,000   |         | Resultado por tenencia de activos no monetarios               | -          |            |
| Otros activos a corto y largo plazo                      | -          | 5,000   | Resultado neto  | 7,995      | \$ 3,661   |
| TOTAL ACTIVO   | \$ 520,459 |         | TOTAL CAPITAL CONTABLE  | \$ 303,661 |            |
|  |            |         | TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE                               | \$ 520,459 |            |

| Cuentas de Orden   |         |
|--|---------|
| Avales otorgados   | -       |
| Activos y pasivos contingentes                                   | -       |
| Compromisos crediticios  | 432,825 |
| Bienes en fideicomiso  | -       |
| Bienes en administración   | 68,995  |
| Colaterales recibidos por la entidad                             | -       |
| Colaterales recibidos y vendidos por la entidad                  | -       |
| Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito | 287     |
| Otras cuentas de registro  | 444,808 |

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2015 es de \$300,000 miles de pesos"

"El presente balance general se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente balance general fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

<http://www.cnbv.gob.mx>

<http://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>

JOSE SHABOT CHEREM  
DIRECTOR GENERAL

EDUARDO ELEUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

ERNESTO PINEDA SANDOVAL  
AUDITOR INTERNO

OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

**QUIERO CONFIANZA, S.A.P.I DE C.V., SOFOM, E.R.**  
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 1, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Cifras en miles de pesos)

|   |     |        |        |        |
|---|-----|--------|--------|--------|
| Ingresos por intereses  |     | \$     | 45,469 |        |
| Gastos por intereses  |     | -      | 12,968 |        |
| Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)                 |     |        |        | -      |
| <b>MARGEN FINANCIERO</b>  |     | \$     | 32,501 |        |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                            |     | -      | 399    |        |
| <b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>                 |     | \$     | 32,102 |        |
| Comisiones y tarifas cobradas   | \$  | 16,733 |        |        |
| Comisiones y tarifas pagadas  | -   | 1,557  |        |        |
| Resultado por intermediación  |     |        |        | -      |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                                  |     | 1,011  |        |        |
| Gastos de administración  | -   | 38,715 | -      | 22,528 |
| <b>RESULTADO DE LA OPERACION</b>  |     | \$     | 9,574  |        |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas |     |        |        | -      |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>                         |     | \$     | 9,574  |        |
| Impuestos a la utilidad causados  | -\$ | 703    |        |        |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                                 | -   | 876    | -      | 1,579  |
| <b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>                      |     | \$     | 7,995  |        |
| Operaciones discontinuadas  |     |        |        | -      |
| <b>RESULTADO NETO</b>   |     | \$     | 7,995  |        |

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<http://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx>

JOSE SHABOT CHEREM  
DIRECTOR GENERAL

EDUARDO ELEUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

ERNESTO PINEDA SANDOVAL  
AUDITOR INTERNO

OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

**QUIERO CONFIANZA, S.A.P.I. DE C.V.,**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA**  
AVENIDA EJERCITO NACIONAL 425 PISO 1, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Cifras en miles de pesos)

| Concepto   | CAPITAL CONTRIBUIDO |  |                            |  | CAPITAL GANADO      |                                    |  |  | Resultado neto | Total capital contable |                                 |   |
|--|---------------------|--|----------------------------|--|---------------------|------------------------------------|--|--|----------------|------------------------|---------------------------------|---|
|  | Capital social      | Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asambleas de accionistas | Prima en venta de acciones | Obligaciones subordinadas en circulación | Reservas de capital | Resultado de ejercicios anteriores | Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta | Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo |                |                        | Efecto acumulado por conversión | Resultado por tenencia de activos no monetarios |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2014   | 300,000             | -  | -                          | -  | -                   | (5,943)                            | -  | -  | -              | -                      | 1,609                           | 295,666   |
| <b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>            |                     |  |                            |  |                     |                                    |  |  |                |                        |                                 |   |
| Suscripción de acciones  | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| Capitalización de utilidades   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| Constitución de reservas   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | 1,609                              | -  | -  | -              | -                      | (1,609)                         | -   |
| Trespaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores             | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| Pago de dividendos   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| <b>Total</b>   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | 1,609                              | -  | -  | -              | -                      | (1,609)                         | -   |
| <b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>      |                     |  |                            |  |                     |                                    |  |  |                |                        |                                 |   |
| Utilidad integral  | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| - Resultado neto   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | 7,995                           | 7,995   |
| - Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta               | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| - Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| - Efecto acumulado por conversión  | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | -                               | -   |
| - Resultado por tenencia de activos no monetarios                            | -                   | -  | -                          | -  | -                   | -                                  | -  | -  | -              | -                      | 7,995                           | 7,995   |
| <b>Total</b>   | -                   | -  | -                          | -  | -                   | (4,334)                            | -  | -  | -              | -                      | 7,995                           | 303,061   |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2015   | 300,000             | -  | -                          | -  | -                   | (4,334)                            | -  | -  | -              | -                      | 7,995                           | 303,061   |

"El presente estado de variaciones en el capital contable se formuló de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a normas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente estado de variaciones en el capital contable fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

<http://www.cnfv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacion/inversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>

  
JOSE SHABOT CHEREH  
REPRESENTANTE LEGAL

  
EDUARDO ELEUTERIO GASTELU MARTINEZ  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

  
ERNESTO PINERA SANDOVAL  
AUDITOR INTERNO

  
OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL



**Quiero CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

**QUIERO CONFIANZA, S.A.P.I. DE C.V.,**  
**SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA**  
**AVENIDA EJERCITO NACIONAL 425 PISO 1, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
(Cifras en miles de pesos)

|   |    |                |
|---|----|----------------|
| <b>Resultado Neto</b>   | \$ | <b>7,995</b>   |
| Ajuste por partidas que no implican flujo de efectivo:  |    |                |
| Pérdidas por deterioro o efecto por reversion del deterioro asociado a actividades de inversion | \$ | -              |
| Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo   |    | 44             |
| Amortización de activos intangibles   |    | 1,649          |
| Provisiones   |    | 942            |
| Impuestos a la utilidad diferidos   |    | 876            |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas                       |    | -              |
| Operaciones discontinuas.   |    | -              |
|   | \$ | <b>3,511</b>   |
| <b>Actividades de operación</b>   |    |                |
| Cambio en inversiones en valores  | \$ | (19,711)       |
| Cambio en cartera de crédito (neto)   |    | (96,911)       |
| Cambio en otros activos operativos (neto)   |    | 179            |
| Cambio en pasivos bursátiles  |    | -              |
| Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos   |    | (32,269)       |
| Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo                               |    | 126,745        |
| Cambio en otros pasivos operativos  |    | 15,248         |
| Pagos de impuestos a la utilidad  |    | -              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                     |    | <b>(6,719)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>   |    |                |
| Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo  | \$ | -              |
| Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo   |    | (1,692)        |
| Pagos por adquisición de activos intangibles  |    | (4,679)        |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>                                     |    | <b>(6,371)</b> |
| <b>Actividades de financiamiento</b>  |    |                |
| Cobros por emisión de acciones  | \$ | -              |
| Pagos por reembolsos de capital social  |    | -              |
| Pagos de dividendos en efectivo   |    | -              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>                                |    | <b>-</b>       |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                      | \$ | <b>(1,584)</b> |
| <b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>                  |    | <b>-</b>       |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>                                |    | <b>31,567</b>  |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                                 | \$ | <b>29,983</b>  |

"El presente estado de flujos de efectivo se formuló de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

<http://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>

  
JOSE SHABOT CHEREM  
REPRESENTANTE LEGAL

  
EDUARDO ELEUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

  
ERNESTO PINEDA SANDOVAL  
AUDITOR INTERNO

  
OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL

## INFORME TRIMESTRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

### ANTECEDENTES.

Quiero Confianza, 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 (la “Comisión”).

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. Emitir obligaciones subordinadas y otros tipos de fondeo con bancos y otros organismos, que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad cumple satisfactoriamente.

### **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



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

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.

Los principales efectos del cambio contable en los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, es como sigue:

|  | <b>Saldos<br/>previamente<br/>reportados acorde<br/>a Normas de<br/>Información<br/>Financiera<br/>Mexicanas</b> | <b>Efecto de cambio<br/>contable por<br/>adopción de<br/>Criterios<br/>contables de la<br/>Comisión</b> | <b>Saldos finales<br/>acorde a Criterios<br/>contables de la<br/>Comisión</b> |
|--|--|---|---|
| <b>Balance general:</b>                        |  |   |   |
| Disponibilidades                               | \$ 54,789  | \$ (23,222)   | \$ 31,567   |
| Inversiones en valores                         | -  | 23,222  | 23,222  |
| Cartera de crédito vigente y vencida           | 347,049  | -   | 347,049   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | (945)  | (2,510)   | (3,455)   |
| Otras cuentas por cobrar                       | 725  | (178)   | 547   |
| Mobiliario y equipo, neto                      | 5  | -   | 5   |
| Impuestos diferidos, neto                      | 893  | -   | 893   |
| Otros activos                                  | <u>1,791</u>   | <u>178</u>  | <u>1,969</u>  |
| Total activo                                   | <u>\$ 404,307</u>  | <u>\$ (2,510)</u>   | <u>\$ 401,797</u>   |
| Pasivos Bursátiles                             | \$ 100,000   | \$ -  | \$ 100,000  |
| Otras cuentas por pagar                        | 1,815  | -   | 1,815   |
| Obligaciones subordinadas en circulación       | -  | -   | -   |
| Créditos diferidos y cobros anticipados        | <u>4,317</u>   | <u>-</u>  | <u>4,317</u>  |
| Total pasivo                                   | 106,132  | -   | 106,132   |
| Capital Social                                 | \$ 300,000   | \$ -  | \$ 300,000  |
| Resultado de ejercicios anteriores             | (4,744)  | (1,199)   | (5,943)   |
| Resultado neto del ejercicio                   | <u>2,919</u>   | <u>(1,311)</u>  | <u>1,608</u>  |
| Total capital                                  | <u>298,175</u>   | <u>(2,510)</u>  | <u>295,665</u>  |
| Total pasivo y capital                         | <u>\$ 404,307</u>  | <u>\$ (2,510)</u>   | <u>\$ 401,797</u>   |



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

|  | Saldos previamente reportados acorde a Normas de Información Financiera Mexicanas | Efecto de cambio contable por adopción de Criterios contables de la Comisión | Saldos finales acorde a Criterios contables de la Comisión |
|--|---|--|--|
| <b>Estados de resultados:</b>                      |   |  |  |
| Ingresos por intereses                             | \$ 15,869   | \$ 2,643   | \$ 18,512  |
| Gastos por intereses                               | <u>(3,705)</u>  | <u>(254)</u>   | <u>(3,959)</u>   |
| Margen financiero                                  | 12,164  | 2,389  | 14,553   |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios     | <u>(945)</u>  | <u>(1,311)</u>   | <u>(2,256)</u>   |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios | 11,219  | 1,078  | 12,297   |
| Gastos de operación, neto                          | <u>(9,885)</u>  | <u>(1,697)</u>   | <u>(11,582)</u>  |
| Resultado de operación                             | 1,334   | (619)  | 715  |
| Resultado integral de financiamiento               | <u>692</u>  | <u>(692)</u>   | <u>-</u>   |
| Resultado antes de impuestos a la utilidad         | 2,026   | (1,311)  | 715  |
| Impuestos a la utilidad                            | <u>893</u>  | <u>-</u>   | <u>893</u>   |
| Resultado neto                                     | <u>\$ 2,919</u>   | <u>\$ (1,311)</u>  | <u>\$ 1,608</u>  |

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 llevo a cabo 10 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas. Al 31 de diciembre de 2015 el monto de obligaciones subordinadas asciende a un importe de \$124,506 incluyendo los intereses devengados. En la nota 15 se muestra la integración de las emisiones realizadas.



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

#### CONSEJO DE ADMINISTRACION.

| Nombre                      | Puesto                  | Suplente                    |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| José Shabot Cherem          | Presidente              |                             |
| Chema Chiver Mustri         | Secretario              | Jacobo Chiver Mustri        |
| Salomon A. Shabot Cherem    | Vocal                   | Eduardo Gras Gómez Palacio  |
| Jorge Daura Cros            | Vocal                   | Isaac Cherem Dabbah         |
| Sión Shamosh Levy           | Vocal                   | Simón Metta Shrem           |
| Fredie Farca Chabarati      | Vocal                   | Alain Esses Hallak          |
| Miguel Noriega Cándano      | Consejero Independiente | Jorge Luis Delgadillo Anaya |
| Sebastián Fernández Cortina | Consejero Independiente | Jaime Hernández Godínez     |
| Armando Martínez Alarcón    | Consejero Independiente | Plutarco Antonio Parra Sosa |

#### CALIFICACION

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía no cuenta con ninguna calificación.



## **Cobertura Geográfica**

Actualmente somos 65 personas que laboran en Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. (ION), tenemos como sede una oficina corporativa ubicada en Hegel Núm. 141 Piso 7 Colonia Polanco en Miguel Hidalgo Distrito Federal.

ION oferta sus productos en el Distrito Federal y área metropolitana en las siguientes delegaciones y municipios:

### Zona Distrito Federal:

- ✓ Álvaro Obregón
- ✓ Benito Juárez
- ✓ Coyoacán
- ✓ Cuajimalpa
- ✓ Cuauhtémoc
- ✓ Gustavo A Madero
- ✓ Iztacalco
- ✓ Iztapalapa
- ✓ Miguel Hidalgo
- ✓ Tláhuac
- ✓ Tlalpan
- ✓ Venustiano Carranza
- ✓ Xochimilco

### Zona Metropolitana

- ✓ Cuautitlán
- ✓ Cuautitlán Izcalli
- ✓ Ecatepec
- ✓ Huixquilucan
- ✓ Coacalco
- ✓ Metepec
- ✓ Naucalpan
- ✓ Nezahualcóyotl
- ✓ Tlalnepantla
- ✓ Tultitlán
- ✓ Tultepec
- ✓ Texcoco



## **ESTRATEGIA DE NEGOCIOS**

### **- *Objetivos de corto plazo.***

ION tiene como producto eje el crédito hipotecario para la adquisición de vivienda; sin embargo, a mediados del 2015 el Comité Ejecutivo autorizó ampliar el portafolio de productos en créditos para la construcción de vivienda (puente), crédito de liquidez y créditos Pyme (capital de trabajo)

De esta forma nuestra actividad comercial ha sido fortalecer nuestra oferta integral de productos dirigidos a la población afiliada a la seguridad social, a todas aquellas personas que son generadoras de sus propios ingresos y de la misma forma brindamos financiamiento a empresas que requieren recursos oportunos para el desarrollo de vivienda o el desarrollo de su actividad económica.

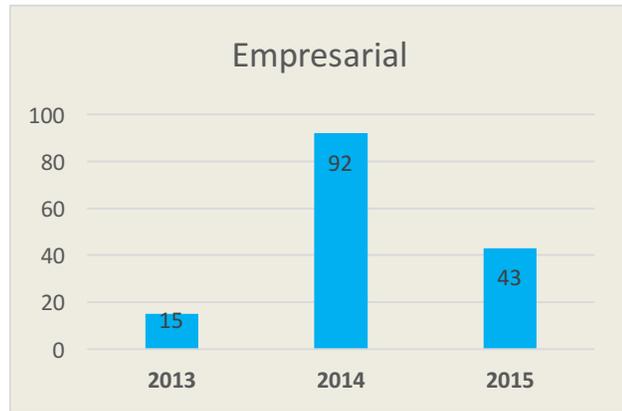
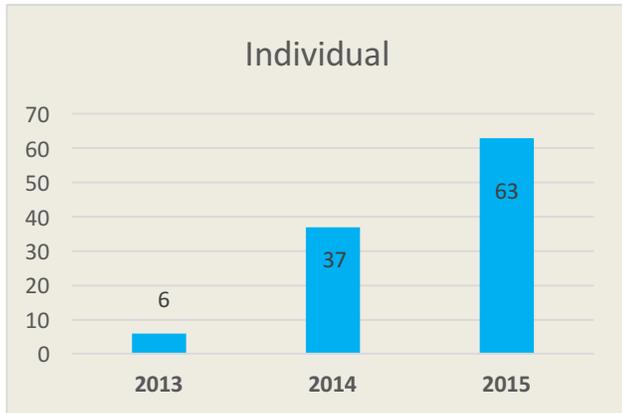
Por otro lado, también el año pasado se formó la unidad de negocio FOVISSSTE en la cual buscaremos penetrar en la originación de financiamiento para los derechohabientes del FOVISSSTE, como el objetivo de fortalecer e incrementar la participación de esta unidad de negocio en nuestra oferta integral, misma que coadyuvará a la inclusión de nuestros productos hacia el interior de la república.



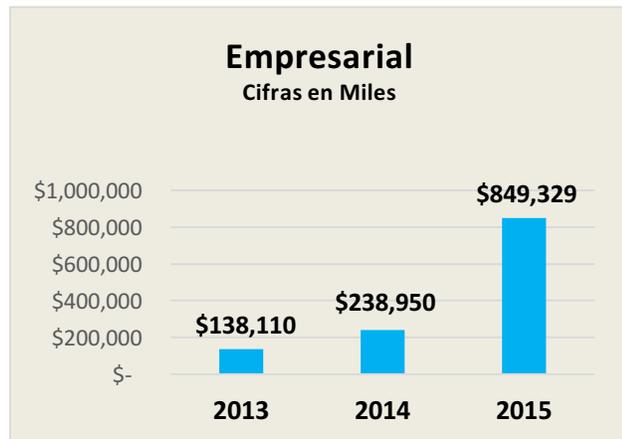
Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

## COLOCACIÓN DE PRINCIPALES PRODUCTOS

### NUMEROS DE CRÉDITOS POR ACTIVIDAD



### ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS (MONTOS)



## INFORMACIÓN FINANCIERA

### BASES DE PRESENTACIÓN

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

**Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.

#### **Cambios contables** -

A partir del 1 de enero de 2015, la Sociedad adoptó las siguientes mejoras a las Normas de Información Financiera 2015:

Que generan cambios contables:

Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos

Que no generan cambios contables:

NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros y Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos

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

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

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

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

**Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

**Reconocimiento de los efectos de la inflación** - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es 12.08% y 11.80%, 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 el año que termina al 31 de diciembre de 2015 fueron 2.13% y 4.08%, respectivamente.

**Disponibilidades** - Consisten principalmente en depósitos en entidades financieras efectuados en el país o en el extranjero representados en efectivo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

**Inversiones en valores**- Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos bancarios y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Sociedad les asigna al momento de su adquisición, en títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados a vencimiento. Inicialmente se registran a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado, es decir el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento. Los intereses se reconocen como realizados en el estado de resultados conforme se devengan.

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

- **Créditos puente:** Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el Distrito Federal y Estado de México, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va ministrando 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 destinado 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  
**Av. Ejército Nacional 425, piso 1, Col. Granada, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11520, México, D.F.**

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.

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

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

**Estimación preventiva para riesgos crediticios** - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las “Reglas para la calificación de la cartera crediticia de las Instituciones de Banca Múltiple”, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) 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.

#### **Cartera Comercial:**

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 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:

| <b>Grado de riesgo</b> | <b>Porcentaje de reserva</b> |             |       |
|------------------------|------------------------------|-------------|-------|
| 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 estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria, se determina considerando la Probabilidad de Incumplimiento, la Severidad de la Pérdida y la Exposición al Incumplimiento de acuerdo con las metodologías establecida en la Sección segunda del Capítulo V del Título Segundo "Calificación de Cartera Crediticia" de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (Las Disposiciones), emitidas por la Comisión.

| 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% |

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.

**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.

**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 | de Vida útil |
|------------------------|----------------------|--------------|
| Equipo de cómputo      | 30%                  | 3.3 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 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.

**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**- Los beneficios directos a los empleados se reconocen en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales (incluyen principalmente sueldos y salarios, ausencias compensadas como vacaciones y prima vacacional).

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, 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.

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.

*Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida:*

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.

## **Principales diferencias con normas de información financiera mexicanas**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales, en los siguientes casos, difieren de las normas de información financiera, aplicadas comúnmente para la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Los criterios contables de la Comisión permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Asimismo, permiten efectuar reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta, previa autorización expresa de la Comisión. De acuerdo con la Interpretación a las Normas de Información Financiera No. 16 (INIF 16) están permitidas las transferencias de instrumentos financieros con fines de negociación a la categoría de “títulos disponibles para la venta” o a la de “títulos conservados a vencimiento” en casos de que un instrumento financiero primario se encuentre en un mercado ilíquido y se cumpla con ciertos requisitos.



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

- Los deudores diversos no cobrados en 90 o 60 días dependiendo de su naturaleza, se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, independientemente de su posible recuperación por parte de la Sociedad.

Cuando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las NIF requieren el registro de los intereses devengados en resultados y el reconocimiento de la reserva correspondiente.

A continuación, se presenta el análisis comparativo a diciembre 2015, 2014, y 2013.

**INFORMACIÓN FINANCIERA**

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.

**BALANCE GENERAL**  
(Cifras en miles de pesos)

|   | 2015           | 2014           | 2013           |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | AUDITADO       | REESTRUCTURADO | REESTRUCTURADO |
| <b>ACTIVO</b>                             |                |                |                |
| Disponibilidades                          | 29,983         | 31,567         | 3,971          |
| Inversiones en valores                    | 42,934         | 23,222         | -              |
| <b>Cartera de crédito vigente</b>         |                |                |                |
| Créditos comerciales                      | 322,621        | 304,787        | 35,236         |
| Créditos de consumo                       | -              | 11             | 199            |
| Créditos a la vivienda                    | 120,792        | 41,306         | 6,965          |
|   | 443,413        | 346,104        | 42,400         |
| <b>Cartera de crédito vencida</b>         |                |                |                |
| Créditos comerciales                      | -              | -              | -              |
| Créditos de consumo                       | -              | 28             | -              |
| Créditos a la vivienda                    | 917            | 917            | -              |
|   | 917            | 945            | -              |
| Estim. Prev. Riesgo Crediticios           | - 3,825        | - 3,454        | - 1,198        |
| <b>Cartera Neta Total</b>                 | <b>440,505</b> | <b>343,595</b> | <b>41,202</b>  |
| Otras Cuentas por Cobrar                  | 368            | 547            | 50             |
| Bienes Adjudicados                        | -              | -              | -              |
| Activo Fijo Neto                          | 1,652          | 5              | -              |
| Inversiones Permanentes                   | -              | -              | -              |
| Impuestos Diferidos                       | 17             | 893            | -              |
| Otros Activos                             | 5,000          | 1,970          | 955            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                       | <b>520,459</b> | <b>401,798</b> | <b>46,178</b>  |
| <b>PASIVO</b>                             |                |                |                |
| Pasivos bursátiles                        | -              | -              | -              |
| Préstamos bancarios y de otros organismos | 67,731         | 100,000        | -              |
| Otras cuentas por pagar                   | 17,024         | 1,815          | 30             |
| Obligaciones subordinadas en circulación  | 126,746        | -              | -              |
| Créditos diferidos                        | 5,298          | 4,317          | 1,745          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                       | <b>216,798</b> | <b>106,132</b> | <b>1,775</b>   |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                   |                |                |                |
| Capital Contribuido                       |                |                |                |
| Capital social                            | 300,000        | 300,000        | 50,346         |



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

|  |                |                |               |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Capital Ganado                         |                |                |               |
| Resultados de ejercicios anteriores    | -4,334         | -5,942         | -506          |
| Resultado neto                         | 7,995          | 1,609          | - 5,437       |
|  | 59,163         | 61,969         | 19,701        |
| <b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>          | <b>303,662</b> | <b>295,666</b> | <b>44,404</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b> | <b>520,460</b> | <b>401,798</b> | <b>46,178</b> |

## Análisis comparativo a diciembre 2015 y 2014

### INFORMACIÓN FINANCIERA

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.

#### ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos)

|   | 2015          | 2014           |
|---|---------------|----------------|
|   | AUDITADO      | REESTRUCTURADO |
| Ingresos por intereses                                    | 45,469        | 18,512         |
| Gastos por intereses                                      | -12,968       | -3,959         |
| <u>Resultado por posición monetaria</u>                   |               |                |
| <b>Margen Financiero</b>                                  | <b>32,501</b> | <b>14,553</b>  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios            | -399          | -2,256         |
| <b>Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios</b> | <b>32,103</b> | <b>12,297</b>  |
| Comisiones y tarifas cobradas                             | 16,733        | 3,410          |
| Comisiones y tarifas pagadas                              | - 1,557       | - 276          |
| Otros Ingresos de la operación, neto                      | 1,010         | 149            |
| Gastos de administración y promoción                      | -38,715       | -14,864        |
|   | -22,529       | -11,581        |
| <b>Resultado de operación antes de impuestos</b>          | <b>9,574</b>  | <b>716</b>     |
| Impuestos a la utilidad causados                          | - 703         | -              |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                 | - 875         | 893            |
| <b>Resultado neto</b>                                     | <b>7,995</b>  | <b>1,609</b>   |

#### Situación Financiera

La información presentada deberá ser leída y analizada conjuntamente con las notas que se incluyen en este documento, por lo que dicha información está sujeta a lo establecido en las mismas.

#### RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

##### Margen Financiero

El margen financiero ajustado a riesgos crediticios al término del cuarto trimestre de 2015 fue de \$32,103 miles de pesos, mayor al reportado en el mismo periodo de 2014 en \$19,806 miles de pesos. Lo anterior como resultado de una mayor originación de cartera comercial y a la vivienda durante 2015 en relación al mismo periodo del ejercicio anterior y a una menor constitución de reservas como resultado del cambio en la metodología de las mismas.

### **Otros Ingresos de la Operación, neto**

Al finalizar el cuarto trimestre de 2015 los otros ingresos de la operación, neto, incrementaron en \$8,612 miles de pesos en relación al mismo periodo del ejercicio anterior para ubicarse en \$1,010 miles de pesos, básicamente debido a la facturación de la licencia de un software de administración de cartera que adquirió la compañía en el 2015.

### **Gastos de Administración y promoción**

Durante 2015, y en relación al mismo periodo del ejercicio anterior se observa un incremento de \$23,851 miles de pesos en los gastos de administración y promoción debido básicamente al crecimiento de la plantilla de personal, así como a los gastos por marketing y los honorarios por consultoría y asesorías servicios profesionales. Lo anterior encaminado a contar con una estructura más sólida para contar con una oferta integral de productos disponibles al sector inmobiliario, así como por, los efectos relacionados con la regulación que adquirió la compañía en el año

### **Resultado Neto**

Como resultado del impulso comercial, la compañía obtuvo un resultado neto por \$7.995 miles de pesos de utilidad, debido principalmente al crecimiento en la colocación de la cartera comercial y a la vivienda, así como por las comisiones por colocación de dichos créditos.

### **Situación Financiera y Liquidez**

Se observa estabilidad en cuanto a la liquidez reportada al finalizar el cuarto trimestre de 2015 lo que representa una mayor capacidad para hacer frente a los compromisos de la entidad, estabilidad que se viene reflejando desde el ejercicio 2013, las disponibilidad e inversiones permiten a la sociedad hacer frente a sus compromisos a corto plazo. Esto refleja la confianza depositada de los accionistas, ya que durante el ejercicio 2013 y 2014 realizaron aportaciones de capital por \$297,000 miles de pesos.

### **Cartera de Crédito**

Al 31 de diciembre de 2015 la cartera neta total fue de \$440.505 miles de pesos, lo que significó un aumento de 96,910 miles derivado de la estrategia comercial y de la generación de nuevos productos que han permitido enfrentar la competencia de una manera más eficaz

### **Cartera de Crédito Vencida**

Como resultado de un solo crédito vencido, el monto de la cartera vencida al cierre del 2015 fue de \$917miles de pesos lo que representa 0.21% de la cartera total neta, reflejando una muy sana calidad del portafolio. .

Evolución de la cartera hipotecaria por mora, créditos y saldos.

## MONTO EN CARTERA HIPOTECARIA

| TRIMESTRE       | 1T'2015  | 2T'2015  | 3T'2015  | 4T'2015   |
|-----------------|----------|----------|----------|-----------|
| Cartera vigente | \$50,772 | \$57,899 | \$84,196 | \$120,792 |
| Cartera vencida | \$917    | \$917    | \$917    | \$917     |
| Cartera total   | \$51,689 | \$58,816 | \$85,113 | \$121,709 |

## MONTO EN CARTERA COMERCIAL

| TRIMESTRE       | 1T'2015   | 2T'2015   | 3T'2015   | 4T'2015   |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Cartera vigente | \$288,742 | \$247,249 | \$292,063 | \$322,621 |
| Cartera vencida | \$0       | \$0       | \$0       | \$0       |
| Cartera total   | \$288,742 | \$247,249 | \$292,063 | \$322,621 |

### FOVISSSTE

| Producto             | Total      |
|----------------------|------------|
| FOVIPE               | 1          |
| JUBILADOS            | 2          |
| TRADICIONAL          | 408        |
| <b>Total general</b> | <b>411</b> |

| Promotor                              | Total      |
|---------------------------------------|------------|
| INMOBILIARIA QUIERO CASA S.A. DE C.V. | 370        |
| INMOBILIARIA 3MIL                     | 2          |
| URBANO PARK                           | 3          |
| MERCADO ABIERTO                       | 36         |
| <b>Total general</b>                  | <b>411</b> |

### Comisiones Cobradas Originación

| AÑO          | MES        | CRÉDITOS   | SUBTOTAL   | IVA       | TOTAL      | FECHA DE PAGO | BANCO | OBSERVACIONES | CLC     |
|--------------|------------|------------|------------|-----------|------------|---------------|-------|---------------|---------|
| 2015         | AGOSTO     | 12         | 24         | 3.84      | 27.84      | 25/09/2015    | HSBC  | PAGADA        | 1er 50% |
| 2015         | SEPTIEMBRE | 5          | 10         | 1.60      | 11.60      | 27/11/2015    | HSBC  | PAGADA        | 1er 50% |
| 2015         | OCTUBRE    | 40         | 80         | 12.80     | 92.80      | 27/11/2015    | HSBC  | PAGADA        | 1er 50% |
| 2015         | NOVIEMBRE  | 86         | 172        | 27.52     | 199.52     | 14/12/2015    | HSBC  | PAGADA        | 1er 50% |
| <b>TOTAL</b> |            | <b>143</b> | <b>286</b> | <b>78</b> | <b>332</b> |               |       |               |         |

### Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina en base a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el saldo al finalizar el cuarto trimestre de 2015 fue de \$3,825 miles de pesos comparados con los \$3,454 miles de pesos que se tenían al mismo periodo del ejercicio anterior.

Al finalizar el 2015 la cobertura de cartera vencida con reservas es de 417% comparada con el 365% que se tenía a diciembre 2014.

Al cierre del cuarto trimestre del 2015, se tiene el 100% de la calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, la cual se integra como sigue.

#### 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     | -                              | -  | -                     | -                                     | -                        | -                           |
| <b>Total</b> | <b>\$ 322,621</b>              | <b>\$ 3,097</b>                                | <b>\$ 121,709</b>     | <b>\$ 728</b>                         | <b>\$ 444,330</b>        | <b>\$ 3,825</b>             |

En 2015 la sociedad castigó un crédito al consumo por un importe de 28 miles de pesos., A continuación, se muestra un análisis del movimiento en la estimación preventiva para riesgos crediticios

|                         | 2015            |
|-------------------------|-----------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 3,454        |
| Constitución            | 399             |
| Castigos de cartera     | (28)            |
| <b>EPRC total</b>       | <b>\$ 3,825</b> |

La sociedad no mantiene posiciones en instrumentos financieros derivados.

### Bienes Adjudicados

Al 31 de diciembre de 2015 La sociedad no mantiene bienes adjudicados.

### Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo neto se incrementó en \$1,647 miles de pesos al pasar de \$2 miles de pesos a \$1,652 miles de pesos al comparar el cuarto trimestre de 2014 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, esto por la adquisición de equipo de cómputo, mobiliarios y adaptaciones y mejoras por el cambio de oficinas corporativas.

### Otros Activos

El valor del rubro de otros activos, está 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%. Al cuarto trimestre de 2015 reporta un saldo de \$5,000 miles de pesos, mientras que en el mismo periodo del ejercicio anterior el saldo era de \$1,970 miles de pesos.

### Pasivos

Los pasivos al 31 de diciembre de 2015 se integran con \$67,731 miles de pesos por líneas de crédito otorgadas por SHF y líneas de fondeo con 2 instituciones bancarias, \$17,023 miles de pesos de otras cuentas por pagar, \$126,746 miles de pesos por 10 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas y créditos diferidos con \$5,298 miles de pesos, éstas últimas se refieren a las comisiones por apertura de crédito comerciales y créditos a la vivienda que se difieren en por el transcurso de la vida del crédito.

### Capital Contable

Al cierre de 2015 el capital contable de la compañía se ubicó en \$303,662 miles de pesos. Reflejando la absorción de las pérdidas de ejercicios anteriores a 2014.

El Índice de Capitalización fue es de 51.91% al 31 de diciembre 2015.

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          | \$ 8,562         |
| II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito      |                  |
| Aplicando metodología estándar                           |                  |
| De los acreditados en operaciones de crédito de carteras | 33,051           |
| III. Requerimientos de capital por riesgo operacional    | <u>1,027</u>     |
| IV. Requerimientos de capital total                      | <u>\$ 42,640</u> |

#### Cómputo

|   |                   |
|---|-------------------|
| Requerimiento de capital total                            | \$ 42,640         |
| Capital neto  |                   |
| Capital básico  | <u>276,674</u>    |
| Capital complementario                                    | -                 |
| Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado | <u>\$ 234,035</u> |



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

### Activos ponderados en riesgo

|   |         |
|---|---------|
| Activos por riesgos de mercado                            | 107,024 |
| Activos por riesgo de crédito                             | 413,138 |
| Activos por riesgo operacional                            | 12,833  |
| Activos por faltantes de capital en filiales del exterior | -       |
| Activos por riesgo totales                                | 532,995 |

### Coefficiente (porcentajes)

|  |       |
|--|-------|
| Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP) | 51.91 |
|--|-------|

### Control Interno

El área de Auditoría Interna contribuye en la gestión correcta de Quiero Confianza, respecto a la implementación y supervisión del sistema de control interno. Garantizar el seguimiento a los objetivos estratégicos, identificación de los principales riesgos y en general al eficaz funcionamiento de la entidad.

El punto primordial es lograr el cumplimiento de las disposiciones establecidas en los manuales de políticas y procedimientos, así como los aspectos regulatorios aplicables a la actividad financiera.

Respecto del control interno, se encarga de reportar oportunamente a la Dirección General y al Comité de Auditoría sobre el cumplimiento, desviaciones y regularización de las actividades. Para tal efecto realiza acciones como las siguientes:

- Examina los informes del área de administración de riesgos.
- Examina y da seguimiento al cumplimiento de los objetivos estratégicos e indicadores de gestión.
- Vigila que existan controles para evitar que la entidad sea utilizada como instrumento para operaciones ilícitas, revisando los informes del Comité de Comunicación y Control.
- Verifica que la administración cumpla con las sugerencias y recomendaciones de los auditores externos.
- Verifica la existencia de los activos de la Institución y la salvaguarda de éstos.

Las responsabilidades del área de Auditoría relacionadas con los mecanismos de control son las siguientes:

- Revisar que las políticas establecidas para el correcto funcionamiento de la Institución se apliquen de manera adecuada; así como del Sistema de Control Interno y su consistencia con los objetivos y lineamientos aplicables en dicha materia.
- Evaluar el funcionamiento operativo de las distintas unidades de la Institución, incluyendo la observancia del código de conducta.
- Revisar que los mecanismos de control implementados, conlleven la adecuada protección de los activos de la Institución.
- Verificar que los sistemas informáticos, contables, operacionales de cartera crediticia, con valores o de cualquier otro tipo, cuenten con mecanismos para preservar la integridad, confidencialidad y disponibilidad



Quiero **CONFIANZA**  
Una opción hipotecaria a tu medida

de la información, que eviten su alteración y cumplan con los objetivos para los cuales fueron implementados.

- Revisar que la Institución cuente con planes de contingencia y medidas necesarias para evitar pérdidas de información, así como para, en su caso, su recuperación o rescate.
- Cerciorarse de la calidad, suficiencia y oportunidad de la información financiera, así como que sea confiable para la adecuada toma de decisiones, y tal información se proporcione en forma correcta y oportuna a las autoridades competentes.

Valorar la eficacia de los procedimientos de control interno para prevenir y detectar actos u operaciones con recursos, derechos o bienes, que procedan o representen el producto de un probable delito, así como comunicar los resultados a las instancias competentes.

- Dar seguimiento a las deficiencias o desviaciones relevantes detectadas en relación con la operación de la Institución, con el fin de que sean subsanadas oportunamente.

## **Administración Integral de Riesgos**

### **Proceso General para la Administración Integral de Riesgos en Quiero Confianza SAPI de CV SOFOM ER**

Quiero Confianza 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 Quiero Confianza 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 Quiero Confianza, 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 Quiero Confianza 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 Quiero Confianza 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 Quiero Confianza 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 Quiero Confianza.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de Quiero Confianza, la alta dirección y las autoridades, para la adecuada toma de decisiones.

### Información Cualitativa de 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 Quiero Confianza.
- 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 Cuantitativa Riesgos de mercado

Se calcula el requerimiento de capital por riesgo de mercado de acuerdo a la metodología de la CNBV que para el mes de diciembre los datos obtenidos fueron:

| REQUERIMIENTO DE CAPITAL       | Diciembre |
|--------------------------------|-----------|
| POR POSICION PONDERADA TOTAL   | 7,604     |
| REQUERIMIENTO DE CAPITAL FINAL | 8,562     |

\*Cifras en miles de pesos

### 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 Quiero Confianza. 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 Quiero Confianza 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 Quiero Confianza para sostener su operación.

Para realizar el análisis de los activos 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 éstos. 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 Cuantitativa Riesgos de Liquidez

| Diciembre 2015                        | 1-7 días      | 8 días -1 mes | 1-3 meses       | 3-6 meses       | 6-12 meses       | 1-3 años       | 3-5 años         | >5               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>                         | -             | 15,515,859.43 | (24,324,511.33) | (2,594,457.15)  | 62,370,531.47    | 317,249,250.55 | 25,376,392.64    | 109,820,270.09   |
| Inversiones                           |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Cartera                               |               | 15,515,859.43 | (24,324,511.33) | (2,594,457.15)  | 62,370,531.47    | 317,249,250.55 | 25,376,392.64    | 109,820,270.09   |
| Prepago                               |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Vencida                               |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Colocacion                            |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Otros Activos                         |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Otros ingresos                        |               |               |                 | 20,000,000.00   | 20,000,000.00    | 20,000,000.00  |                  |                  |
| <b>Pasivo</b>                         | -             | 20,977.00     | 15,042,922.00   | 40,066,899.00   | 90,302,181.00    | 42,969,410.00  | 25,705,087.00    | 20,311,172.78    |
| Prestamos CP                          |               |               |                 | 20,000,000.00   | 35,000,000.00    | 35,000,000.00  |                  |                  |
| Prestamos LP                          |               | 20,977.00     | 42,922.00       | 66,899.00       | 152,181.00       | 969,410.00     | 2,540,087.00     | 13,811,172.78    |
| Obligaciones                          |               |               | 15,000,000.00   | 20,000,000.00   | 55,150,000.00    | 7,000,000.00   | 23,165,000.00    | 6,500,000.00     |
| Capital                               |               |               |                 |                 |                  |                |                  | 300,000,000.00   |
| <b>Gastos operativos</b>              |               | 2,944,478.33  | 6,428,861.92    | 10,793,192.40   | 26,381,749.91    | 128,897,481.61 | 186,738,795.65   | 186,738,795.65   |
| <b>Margen financiero</b>              | 3,165,799.80  | 3,411,807.05  | 6,517,926.00    | 8,131,429.26    | 12,135,830.92    | 39,741,627.19  | 22,454,317.54    |                  |
| Movimientos Capital                   |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| <b>Brecha</b>                         | 3,165,799.80  | 15,962,211.14 | (39,278,369.26) | (45,323,119.29) | (42,177,568.53)  | 185,123,986.13 | (164,613,172.47) | (97,229,698.33)  |
| <b>Brecha acumulada</b>               | 3,165,799.80  | 19,128,010.94 | (20,150,358.32) | (65,473,477.61) | (107,651,046.14) | 77,472,939.99  | (87,140,232.48)  | (184,369,930.81) |
| <b>Activos líquidos</b>               | 76,082,312.63 | 92,044,523.77 | 52,766,154.51   | 7,443,035.22    | (34,734,533.31)  | 150,389,452.82 | (14,223,719.65)  | (111,453,417.98) |
| Disponibilidades                      | 72,916,512.83 |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| Inversiones negociables               |               |               |                 |                 |                  |                |                  |                  |
| <b>Posicion de liquidez en riesgo</b> | -             | -             | -               | -               | (34,734,533)     | -              | (14,223,720)     | (111,453,418)    |

Respecto al riesgo de liquidez se observa que en 6 meses se tiene un descalce, sin embargo, no se está considerando la línea de crédito que se está trabajando ya con la Banca de Desarrollo

#### 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 Quiero Confianza.

- Identificar y cuantificar los componentes de riesgo de los productos de crédito y asegurar que éstos se reflejan en los precios que ofrece Quiero Confianza.
- 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:

##### a) 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*.

##### b) 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.

##### c) 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 las Secciones Primera a Tercera y Quinta del Capítulo V del Título Segundo de la Circular Única de Bancos.

#### Información Cuantitativa Riesgos de Crédito

A continuación, se presenta la matriz de transición de los créditos hipotecarios correspondiente a diciembre

| TOTAL   | t   | Diciembre |     |     |         |              |         |         |
|---------|-----|-----------|-----|-----|---------|--------------|---------|---------|
| t-1     | 0   | 1         | 2   | 3   | 4 o más | Adjudicación | Castigo | Prepago |
| 0       | 98% | 2%        | 0%  | 0%  | 0%      | 0%           | 0%      | 0.21%   |
| 1       | 30% | 26%       | 43% | 0%  | 0%      | 0%           | 0%      | 0%      |
| 2       | 0%  | 13%       | 53% | 27% | 0%      | 0%           | 0%      | 7%      |
| 3       | 0%  | 0%        | 0%  | 40% | 40%     | 0%           | 0%      | 20%     |
| 4 o más | 0%  | 5%        | 0%  | 0%  | 95%     | 0%           | 0%      | 0%      |

Los números reflejan la probabilidad de que un crédito pase de un número de mensualidades vencidas en el plazo t a un estado distinto. Para el caso de créditos al corriente en pagos, de acuerdo a la experiencia de Quiero Confianza el 98% de nuestros créditos permanecen con cero mensualidades vencidas, en el caso de los créditos que tienen una mensualidad vencida el 30% se recupera en la siguiente mensualidad, el 26% se queda en el mismo estatus y el 43% empeora su condición al tener una mensualidad más de atraso.

Esto se observa mejor con la estadística de Roll Rates ya que presenta el desplazamiento de un nivel de morosidad al siguiente.

| Diciembre | Roll Rates |
|-----------|------------|
| 0-1       | 1.9%       |
| 1-2       | 43.5%      |
| 2-3       | 26.7%      |
| 3-4       | 40.0%      |

Para la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo a la metodología de la CNBV establecida en las Disposiciones tenemos para diciembre de 2015

| Diciembre 2015                       | PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO | SEVERIDAD DE LA PERDIDA | PERDIDA ESPERADA |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Crédito hipotecario</b>           | 2.1%                           | 22.1%                   | 0.5%             |
| <b>Vivienda</b>                      | 2.2%                           | 23.4%                   | 0.5%             |
| <b>Productivo</b>                    | 0.6%                           | 10.0%                   | 0.1%             |
| <b>Puente</b>                        | 1.1%                           | 45.0%                   | 0.5%             |
| <b>Comercial</b>                     | 3.0%                           | 43.8%                   | 1.3%             |
| <b>Garantía Hipotecaria</b>          | 3.3%                           | 45.0%                   | 1.5%             |
| <b>Empresarial &lt; 14 mill udis</b> | 2.8%                           | 45.0%                   | 1.3%             |
| <b>Empresarial &gt; 14 mill udis</b> | 2.8%                           | 37.9%                   | 1.1%             |

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 Quiero Confianza.
- 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.