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

Estados financieros por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018, e Informe de los auditores independientes del 28 de marzo de 2020

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido **Página**

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

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

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

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

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

Estimación preventiva para riesgos crediticios - cartera de crédito

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

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, consistieron en:

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

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

- Con el objetivo de verificar la exactitud del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios, involucramos a especialistas en modelos de reservas de la Firma para revisar la aplicación del modelo y los parámetros establecidos por la Comisión. Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de diciembre de 2019 la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, se realizó la comparación de los resultados contra los determinados por la Sociedad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión.

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

Deloitte.

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

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

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

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

Ciudad de México, México
28 de marzo de 2020

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

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

Activo

	2019	2018
Disponibilidades	$ 235,211	$ 165,034
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	132,410	184,211
	132,410	184,211
Derivados:		
Con fines de cobertura	-	1,523
	-	1,523
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	2,639,972	2,705,337
Créditos de consumo	-	447
Créditos a la vivienda	340,756	271,555
Total cartera de crédito vigente	2,980,728	2,977,339
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	13,872	1,943
Créditos de consumo	250	-
Créditos a la vivienda	20,506	10,372
Total cartera de crédito vencida	34,628	12,315
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	(47,888)	(30,509)
Cartera de crédito (neto)	2,967,468	2,959,145
Otras cuentas por cobrar (neto)	31,577	33,434
Bienes adjudicados, neto	2,888	2,337
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3,026	2,556
Impuestos diferidos (neto)	-	3,622
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	71,311	49,106
Total activo	$ 3,443,891	$ 3,400,968

Pasivo

	2019	2018
Pasivos bursátiles	$ 201,111	$ 65,288
Préstamos bancarios y de otros organismos:		
De corto plazo	1,026,733	712,182
De largo plazo	738,024	1,023,600
	1,764,757	1,735,782
Derivados:		
Con fines de cobertura	-	3,204
	-	3,204
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	766	527
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	128,149	66,567
	128,915	67,094
Obligaciones subordinadas en circulación	508,944	725,441
Impuestos y PTU diferidos (neto)	6,846	-
Créditos diferidos y cobros anticipados	8,059	7,315
Total pasivo	2,618,632	2,604,124

Capital contable

Capital contribuido:		
Capital social	746,372	746,372
Capital ganado:		
Reservas de capital	3,243	1,706
Resultado de ejercicios anteriores	54,902	25,685
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	(7,229)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(327)	(444)
Resultado neto	21,069	30,754
Total capital contable	825,259	796,844
Total pasivo y capital contable	$ 3,443,891	$ 3,400,968

Cuentas de Orden (Ver Nota 26)

	2019	2018
Compromisos crediticios	$ 1,583,376	$ 2,007,250
Bienes en administración	2,048,126	1,570,734
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	2,486	791
Otras cuentas de registro	3,369,408	3,971,060

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2019 es de $746,372.

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

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2019	2018
Ingresos por intereses	$ 469,545	$ 395,194
Gastos por intereses	(331,918)	(269,988)
Margen financiero	137,627	125,206
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(22,797)	(12,707)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	114,830	112,499
Comisiones y tarifas cobradas	62,941	65,598
Comisiones y tarifas pagadas	(9,048)	(11,508)
Otros ingresos de la operación	18,206	19,411
Gastos de administración y promoción	(153,398)	(151,649)
	(81,299)	(78,148)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	33,531	34,351
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	(12,462)	(3,597)
Resultado neto	$ 21,069	$ 30,754

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

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

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

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo
Director General

Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas

Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Otros resultados integrales	Resultado neto	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2018	$ 766,372	$ (65,000)	$ 701,372	$ 1,114	$ 14,444	$ (2,198)	$ 11,833	$ 726,565
Aumento de capital social	45,000	-	45,000	-	-	-	-	45,000
Constitución de reserva	-	-	-	592	-	-	(592)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	11,241	-	(11,241)	-
Saldos antes de resultado integral	45,000	-	45,000	592	11,241	-	(11,833)	45,000
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	30,754	30,754
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(5,649)	-	(5,649)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	174	-	174
Saldo al 31 de diciembre 2018	811,372	(65,000)	746,372	1,706	25,685	(7,673)	30,754	796,844
Constitución de reserva	-	-	-	1,537	-	-	(1,537)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	29,217	-	(29,217)	-
Saldos antes de resultado integral	-	-	-	1,537	29,217	-	(30,754)	-
	-	-	-					
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	21,069	21,069
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	7,229	-	7,229
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	117	-	117
Saldo al 31 de diciembre 2019	$ 811,372	$ (65,000)	$ 746,372	$ 3,243	$ 54,902	$ (327)	$ 21,069	$ 825,259

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

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2019	2018
Resultado neto	$ 21,069	$ 30,754
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	1,141	1,852
Amortización de activos intangibles	12,755	6,842
Impuestos a la utilidad	12,462	3,597
Otras	5,352	(3,188)
	52,779	39,857
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	51,801	267,414
Cambio en derivados (activo)	1,523	4,565
Cambio en cartera de crédito (neto)	(8,322)	(485,740)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(551)	2,571
Cambio en otros activos operativos (neto)	(22,267)	(27,458)
Cambio en pasivos bursátiles	135,823	(67,733)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	28,975	421,387
Cambio en derivados (pasivo)	(3,204)	3,204
Cambio en obligaciones subordinadas en circulación	(216,497)	(79,242)
Cambio en otros pasivos operativos	62,564	1,107
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	82,624	79,932
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y quipo	-	317
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,611)	(65)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(10,836)	(8,823)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(12,447)	(8,571)
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	-	45,000
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	45,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	70,177	116,361
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	165,034	48,673
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ 235,211	$ 165,034

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

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

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

Carlos Mauricio Lomelí Alonzo
Director General

Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas

Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

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

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

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

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

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

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

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

b. Otorgar y recibir todo tipo de garantías.

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

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

2. Eventos significativos ocurridos en 2019 y 2018 y calificaciones

Eventos 2019

Con fecha 31 de diciembre de 2019, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resolvió ampliar el plazo para el pago de $20,000 pendientes de las 200,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, se tomará un acuerdo al respecto en la siguiente Asamblea de Accionistas.

Eventos 2018

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

Calificaciones a 2019

Administrador de Activos

El pasado 20 de junio, VERUM ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' y Riesgo contraparte en 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de '2/M'.

Con fecha 23 de julio de 2019, HR Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' y Como Riesgo contraparte en 'HR BBB' y 'HR3' para el largo y corto plazo, con Perspectiva estable; así como para su Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en 'HR3'.

El 14 de noviembre de 2019, Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos en 'AAFC2-(mex)'. La Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.

Calificaciones Corporativas

Con fecha 20 de junio de 2019, Verum Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva para la calificación de largo plazo es 'Estable'.

El 23 de julio de 2019, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' con perspectiva Estable, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Calificaciones del Programa

Al cierre del 2019 la Sociedad contaba con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de 200 mdp con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas calificaciones ratificadas durante el 2019.

En línea con la estrategia de financiamiento de la Sociedad, se decidió ampliar el programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de 200 mdp a 500 mdp.

Al cierre del 3T2019, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CEBURS en 2/M y HR3; respectivamente, para las emisiones a su amparo para la ampliación a 500 mdp, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), misma que mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la CNBV autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta $500,000, anteriormente $200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es 15.69% y 12.71 %, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2019 fue 15.10%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron 2.83% y 4.83%, respectivamente.

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

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

4. Principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con los criterios contables prescritos por la Comisión, los cuales se incluyen en las "Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" (las "Disposiciones"). Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

Cambios en políticas contables -

NIF emitidas por el CINIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad:

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

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

Homologación de criterios contables por parte de la Comisión

Durante 2018 la Comisión modificó las Disposiciones con el objetivo de incorporar las siguientes NIF e indicar que su entrada en vigor será a partir del 1 de enero de 2021: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos", emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares".

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

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

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

Inversiones en valores -

- *Títulos para negociar:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

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

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

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

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

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

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

- *Crédito simple/quirografario.-* Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. 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 hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cartera Comercial:

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$Puntaje\ Crediticio\ Total_i = \alpha \times (Puntaje\ Crediticio\ Cuantitativo_i) + (1-\alpha) \times (Puntaje\ Crediticio\ Cualitativo_i)$$

En donde:

Puntaje crediticio cuantitativo =	Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
Puntaje crediticio cualitativo =	Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
α =	Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía -

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

a. 45%, para Posiciones Preferentes.
b. 75%, para Posiciones Subordinadas, en el caso de créditos sindicados aquellos que para efectos de su prelación en el pago, contractualmente se encuentren subordinados respecto de otros acreedores.

c. 100%, para créditos que reporten 18 o más meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

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

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

$$EI_i = S_i$$

II. Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

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

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

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

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

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

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

- La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:

  - Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.

  - Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

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

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

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

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

- Probabilidad de incumplimiento: Dependiendo de la periodicidad de pago y el tipo de crédito se determina con variables como el número de atrasos, el máximo atraso, la voluntad de pago promedio, el plazo remanente y las veces que se paga el crédito o bien financiado.

- Severidad de la pérdida: Esta es de 65% hasta 10 meses de atraso y 100% posteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reservas para bienes inmuebles

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido pasivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la restructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 15.60 y 16.80 años, respectivamente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Bienes en administración (no auditado):

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

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

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

Otras cuentas de registro (no auditado):

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

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2019	2018
Bancos	$ 49,872	$ 12,368
Otras disponibilidades (1)	185,339	152,666
	$ 235,211	$ 165,034

(1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2019 y 2018 disponibilidades restringidas por $185,086 y 151,172 respectivamente, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión.

6. Inversiones en valores

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

2019				
Titulo	**Institución**	**Tasa**	**Periodo**	**Importe**
Reportos	Masari CB	7.70%	1 día	$ 726
Reportos	Banco Ve por Más	4.24%	1 día	21,014
Inversión a plazo	Banco Santander	7.35%	1 día	170
Reportos	Casa de bolsa	7.90%	1 día	109.992
Reportos	Vector	0%	1 día	508
Total				$ 132,410

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

Las inversiones en valores de la Sociedad son fácilmente convertibles en efectivo y sujetas a riesgos poco significativos de cambios en valor, los cuales se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones se reconocen en el estado de resultados del período.

7. Derivados

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

Durante el ejercicio 2019 los derivados llegaron a su vencimiento como parte de la relación de cobertura contable, por lo que los efectos en resultados ascendieron a $(13,929) en la cuenta "Perdida cambiaria" dentro del rubro "Gastos por Intereses" con la correspondiente reclasificación de la cuenta de "Otros Resultados Integrales" (ORI) por $5,139.

Al 31 de diciembre de 2019 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera.

Durante el año 2019 el perfil de vencimientos de los derivados contratados por la Compañía se desempeñó de la siguiente forma

2018					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Monto liquidación
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.3940	$ 77,576
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.0890	7,559
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.7050	3,370
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.0150	609
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.9400	11,864
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.2749	21,309
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.9800	4,615
4,396	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-19	19.4970	85,709
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	146,313
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	7,417
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.2100	9,332
2,198	CI Banco	USD	17-dic-19	19.2902	42,400
5,056	CI Banco	USD	20-dic-19	19.2988	97,575
440	Vector Casa de Bolsa	USD	20-dic-19	19.3080	8,496
					$ 524,144

Las características de los Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

Derivados posición activa

2018					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.01500	$ (22)
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.94000	207
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.70500	11
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.98000	94
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.39400	1,458
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.21000	(225)
					$ 1,523

Derivados Posición Pasiva

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

Valuación

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

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

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

Los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente.

8. Cartera de crédito

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2019	2018
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	$ 531,679	$ 69,108
Crédito simple con garantía hipotecaria	240,955	495,107
Créditos simple	137,594	201,120
Créditos en cuenta corriente	5,778	30,491
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	1,646,543	1,899,461
Créditos a entidades financieras no bancarias	77,423	10,050
	2,639,972	2,705,337
Créditos de consumo	-	447
Créditos a la vivienda	340,756	271,555
Total cartera de crédito vigente	2,980,728	2,977,339
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	13,872	1,943
Créditos de consumo	250	-
Créditos a la vivienda	20,506	10,372
Total cartera de crédito vencida	34,628	12,315
Total cartera de crédito	3,015,356	2,989,654
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(47,888)	(30,509)
Total cartera de crédito neta	$ 2,967,468	$ 2,959,145

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

	2019					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	$ 2,509,501	$ 282,233	$ 40,578	$ 148,416	$ -	$ 2,980,728
Vencida	7,272	16	949	842	25,549	34,628
Total	$ 2,516,773	$ 282,249	$ 41,527	$ 149,258	$ 25,549	$ 3,015,356

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

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

Zona	2019 Cartera Vigente	2018 Cartera Vigente
Centro	$ 2,249,086	$ 1,960,354
Estado de México	236,466	317,442
Aguascalientes	17,910	18,533
Puebla	195,836	228,499
Querétaro	96,574	195,097
San Luis Potosí	53,963	87,488
Guanajuato	6,637	12,010
Hidalgo	8,110	138
Tabasco	896	-
Jalisco	113,762	150,111
Morelos	1,488	7,667
	$ 2,980,728	$ 2,977,339

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	$ 12,315	$ 3,874
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	53,125	41,585
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	(5,432)	-

	2019	2018
Pagos de cartera vencida	(23,179)	(30,797)
Castigos	(1,672)	-
Adjudicación de bienes	(529)	(2,347)
Saldo al final del año	$ 34,628	$ 12,315

Al 31 de diciembre de 2019, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	$ 11,929	$ -	$ 1,943	$ 13,872
Créditos de consum	16	234	-	250
Créditos a la vivienda	7,471	13,035	-	20,506
	$ 19,416	$ 13,269	$ 1,943	$ 34,628

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2019 y 2018 ascienden a $2,486 y $791, respectivamente.

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2019 es por un monto de $2,389,944 la cual representa el 79% de la cartera total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 14).

– Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, se reconocen inicialmente como un crédito diferido en el renglón "Créditos diferidos y otros cobros anticipados" del balance general. Así mismo, se reconocen mensualmente en el renglón "Ingresos por intereses" del estado de resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos. Al 31 de diciembre de 2019 las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

  - Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2019 por $3,891.

  - Comisiones devengadas de enero a diciembre 2019 por $3,891.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad ha realizado bajo este contrato, cesiones de créditos hipotecarios por 63 y 21 créditos respectivamente a Afirme; lo anterior equivale a un monto al momento de la cesión de $73,770 y $39,794, respectivamente.

Contrato de Cesión de Derechos – Con fecha 1 de julio de 2019, Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa ("Inbursa" o la "Cesionaria"), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 3226 (en conjunto los "Cedentes"). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro. Bajo este contrato se realizó una cesión de un total de 2 créditos a Inbursa, cada uno por un monto de $200,000.

Así mismo con fecha 28 de noviembre de 2019, Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa ("Inbursa" o la "Cesionaria"), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 3226 (en conjunto los "Cedentes"). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro. Bajo este contrato se realizó una cesión de un total de 1 crédito a Inbursa, por un monto de $150,000.

Derivado del Contrato de Cesión de Derechos, El contrato ha sido firmado por Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa en su carácter de "Prestatario" y la Sociedad en su carácter de "Prestador" firmaron un contrato de Administración de Cartera y Cobranza. En dicho contrato se acuerda que el Prestador asume la administración de los créditos y que transferirá los montos que reciba con motivo de la administración de créditos cedidos y el prestatario pagará por dichos servicios.

Operaciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito, se integran de la siguiente manera:

	2019	2018
Por cobrar -		
Cartera de crédito	$ 192,212	$ 224,390
Ingresos por -		
Ingresos por intereses	$ 43,895	$ 30,443

9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

	2019							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	$ 2,021,282	$ 10,758	$ 232,460	$ 569	$ -	$ -	$ 2,253,742	$ 11,327
Riesgo A-2	256,363	2,860	13,759	79	-	-	270,122	2,939
Riesgo B-1	70,161	1,176	5,065	44	-	-	75,226	1,220
Riesgo B-2	39,530	912	8,224	93	-	-	47,754	1,005
Riesgo B-3	239,764	9,761	5,937	115	-	-	245,701	9,876
Riesgo C-1	-	-	38,073	1,259	-	-	38,073	1,259
Riesgo C-2	9,267	1,356	19,323	1,595	-	-	28,590	2,951
Riesgo D	15,533	4,925	33,725	6,655	-	-	49,258	11,580
Riesgo E	1,944	1,944	4,696	2,250	250	224	6,890	4,418
Total	2,653,844	33,692	361,262	12,659	250	224	3,015,356	46,575
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	358	-	931	-	24	-	1,313
Total	$ 2,653,844	$ 34,050	$ 361,262	$ 13,590	$ 250	$ 248	$ 3,015,356	$ 47,888

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

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

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

b. Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

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

La Sociedad continúa con el proceso de cobranza de la cartera castigada, la recuperación de dicha cartera castigada se registra en la estimación preventiva para riesgos crediticios.

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	$ 30,509	$ 21,922
Constitución	22,796	12,707
Cancelación de excedente de reserva	(3,740)	(3,752)
Castigos	(1,677)	(368)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 47,888	$ 30,509

10. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2019	2018
Partidas asociadas a operaciones crediticias	$ 12,229	$ 23,677
Comisiones por cartera de crédito que no ha utilizado la línea de crédito	1,378	4,870
Créditos para colaboradores	3,418	-
Otros deudores	4,905	816
Deudores diversos partes relacionadas	6,807	1,481
Comisión Ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	81	77
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER)	2,382	2,382
IVA acreditable	377	131
Total	$ 31,577	$ 33,434

11. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2019	2018
Equipo de cómputo	$ 2,397	$ 1,445
Equipo de transporte	111	111
Mobiliario	2,448	2,065
Adaptaciones y mejoras	4,702	4,426
	9,658	8,047
Menos - Depreciación y amortización acumulada	(6,632)	(5,491)
Total mobiliario y equipo neto	$ 3,026	$ 2,556

12. Otros activos

Se integra como sigue:

	2019	2018
Software y licencias (1)	$ 32,332	$ 20,467
Anticipos licencias software (2)	4,626	3,140
Gastos de emisión de deuda	352	570
Programa de emisión obligaciones subordinadas	833	566
Comisiones pagadas por anticipado (3)	13,527	13,671
Fianzas por amortizar	604	503
Pagos anticipados	2,822	2,707
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	25,274	12,177
Otros	514	960
	80,884	54,761
Menos - Amortización acumulada	(9,573)	(5,655)
Total	$ 71,311	$ 49,106

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

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

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

13. Pasivos bursátiles

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2018-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de hasta $200,000 con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2019, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 03419	$ 40,789	8 de noviembre de 2019	31 de enero de 2020	TIIE +2.2pp	Quirografaria
Emisión ION 03519	14,975	8 de noviembre de 2019	28 de febrero de 2020	TIIE +2.6pp	Quirografaria
Emisión ION 03719	28,943	21 de noviembre de 2019	13 de febrero de 2020	TIIE +2.2pp	Quirografaria
Emisión ION 03819	23,936	22 de noviembre de 2019	17 de enero de 2020	TIIE +1.99pp	Quirografaria
Emisión ION 03919	37,832	5 de diciembre de 2019	27 de febrero de 2020	TIIE +2.1pp	Quirografaria
Emisión ION 04019	$28,057	5 de diciembre de 2019	9 de enero de 2020	TIIE +1.6pp	Quirografaria
Emisión ION 04119	25,468	19 de diciembre de 2019	16 de enero de 2020	TIIE +1.9pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	$ 200,000				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2019 es por $1,111.

14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	16	Prendaria	TIIE + 425pb	$ 14,500	$ 14,500	$ -	Crédito Simple	$ 10,666	$ 3,833	$ 14,500
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR (2da línea)	Pesos	17	Fiduciaria	TIIE + 650pb	20,238	20,238	-	Crédito Simple	14,286	5,952	20,238
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	46	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	-	60,000	60,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	46	Fiduciaria	13.61%	100,000	100,000	-	Crédito Simple	5,882	94,118	100,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	6	Prendaria	TIIE + 480pb	23,333	23,333	-	Crédito Simple	23,333	-	23,333
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	12	Prendaria	TIIE + 435pb	16,667	16,667	-	Crédito Simple	16,667	-	16,667
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	24	Fiduciaria	10.12% PONDERADA	18,939	18,939	-	Crédito Simple	9,091	9,848	18,939
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 675pb	50,000	50,000	-	Crédito Cuenta Corriente	23,933	22,252	46,185
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	47,288	72,712	Crédito Cuenta Corriente	25,318	21,971	47,288
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	5	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	36,563	13,437	Crédito Cuenta Corriente	20,156	16,406	36,563
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 293pb	255,961	36,460	219,501	Crédito Cuenta Corriente	25,239	11,220	36,460
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	20	Fiduciaria	TIIE + 210pb	200,000	99,603	100,397	Crédito Cuenta Corriente	-	99,603	99,603

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	0	Fiduciaria	10.14% PONDERADA	100,000	33,247	66,753	Crédito Simple	7,758	25,490	33,247
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	N/A	Fiduciaria	TIIE + 204pb	3,000,000	799,756	2,200,244	Crédito Cuenta Corriente	647,578	152,178	799,756
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	20	Fiduciaria	TIIE + 204pb	600,000	192,800	407,200	Crédito Cuenta Corriente	121,324	71,475	192,800
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	15	Fiduciaria	TIIE + 204pb	199,800	62,141	137,659	Crédito Cuenta Corriente	17,826	44,316	62,141
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	30	Fiduciaria	TIIE + 204pb	807,000	142,999	664,001	Crédito Cuenta Corriente	48,949	94,051	142,999
Total de préstamos bancarios y otros organismos					$ 5,636,438	$ 1,754,534	$ 3,881,904		$ 1,018,006	$ 732,713	$ 1,750,719

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2019 representan $14,038 lo cual lleva a un saldo total de $1,764,757

(1) Con fecha 5 de noviembre de 2019, la Sociedad, como Acreditada, celebró un contrato de crédito simple con Oiko Credit Ecumenical Development Cooperative Society U.A., como Acreditante, por un monto de $100,000. La Sociedad deberá pagar al Acreditante dicho monto, en un plazo de 5 años, mismo que incluye 12 meses de gracia de capital y posteriormente 17 pagos trimestrales iguales de capital. El destino de dicho crédito está relacionado con la originación de cartera por parte de la Sociedad. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.2 veces.

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

Institución	Tipo de moneda	Plazos de en meses para vencimiento de la Línea de Crédito (Ponderada)	Garantía	Tasa (Ponderada)	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	28	Prendaria	TIIE + 425pb	$ 25,167	$ 25,167	$ -	Crédito Simple	$ 10,667	$ 14,500	$ 25,167
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR	Pesos	12	Fiduciaria	TIIE + 600pb	16,667	16,667	-	Crédito Simple	16,667	-	16,667
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR (2da línea)	Pesos	29	Fiduciaria	TIIE + 650pb	34,524	34,524	-	Crédito Simple	14,286	20,238	34,524
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	58	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	-	60,000	60,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	18	Prendaria	TIIE + 480pb	70,000	70,000	-	Crédito Simple	46,667	23,333	70,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	24	Prendaria	TIIE + 435pb	33,333	33,333	-	Crédito Simple	16,666	16,667	33,333
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	36	Fiduciaria	10.35% PONDERADA	28,030	28,030	-	Crédito Simple	9,091	18,939	28,030
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 675pb	50,000	50,000	-	Crédito Cuenta Corriente	50,000	-	50,000
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	99,214	20,786	Crédito Cuenta Corriente	71,591	27,623	99,214
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	17	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	43,605	6,395	Crédito Cuenta Corriente	16,222	27,383	43,605
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 335pb	246,707	86,327	160,380	Crédito Cuenta Corriente	48,298	38,029	86,327
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	32	Prendaria	TIIE + 210pb	200,000	74,266	125,734	Crédito Cuenta Corriente	-	74,266	74,266

Institución	Tipo de moneda	Plazos de en meses para vencimiento de la Línea de Crédito (Ponderada)	Garantía	Tasa (Ponderada)	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	5	Fiduciaria	10.14%	100,000	41,845	58,155	Crédito Simple	8,598	33,247	41,845
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	N/A	Fiduciaria	TIIE + 207pb	3,000,000	640,713	2,359,287	Crédito Cuenta Corriente	370,076	270,637	640,713
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2875 (30 %)	Pesos	32	Fiduciaria	TIIE + 187pb	600,000	243,806	356,194	Crédito Cuenta Corriente	-	243,806	243,806
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 2662 (30 %)	Pesos	27	Fiduciaria	TIIE + 213pb	199,800	36,985	162,815	Crédito Cuenta Corriente	25,727	11,258	36,985
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente Sindicada 3226 (30 %)	Pesos	42	Fiduciaria	TIIE + 204pb	807,000	137,916	669,083	Crédito Cuenta Corriente	-	137,916	137,916
Total de préstamos bancarios y otros organismos					$ 5,641,228	$ 1,722,398	$ 3,918,829		$ 704,556	$ 1,017,842	$ 1,722,398

15. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2019	2018
Bienes en Administración (cobranza carteras)	$ 9,841	$ 21,273
IVA por pagar	3,767	1,274
Otras contribuciones	5,044	3,736
Beneficios a los empleados	2,696	2,058
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	2,111	3,016
Saldos a favor por créditos otorgados	84,563	9,526
Otros acreedores diversos	13,268	11,714
Otras provisiones	6,859	13,970
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	766	527
Total	$ 128,915	$ 67,094

16. Obligaciones laborales

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Sociedad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias. El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2019.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y su relativa prima de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a $781.

	2019	2018
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	$ 2,696	$ 2,058
Pasivo por beneficios definidos	$ 2,696	$ 2,058
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	$ 82	$ (36)
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	$ 82	$ (36)

La vida laboral remanente promedio es de 15.60 años. Las ganancia y pérdidas actuariales en obligaciones se presentan en el estado de variaciones en el capital contable neto de impuestos diferidos.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2019	2018
Costo del servicio	$ 394	$ (295)
Interés neto	162	151
Reciclaje de las remediciones	225	753
Costo neto del período	$ 781	$ 609

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2019 y 2018, se menciona a continuación:

	2019	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.07%	7.07%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.09%	0.84%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	15.60	5.00

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existieron beneficios pagados por terminación que afectaran el pasivo por beneficios definidos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por PTU diferida al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son:

	2019
PTU diferida activa (pasiva)	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 4,789
Activo fijo	53
Cargos diferidos	3,990
Pasivos por deducirse	(1,298)
	7,534
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto	(4,789)
	$ 2,745

		2018
PTU diferida activa (pasiva)		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$	(3,051)
Activo fijo		(21)
Cargos diferidos		2,788
Pasivos por deducirse		(2,472)
Valuación de los instrumentos financieros derivados		469
		(2,287)
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto		3,051
	$	764

17. Obligaciones subordinadas no convertibles privadas

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de dieciocho emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2019 está integrado por las siguientes series:

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento		Monto
Primera	12-jun-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-may-20	$	8,565
Segunda	19-ago-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-20		11,871
Sexta	21-sep-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-ago-20		8,226
Octava	20-oct-15	Cetes 28 + 7.25	D5	30-sep-20		1,981
Novena	06-nov-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-oct-20		707
Onceava	29-ene-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-dic-20		7,910
Doceava.8°	03-oct-16	Cetes 28 + 6.75	D4	30-sep-20		881
Treceava.10°	01-oct-17	Cetes 28 + 5.75	F3	30-sep-20		30,000

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Catorceava.1°	01-nov-17	Cetes 28 + 5.75	C3	31-oct-20	715
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 5.75	F3	30-nov-20	10,000
Catorceava.3°	01-ene-18	Cetes 28 + 5.75	F3	31-dic-20	2,500
Catorceava.4°	01-feb-18	Cetes 28 + 3.9	D2	31-ene-20	584
Catorceava.6°	01-abr-18	Cetes 28 + 3.9	D2	31-mar-20	1,169
Quinceava.1°	01-jul-18	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-20	1,487
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 4.7	F2.B	30-sep-20	2,500
Quinceava.6°	01-dic-18	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-nov-20	888
Quinceava.6°	01-dic-18	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-nov-20	3,042
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 4	C1.B	31-ene-20	1,000
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 4	C1.B	29-feb-20	5,300
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 4	F1.B	29-feb-20	3,500
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4	F1.B	31-mar-20	4,700
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-mar-20	19,500
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4.7	F2.B	31-mar-20	1,800
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 3.2	C1.A	30-jun-20	1,260
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	30-jun-20	20,000
Décima séptima.2°	01-ago-19	Cetes 28 + 3	F0.C	31-ene-20	16,542
Décima séptima.2°	01-ago-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-jul-20	5,500

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 2.7	F0.B	29-feb-20	1,516
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-ago-20	24,400
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4	C1.B	30-sep-20	2,000
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4	F1.B	30-sep-20	1,500
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	30-sep-20	35,000
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-oct-20	73,700
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 3	F0.C	31-may-20	9,088
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 4	C1.B	30-nov-20	1,000
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 3	F0.C	30-jun-20	12,410
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 3.2	C1.A	31-dic-20	750
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-dic-20	3,000
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo					**$ 336,492**

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Doceava.1°	02-mar-16	Cetes 28 + 7.25	D5	28-feb-21	$ 472
Doceava.2°	01-abr-16	Cetes 28 + 7.25	H5	31-mar-21	16,564
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	D5	30-abr-21	392
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	F5	30-abr-21	4,650
Doceava.5°	01-jul-16	96.15% Fijo	E6	30-jun-22	2,400
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-21	1,929
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	F5	31-jul-21	6,500
Doceava.9°	03-nov-16	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-oct-21	70,000
Doceava.10°	01-dic-16	96.15% Fijo	E6	30-nov-22	50
Treceava.1°	03-ene-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-dic-21	15,000
Treceava.5°	02-may-17	Cetes 28 + 6.75	F5	30-abr-22	13,000
Treceava.6°	01-jun-17	Cetes 28 + 6.75	D5	31-may-22	208
Treceava.7°	01-jul-17	Cetes 28 + 3	M1.H.II	30-jun-22	1,500
Treceava.10°	01-oct-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	30-sep-22	500
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 6.75	D5	30-nov-22	390
Quinceava.1°	01-jul-18	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-23	145
Quinceava.3°	01-sep-18	Cetes 28 + 5.3	D3.B	31-ago-21	1,576

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 5.8	D5.B	30-sep-23	1,143
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 6.3	D5.C	30-sep-23	5,692
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-ene-24	550
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5.8	F3.C	31-ene-22	7,000
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 5.8	F5.B	29-feb-24	3,000
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-mar-22	2,000
Décima sexta.5°	01-may-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-abr-21	408
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-21	1,270
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-21	263
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	31-ago-21	1,130
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	31-oct-21	3,758
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-oct-24	200
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-nov-24	145
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5.2	D2.C	30-nov-21	5,369
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo					**$ 167,204**

Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto y Largo Plazo (Miles Pesos) $503,696.

Los intereses devengados no pagados de las obligaciones en pesos al 31 de diciembre de 2019 representan $5,248 lo cual nos lleva a un saldo total de $508,944.

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en dólares que se vencieron durante el 2019, se componen de cuatro emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, por un total de 13,558,375 USD.

18. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	2019	2018
Comisiones por apertura de crédito:		
Crédito comerciales	$ 1,640	$ 1,736
Créditos a la vivienda	6,418	5,570
Créditos al consumo	1	9
Total	$ 8,059	$ 7,315

19. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social exhibido estaba integrado por 746,372,063 acciones comunes nominativas en ambos años, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:

	Número de acciones		Importe exhibido	
	2019	2018	2019	2018
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000,000	20,000,000	$ 20,000	$ 20,000
Capital social variable suscrito y pagado Acciones series "II"	726,372,063	726,372,063	726,372	726,372
Total Capital social	746,372,063	746,372,063	$ 746,372	$ 746,372

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019 se cuenta con una reserva legal constituida por la sociedad ascendente a $3,243.

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

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

Con fecha 31 de diciembre de 2019, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resolvió ampliar el plazo para el pago de $20,000 pendientes de las 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, se tomará un acuerdo al respecto en la siguiente Asamblea de Accionistas.

20. Información financiera por segmentos

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

Concepto	2019	2018
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	$ 31,421	$ 32,226
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	303,790	236,443
Crédito simple con garantía hipotecaria	61,103	76,593
Entidades financieras no bancarias	7,084	1,617
Crédito al consumo	56	163
Créditos a la vivienda	48,975	39,879
Intereses de disponibilidades	5,737	2,117
Intereses y rendimientos inversiones en valores	7,473	5,639
Utilidad de cambios por valorización	3,906	517
	469,545	395,194

Concepto	2019	2018
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	$ 73,910	$ 73,155
Intereses y gastos por SHF	138,879	94,946
Intereses y gastos por banca múltiple	26,817	37,809
Intereses y gastos emisión privada	22,466	6,276
Otros organismos	9,966	10,118
Nacional Financiera	7,675	9,416
Fideicomiso de Fomento Minero	7,322	5,206
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	20,683	18,956
Pérdida en cambios por valorización	24,200	14,106
	331,918	269,988

Concepto	2019	2018
Margen financiero	137,627	125,206
Crédito simple	1,470	3,340
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	7,485	3,849
Crédito simple con garantía hipotecaria	2,257	1,841
Entidades financieras no bancarias	3,226	9
Crédito al consumo	185	10
Créditos a la vivienda	8,174	3,658
Estimación preventiva para riesgos crediticios	22,797	12,707
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	$ 114,830	$ 112,499

21. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2019:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	$ 235,211	$ -	$ 235,211
Títulos para negociar	132,410	-	132,410
Cartera de crédito vigente	1,329,170	1,651,558	2,980,728
Cartera de crédito vencida	5,978	28,650	34,628
Total activos	$ 1,702,769	$ 1,680,208	$ 3,382,977
Pasivos			
Pasivos bursátiles	$ 201,111	$ -	$ 201,111
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,026,733	738,024	1,764,757
Otras cuentas por pagar	128,915	-	128,915
Obligaciones subordinadas en circulación	341,740	167,204	508,944
Total pasivos	1,698,499	905,228	2,603,727
Activos menos pasivos	$ 4,270	$ 774,980	$ 779,250

22. Administración de Riesgos - (Información No Auditada)

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

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

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

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

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

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

- Dar cabal cumplimiento a la regulación en materia de Administración de Riesgos a la que está sujeta

- Conocer detalladamente la naturaleza de la exposición al riesgo de la Sociedad y cuantificar su impacto en el desempeño financiero de la misma.

- Contribuir a la suficiencia en los precios de los productos a través del cálculo y monitoreo del componente de pérdida esperada de los mismos.

- Establecer los controles necesarios para que las áreas de operación tomen posiciones congruentes con los objetivos financieros de la Sociedad.

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

Información Cualitativa Riesgos de mercado

- Riesgo de Mercado: Es la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, índices de precios, entre otros. Por lo que se realizan las siguientes acciones:

    - Identificar los factores de riesgo que impactan la posición estructural de balance y cuantificar el impacto de los movimientos en dichos factores de riesgo en cada uno de los componentes del balance y el margen financiero de la Sociedad.

    - Proveer los elementos para mitigar este riesgo al proponer y analizar el impacto en la exposición al riesgo de nuevas transacciones en el balance y su conveniencia con respecto a las posiciones actuales.

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

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

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

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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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

Roll Rates

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

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

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

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

Donde

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2019	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la perdida	Perdida esperada
Comercial	1.27%	38.93%	1.27%
Consumo	100%	89.99%	89.99%
Vivienda	15.87%	21.33%	3.39%

Riesgo Operacional

El riesgo operacional se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal.

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

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

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

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

23. Índice de capitalización - (información no auditada)

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

Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado		
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	$	10,514
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito		
Aplicando metodología estándar		
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras		234,329
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional		27,647
IV. Requerimientos de capital total	$	272,490

Cómputo

Requerimiento de capital total	$	272,490
Capital neto		754,471
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	$	481,982

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	$	131,423
Activos por riesgo de crédito		2,929,115
Activos por riesgo operacional		345,583
Activos por riesgo totales		3,406,121

Coeficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	22.15%

24. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos se integran como sigue:

	2019	2018
Egresos por:		
Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos, QH, S.C.	$ -	$ 1,090
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	4,578	5,565
Construyendo y creciendo, A.C.	137	85
Fundación Centro de Investigaciones y Documenta	100	-
Organización internacional de Mujeres Sionistas Wizo, A.C.	-	15
Obligaciones	26,169	31,291
	30,984	38,046
Por cobrar - Servicios administrativos:		
Evaluación y gestión de proyectos, S.A. de C.V.	$ 469	$ 233
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	6,017	946
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	321	303
	6,807	1,482
Ingresos por:		
Servicios administrativos:		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	7,870	7,518
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	3,879	1,222
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	2,951	2,011
Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.	-	180
	$ 14,700	$ 10,931

25. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2019 y 2018 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2019	2018
ISR:		
Diferido	$ (12,462)	$ (3,597)
	$ (12,462)	$ (3,597)

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

	2019 %	2018 %
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	(21)	(31)
Valuación de los instrumentos financieros	(3)	(3)
Gastos no deducibles	1	1
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	20	11
Otros	10	2
Tasa efectiva	37	10

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

	2019	2018
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	$ 14,366	$ 9,153
Activo fijo	159	(64)
Pérdidas fiscales	(3,740)	(7,199)
Cargos diferidos	11,970	8,366
Pasivos por deducirse	(4,288)	(6,897)
Valuación de los instrumentos financieros	-	1,408
	18,467	4,767
Estimación para valuación de ISR diferido activo	(14,366)	(9,153)
Total impuesto diferido activo	$ 4,101	$ (4,386)

En la determinación del ISR diferido, se incluyeron $14,366 y $9,153, respectivamente de estimación preventiva para riesgos crediticios, sin embargo, esté fue reservado porque no existe una alta probabilidad de que se utilice, esto de acuerdo al comportamiento que ha tenido la cartera desde ejercicios anteriores.

26. Cuentas de orden

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

27. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Sociedad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios materiales, que representen pasivos contingentes.

28. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

29. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2019, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que podrían tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

NIF C-17, *Propiedades de inversión* ("NIF C-17") - Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como Otro Resultado Integral ("ORI") del período en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.

Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la Sociedad las propiedades de inversión consideren que:

a) Son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;

b) Tienen el potencial de generarle beneficios económicos;

c) Están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y

d) Surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

NIF C-22, *Criptomonedas* ("NIF C-22") - Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento en los estados financieros de:

a) Inversiones en criptomonedas;

b) Cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en criptomonedas;

c) En su caso, los gastos de minería para obtener criptomonedas;

d) Las criptomonedas que no son de su propiedad, pero que mantiene bajo su custodia.

El reconocimiento inicial de criptomonedas debe ser a costo de adquisición. Posteriormente, a la fecha del estado de situación financiera, deben valuarse a su valor razonable, en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable* y los efectos de la valuación deben reconocerse en resultados. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la falta de un mercado activo para negociar una criptomoneda es evidencia de la baja probabilidad de recuperarla, dado que no existe otra forma de obtener sus beneficios económicos. Por lo tanto, la NIF C-22 requiere que en la valuación de una criptomoneda se utilice un valor razonable de Nivel 1 y, en su caso, de Nivel 2 sólo si se determina considerando lo establecido en la NIF B-17; de no ser posibles estas determinaciones, debe considerarse que el valor razonable de una criptomoneda es igual a cero.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2020, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2019:

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF C-16 *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar* – Aclara la tasa de interés efectiva a utilizar en renegociaciones de un Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés ("IFCPI").

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* y NIF D-3 *Beneficios a los empleados* – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Por la complejidad que puede resultar el determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

Asimismo, las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

Homologación de Criterios Contables por parte de la Comisión:

El 15 de noviembre de 2018, la Comisión publicó las modificaciones al Criterio contable A-2 "Aplicación de normas particulares" para adoptar a partir de 1 de enero de 2020 las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos. El 4 de noviembre de 2019 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero de 2021.

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

30. Hechos posteriores

1. Mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta $500,000, anteriormente $200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

2. Con fecha 10 de enero del 2020, la Sociedad, como Acreditada, celebró un contrato de crédito simple con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo como Acreditante, por un monto de $100,000, para financiar créditos relacionados con la vivienda originados por la Sociedad. La Sociedad deberá pagar cada una de las disposiciones al amparo de dicho crédito hasta en 240 amortizaciones. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.15 veces.

3. Derivado del reporte de un nuevo brote de enfermedad por coronavirus ("COVID-19") en Wuhan, China, el 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró al COVID-19 una "Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional" lo cual pudiera tener una afectación en la operación de la Sociedad. El alcance del impacto en el desempeño financiero de la Sociedad dependerá en gran medida de la evolución y extensión del COVID-19 en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados de futuros acontecimientos, incluyendo, entre otros: (i) la duración y propagación del brote, (ii) las restricciones y recomendaciones de la Organizaciones de Salud y Gobiernos, (iii) los efectos en los mercados financieros, y (iv) los efectos en general en la economía nacional e internacional, los cuales son altamente inciertos y no pueden predecirse. En la actualidad, la Sociedad se encuentra realizando diversos escenarios de estrés considerando incremento en la morosidad, incremento en la tasa de fondeo, disminuyendo la liquidez e incrementando el riesgo de crédito asociado al desempeño de la economía, evaluando en todos los escenarios el posible impacto en el índice de capital, sin embargo, no puede estimar el impacto que esta crisis de salud pública internacional tendrá de forma inmediata en su información financiera, ya que mucho dependerá de la duración de esta situación y su impacto en la actividad económica nacional y mundial.

31. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros son responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del 25 de febrero de 2020, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

* * * * * *