

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. Sociedad
Financiera de Objeto Múltiple, Entidad
Regulada (antes Quiero Confianza, S.A.P.I.
de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)**

Estados financieros por los años que
terminaron al 31 de diciembre de 2015 y
2014 (reestructurados), e Informe de los
auditores independientes del 25 de
febrero de 2016

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad Regulada (la “Sociedad”), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, (“la Comisión”) a través de las “Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (las “Disposiciones”), así como del control interno que la Administración de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes y de que están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión a través de las Disposiciones.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad Regulada, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión a través de las Disposiciones.

Párrafo de énfasis

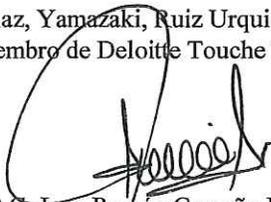
Tal como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, mediante Oficio Núm. 311-12446/2015, la Comisión aprobó a la Sociedad ser considerada Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada de manera voluntaria. Como resultado de dicha aprobación, la Sociedad queda sujeta a la supervisión de la Comisión, así como a la aplicación de los criterios contables establecidos por la Comisión para la generación de la información financiera.

El efecto de la adopción de los criterios contables, para efectos de comparabilidad, asciende a (\$2,510) miles de pesos aplicado a los resultados de ejercicios anteriores, tomando como base el saldo inicial al 1 de enero de 2014; por lo tanto, para efectos de comparabilidad los estados financieros fueron reestructurados con base a la Norma de Información Financiera NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores".

Otros asuntos

Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, a partir del mes de junio del 2015 la Sociedad llevo a cabo 10 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas. Al 31 de diciembre de 2015 el monto de obligaciones subordinadas asciende a un importe de \$124,506 miles de pesos incluyendo los intereses devengados.

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

25 de febrero de 2016

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)**

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (reestructurados)
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Disponibilidades	\$ 29,983	\$ 31,567	\$ 669
Inversiones en valores:			
Títulos para negociar	42,934	23,222	3,302
	42,934	23,222	3,302
Cartera de crédito vigente:			
Créditos comerciales	322,621	304,787	35,236
Créditos de consumo	-	11	199
Créditos a la vivienda	120,792	41,306	6,965
Total cartera de crédito vigente	443,413	346,104	42,400
Cartera de crédito vencida:			
Créditos de consumo	-	28	-
Créditos a la vivienda	917	917	-
Total cartera de crédito vencida	917	945	-
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,825)	(3,455)	(1,199)
Cartera de crédito (neto)	440,505	343,594	41,201
Otras cuentas por cobrar (neto)	368	547	44
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	1,652	5	-
Impuestos y PTU diferidos (neto)	17	893	-
Otros activos			
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	5,000	1,969	962
Total activo	\$ 520,459	\$ 401,797	\$ 46,178

Pasivo y Capital

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Pasivos bursátiles	\$ -	\$ 100,000	\$ -
Préstamos bancarios y de otros organismos			
De corto plazo	20,048	-	-
De largo plazo	47,683	-	-
	67,731	-	-
Otras cuentas por pagar:			
Impuestos a la utilidad por pagar	703	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	605	-	-
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	15,715	1,814	29
	17,023	1,814	29
Obligaciones subordinadas en circulación	126,746	-	-
Impuestos y PTU diferidos (neto)	-	-	-
Créditos diferidos y cobros anticipados	5,298	4,317	1,745
Total pasivo	216,798	106,131	1,774
Capital contable:			
Capital contribuido			
Capital social	300,000	300,000	50,346
Capital ganado			
Resultado de ejercicios anteriores	(4,334)	(5,942)	(505)
Resultado neto	7,995	1,608	(5,437)
Total capital contable	303,661	295,666	44,404
Total pasivo y capital contable	\$ 520,459	\$ 401,797	\$ 46,178

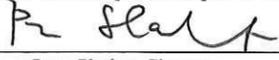
Cuentas de Orden (Ver Nota3)

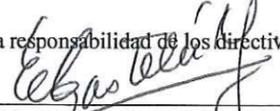
	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Compromisos crediticios	\$ 432,825	\$ 180,740	\$ 90,685
Bienes en administración	68,995	104,674	-
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	287	141	-
Otras cuentas de registro	444,808	-	-

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

“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 con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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


Jose Shabot Cherem
Director General


Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Director de Administración y Finanzas


Ernesto Pineda Sandoval
Auditor Interno


Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)

Estados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (reestructurados)
 (Cifras en miles de pesos)

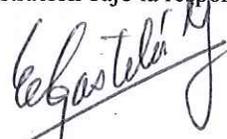
	2015	2014
Ingresos por intereses	\$ 45,469	\$ 18,512
Gastos por intereses	<u>(12,968)</u>	<u>(3,959)</u>
Margen financiero	32,501	14,553
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(399)</u>	<u>(2,256)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	32,102	12,297
Comisiones y tarifas cobradas	16,733	3,410
Comisiones y tarifas pagadas	(1,557)	(276)
Otros ingresos de la operación	1,011	149
Gastos de administración y promoción	<u>(38,715)</u>	<u>(14,865)</u>
	(22,528)	(11,582)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	9,574	715
Impuestos a la utilidad causados	(703)	-
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>(876)</u>	<u>893</u>
	(1,579)	893
Resultado neto	<u>\$ 7,995</u>	<u>\$ 1,608</u>

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

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



Jose Shabot Cherem
 Director General



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
 Director de Administración y Finanzas



Ernesto Pineda Sandoval
 Auditor Interno



Oscar Rivera Espinosa
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)**

Estados de variaciones en el capital contable

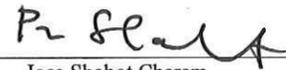
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (reestructurados)

(Cifras en miles de pesos)

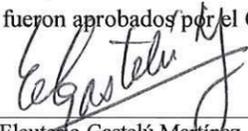
	Capital contribuido	Capital ganado		
	Capital social	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total capital contable
Saldo al 1 de enero de 2014 antes de ajuste por cambio contable	\$ 50,346	\$ (505)	\$ (4,238)	\$ 45,603
Efecto en períodos anteriores de cambio contable	-	-	(1,199)	(1,199)
Saldo ajustado al 1 de enero de 2014	50,346	(505)	(5,437)	44,404
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas				
Aumento de capital social	249,654	-	-	249,654
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	(5,437)	5,437	-
Resultado neto ajustado por cambio contable	-	-	1,608	1,608
Total	<u>249,654</u>	<u>(5,437)</u>	<u>7,045</u>	<u>251,262</u>
Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2014	300,000	(5,942)	1,608	295,666
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral				
Resultado neto	-	-	7,995	7,995
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	1,608	(1,608)	-
Total	<u>-</u>	<u>1,608</u>	<u>6,387</u>	<u>7,995</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ (4,334)</u>	<u>\$ 7,995</u>	<u>\$ 303,661</u>

“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 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 periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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



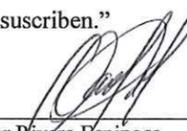
Jose Shabot Cherem
Director General



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Director de Administración y Finanzas



Ernesto Pineda Sandoval
Auditor Interno



Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (reestructurados)

(Cifras en miles de pesos)

	2015	2014
Resultado neto	\$ 7,995	\$ 1,608
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo	44	19
Amortización de activos intangibles	1,649	401
Provisiones	942	1,010
Impuestos a la utilidad diferidos	875	(893)
	<u>11,505</u>	<u>2,145</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(19,712)	(19,919)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(96,911)	(302,392)
Cambio en cuentas por cobrar (neto)	179	(498)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(32,269)	100,000
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	126,746	-
Cambio en otros pasivos operativos	15,248	3,347
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>4,786</u>	<u>(217,317)</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,691)	(23)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(4,679)	(1,416)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(6,370)</u>	<u>(1,439)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	-	249,654
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>249,654</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,584)	30,898
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>31,567</u>	<u>669</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 29,983</u>	<u>\$ 31,567</u>

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

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



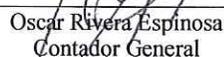
Jose Shabot Cherem
Director General



Ernesto Pineda Sandoval
Auditor Interno



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Director de Administración y Finanzas



Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(antes Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, Entidad No Regulada)

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 (reestructurados)
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

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

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

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

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

Los principales aspectos regulatorios requieren que la Sociedad mantenga un índice mínimo de capitalización (ICAP) con relación a los riesgos de mercado, de crédito y operacional, obligaciones y otros tipos de fondeo que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad cumple satisfactoriamente.

2. Eventos significativos ocurridos en 2015 y 2014

Evento 2015

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

Mediante escrito presentado a la Comisión de fecha 6 de mayo de 2015, la Administración de la Sociedad solicitó la aprobación para ser considerada una Entidad regulada al amparo del Artículo 87-C BIS 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 72 BIS 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las "Disposiciones").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventos 2014

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

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

3. Bases de presentación

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

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

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

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

Cambios contables -

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

Que generan cambios contables:

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

Que no generan cambios contables:

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

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

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

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

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

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

Reconocimiento de los efectos de la inflación - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es 12.08% y 11.80%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por el año que termina al 31 de diciembre de 2015 fueron 2.13% y 4.08%, respectivamente.

Disponibilidades - Consisten principalmente en depósitos en entidades financieras efectuados en el país o en el extranjero representados en efectivo. En este rubro también se incluyen a las operaciones de préstamos interbancarios pactadas a un plazo menor o igual a 3 días hábiles. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

- **Créditos puente:** Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el Distrito Federal y Estado de México, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.
- **Créditos simples con garantía hipotecaria:** Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PFAE") o Personas Morales a plazos de 3 a 48 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 60 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- **Crédito simple/quirografario.**- Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos de 3 a 24 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 30 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- **Créditos de consumo.**- Son los créditos directos o contingentes denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas.
- **Créditos hipotecarios:** Son créditos directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinado a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.
- **Créditos productivos:** Son créditos de liquidez denominados en moneda nacional, con garantía hipotecaria, con fines de inversión.

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

- *Cartera emproblemada.*- créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.
- *Cartera restringida.*- créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ("SHF"), constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

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

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

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

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

Cartera Comercial:

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

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

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva		
A-1	0%	a	0.90%
A-2	0.901%	a	1.5%
B-1	1.501%	a	2.0%
B-2	2.001%	a	2.50%
B-3	2.501%	a	5.0%
C-1	5.001%	a	10.0%
C-2	10.001%	a	15.5%
D	15.501%	a	45.0%
E		Mayor a 45%	

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

La estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria, se determina considerando la Probabilidad de Incumplimiento, la Severidad de la Pérdida y la Exposición al Incumplimiento de acuerdo con las metodologías establecida en la Sección segunda del Capítulo V del Título Segundo “Calificación de Cartera Crediticia” de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (Las Disposiciones), emitidas por la Comisión.

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva		
A-1	0%	a	0.50%
A-2	0.501%	a	0.75%
B-1	0.751%	a	1.0%
B-2	1.001%	a	1.50%
B-3	1.501%	a	2.0%
C-1	2.001%	a	5.0%
C-2	5.001%	a	10.0%
D	10.001%	a	40.0%
E	40.001%	a	100.0%

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

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

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

Otras cuentas por cobrar, neto - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, deudores por implementación de sistemas y otros.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2015, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido activo.

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

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

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

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la 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 2015, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 37.8 años.

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

Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU) - Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

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

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

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

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

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

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas"; las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida:

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

Otras cuentas de registro (no auditado):

El saldo representa el importe de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad aun no dispuestas.

4. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Bancos	\$ 16,556	\$ 31,567	\$ 669
Otras disponibilidades (1)	<u>13,427</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 29,983</u>	<u>\$ 31,567</u>	<u>\$ 669</u>

- (1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2015 disponibilidades restringidas por \$13,427, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión a fideicomisos de garantía a favor de la SHF.

5. Inversiones en valores

Las posiciones por tipo de valores de los títulos para negociar se muestran a continuación:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Títulos para negociar:			
Masari Casa de Bolsa S.A.	\$ 31,079	\$ 20,003	\$ 3,302
CIBanco CIB/F01080 S.A. (pagarés)	<u>11,855</u>	<u>3,219</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 42,934</u>	<u>\$ 23,222</u>	<u>\$ 3,302</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se tienen pagarés según contrato LD1536513536 con CI Banco a un plazo de 4 y 2 días con una tasa del 2.73% y 2.52% respectivamente, y reportos en Masari Casa de Bolsa a un plazo de 5 y 2 días con una tasa del 3.20% y 2.96% respectivamente, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor, los cuales se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones se reconocen en el estado de resultados del período.

6. Cartera de crédito

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Cartera de crédito vigente:			
Créditos comerciales:			
Crédito puente	\$ 156,055	\$ 193,326	\$ 10,736
Crédito simple con garantía hipotecaria	43,565	60,607	-
Créditos simple	<u>123,001</u>	<u>50,854</u>	<u>24,500</u>
	322,621	304,787	35,236
Créditos de consumo	-	11	199
Créditos a la vivienda	<u>120,792</u>	<u>41,306</u>	<u>6,965</u>
Total cartera de crédito vigente	443,413	346,104	42,400
Cartera de crédito vencida			
Créditos de consumo	-	28	-
Créditos a la vivienda	<u>917</u>	<u>917</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito vencida	917	945	-
Total cartera de crédito	444,330	347,049	42,400
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,825)	(3,455)	(1,199)
Total cartera de crédito neta	\$ 440,505	\$ 343,594	\$ 41,201

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

	2015							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151 días o más	
Vigente	\$ 437,303	\$ 5,527	\$ 583	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 443,413
Vencida	-	-	-	-	-	-	917	917
Total	\$ 437,303	\$ 5,527	\$ 583	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 917	\$ 444,330
	2014							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151 días o más	
Vigente	\$ 346,104	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 346,104
Vencida	-	-	-	-	-	-	945	945
Total	\$ 346,104	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 945	\$ 347,049

	Saldo al 1 de enero de 2014							Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151 días o más	
Vigente	\$ 42,400	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 42,400
Vencida	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	\$ 42,400	\$ -	\$ -	\$ 42,400				

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

Zona	2015		2014		Saldo al 1 de enero de 2014	
	Cartera Total	Ingresos por intereses	Cartera total	Ingresos por intereses	Cartera total	Ingresos por intereses
Centro	\$ 443,413	\$ 38,370	\$ 346,104	\$ 15,849	\$ 42,400	\$ 865

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015		2014		Saldo al 1 de enero de 2014	
Saldo al inicio del año	\$	945	\$	-	\$	-
Entradas a cartera vencida:						
Traspaso de cartera vigente		2,024		945		-
Salidas de cartera vencida:						
Castigos		(28)		-		-
Traspaso a cartera vigente		(2,024)		-		-
Saldo al final del año	\$	<u>917</u>	\$	<u>945</u>	\$	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2015, 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 a la vivienda	\$ 917	\$ -	\$ -	\$ 917
	<u>\$ 917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 917</u>

Al 31 de diciembre de 2014, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos al consumo	\$ -	\$ 28	\$ -	\$ 28
Créditos a la vivienda	-	917	-	917
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 945</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 945</u>

Al 31 de diciembre de 2013, no se tenía registrado un saldo por cartera vencida.

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2015 y 2014 corresponden a \$136 y \$133, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no mantiene cartera reestructurada ni renovada.

La cartera restringida a la vivienda al 31 diciembre de 2015 es por un monto de \$17,644 la cual representa el 14% de la cartera a la vivienda total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 12)

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 2015 las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2015 por \$5,450
- Comisiones devengadas de enero a diciembre 2015 por \$4,469

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito de acuerdo al Artículo 73 de la LIC, se integran de la siguiente manera:

	2015	2014
Por cobrar - Cartera de crédito	\$ <u>65,741</u>	\$ <u>186,510</u>
Ingresos por - Ingresos por intereses	\$ <u>13,807</u>	\$ <u>8,422</u>

7. 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:

	2015					
	Cartera comercial y de consumo	Estimación para cartera comercial y de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calificada						
Riesgo A-1	162,693	856	104,600	216	267,293	1,072
Riesgo A-2	81,894	971	6,895	38	88,789	1,009
Riesgo B-1	78,034	1,270	7,662	62	85,696	1,332
Riesgo B-2	-	-	632	7	632	7
Riesgo B-3	-	-	-	-	-	-
Riesgo C-1	-	-	-	-	-	-
Riesgo C-2	-	-	1,003	73	1,003	73
Riesgo D	-	-	917	332	917	332
Riesgo E	-	-	-	-	-	-
Total	\$ <u>322,621</u>	\$ <u>3,097</u>	\$ <u>121,709</u>	\$ <u>728</u>	\$ <u>444,330</u>	\$ <u>3,825</u>

2014

	Cartera comercial y de consumo	Estimación para cartera comercial y de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada Calificada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Riesgo A-1	216,908	1,137	37,343	90	254,251	1,227
Riesgo A-2	-	-	3,963	20	3,963	20
Riesgo B-1	34,830	562	-	-	34,830	562
Riesgo B-2	37,958	825	-	-	37,958	825
Riesgo B-3	15,090	469	-	-	15,090	469
Riesgo C-1	-	-	-	-	-	-
Riesgo C-2	-	-	-	-	-	-
Riesgo D	-	-	-	341	-	341
Riesgo E	40	-	917	11	957	11
Total	\$ 304,826	\$ 2,993	\$ 42,223	\$ 462	\$ 347,049	\$ 3,455

Saldo al 1 de enero de 2014

	Cartera comercial y de consumo	Estimación para cartera comercial y de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada Calificada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Riesgo A-1	10,736	55	4,660	7	15,396	62
Riesgo A-2	-	-	578	3	578	3
Riesgo B-1	5,000	83	-	-	5,000	83
Riesgo B-2	3,000	216	-	-	3,000	216
Riesgo B-3	16,500	286	-	-	16,500	286
Riesgo C-1	-	-	880	32	880	32
Riesgo C-2	-	-	-	-	-	-
Riesgo D	-	-	847	318	847	318
Riesgo E	199	199	-	-	199	199
Total	\$ 35,435	\$ 839	\$ 6,965	\$ 360	\$ 42,400	\$ 1,199

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 2015 y 2014.

b. Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Saldo al inicio del año	\$ 3,455	\$ 1,199	\$ -
Constitución	398	2,256	1,199
Castigos financieros	<u>(28)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 3,825</u>	<u>\$ 3,455</u>	<u>\$ 1,199</u>

8. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Otros deudores	\$ 194	\$ 28	\$ 44
Banca Mifel Fid-1994/2015 (1)	-	515	-
Deudores por licencias e implementación de sistema	168	-	-
IVA acreditable	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 368</u>	<u>\$ 547</u>	<u>\$ 44</u>

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

9. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Equipo de cómputo	\$ 254	\$ 5	\$ -
Mobiliario	363	-	-
Adaptaciones y mejoras	1,080	-	-
Menos - Depreciación y amortización acumulada	<u>(45)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total mobiliario y equipo neto	<u>\$ 1,652</u>	<u>\$ 5</u>	<u>\$ -</u>

10. Otros activos

Se integra como sigue:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Licencias software (1)	\$ 1,098	\$ 995	\$ 955
Anticipos licencias software (2)	2,743	126	-
Gastos de emisión de certificados bursátiles	-	872	-
Programa de emisión obligaciones subordinadas	566	-	-
Comisiones pagadas por anticipado	375	-	-
Fianzas por amortizar	28	-	-
Pagos anticipados	148	-	-
ISR retenido	-	178	7
Otros	390	199	-
	<u>5,348</u>	<u>2,370</u>	<u>-</u>
Menos - Amortización acumulada	<u>(348)</u>	<u>(401)</u>	<u>-</u>
Total	\$ <u>5,000</u>	\$ <u>1,969</u>	\$ <u>962</u>

- (1) La licencia de software corresponde al desarrollo de un programa para la administración de la cartera, el cual la Administración de la Sociedad ha estimado tendrá una vida útil de 6.6 años.
- (2) Corresponde a dos anticipos del software para administración de créditos puente y créditos a desarrollo, así como un anticipo para la implementación del ERP Dynamics.

11. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2015, la sociedad pago el total de los certificados bursátiles a los tenedores, y no presenta cuentas por pagar por pasivos bursátiles.

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

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

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

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

12. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2015, se integran como sigue:

Entidad	Vencimiento	Tasa	Corto plazo	Largo plazo
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca	1 diciembre de 2018	TIE + 4.25%	\$ 20,048	\$ -
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	29 marzo de 2017	TIE + 6%	-	30,079
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC	1 julio de 2035	9.26%	-	17,604
Total de préstamos bancarios y de otros organismos			<u>\$ 20,048</u>	<u>\$ 47,683</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad no tenía contratados préstamos bancarios ni de otros organismos.

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

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

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

13. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Se integra como sigue:

	2015	2014	2014 (inicial)
Inmobiliaria Insurgentes 1388			
SA de CV (1)	\$ 12,371	\$ 575	\$ -
IVA por pagar	412	162	5
ISR Retenido	544	68	24
Beneficios a los empleados	815	-	-
Imppto. y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	416	-	-

	2015	2014	2014 (inicial)
Saldos a favor por créditos otorgados	215	-	-
Otras provisiones	<u>942</u>	<u>1,009</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 15,715</u>	<u>\$ 1,814</u>	<u>\$ 29</u>

- (1) Con fecha 17 de diciembre de 2014 la Sociedad celebró un contrato de administración de crédito con la Sociedad Mercantil denominada Inmobiliaria Insurgentes 1388 SA de CV. (la Inmobiliaria). Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto recibido a cuenta de la acreditante asciende a \$12,371 y \$575, respectivamente; cantidades que fueron transferidas a la Inmobiliaria en los meses de enero 2016 y 2015 respectivamente.

14. 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 2015.

Al 31 de diciembre de 2015, los saldos y movimientos de las obligaciones laborales derivadas de los planes de beneficios definidos de la Sociedad en donde se incluyen plan de primas de antigüedad e indemnizaciones, se muestran como sigue:

	2015	Terminación de la relación laboral	Total
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	\$ <u>(23)</u>	\$ <u>(792)</u>	\$ <u>(815)</u>
Pasivo neto proyectado al final del año	\$ <u>(23)</u>	\$ <u>(792)</u>	\$ <u>(815)</u>

El costo neto del período se integra como sigue:

	2015	Terminación de la relación laboral	Total
Costo por adopción NIF D-3 (1)	\$ 7	\$ 951	\$ 958
Costo neto del periodo (CNP)	<u>25</u>	<u>204</u>	<u>229</u>
Costo neto del período	32	1,155	1,187
Pagos con cargo a la reserva	<u>(11)</u>	<u>(363)</u>	<u>(374)</u>
Saldo de la reserva al final del ejercicio	\$ 21	\$ 792	\$ 813
Otro resultado integral	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
Pasivo neto por beneficios definidos	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 792</u>	<u>\$ 815</u>

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

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

	2015	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	Prima de antigüedad 6.42%	6.42%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	4.00% - 6.00%	4.00% - 6.00%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	12.40 años	4.60 años

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no tuvo empleados, por lo que a esa fecha no reconoce pasivos por beneficios a los empleados.

15. Obligaciones subordinadas en circulación

A partir del mes de junio 2015, la Sociedad realizó 10 emisiones de obligaciones subordinadas no convertibles privadas. En cada emisión se suscribieron diferentes productos a diferentes plazos y tasas. El saldo al 31 de diciembre de 2015 está integrado por las siguientes series.

Fecha de emisión	Emisión	Producto	Tasa	Plazo	Vencimiento	Monto
12/06/2015	Primera	A1	10% fijo	6	31/05/2021	\$ 6,500
		B1	Cetes 28 + 5.0	1	31/05/2016	2,500
		C1	Cetes 28 + 5.25	1	31/05/2016	20,500
		D2	Cetes 28 + 5.75	2	31/05/2017	3,368
		D5	Cetes 28 + 7.25	5	31/05/2020	<u>5,123</u>
						37,991
19/08/2015	Segunda	D5	Cetes 28 + 7.25	5	31/07/2020	6,940
04/09/2015	Tercera	B1	Cetes 28 + 5.0	1	31/08/2016	1,000
		C1	Cetes 28 + 5.25	1	31/08/2016	2,000
		D2	Cetes 28 + 5.75	2	31/08/2017	700
		D3	Cetes 28 + 6.25	3	31/08/2018	<u>1,000</u>
						4,700
08/09/2015	Cuarta	C0	Cetes 28 + 5.0	0.5	29/02/2016	15,000
		C1	Cetes 28 + 5.25	1	31/08/2016	<u>15,000</u>
						30,000
10/09/2015	Quinta	C1	Cetes 28 + 5.25	1	31/08/2016	6,300
		D4	Cetes 28 + 6.75	4	31/08/2019	<u>500</u>
						6,800
21/09/2015	Sexta	D5	Cetes 28 + 7.25	5	31/08/2020	5,000
08/10/2015	Séptima	C0	Cetes 28 + 5.0	0.5	31/03/2016	20,000
20/10/2015	Octava	C1	Cetes 28 + 5.25	1	30/09/2016	2,000
		D5	Cetes 28 + 7.25	5	30/09/2020	<u>1,200</u>
						3,200

Fecha de emisión	Emisión	Producto	Tasa	Plazo	Vencimiento	Monto
06/11/2015	Novena	C1	Cetes 28 + 5.25	1	31/10/2016	1,050
		D3	Cetes 28 + 6.25	3	31/10/2018	1,500
		D5	Cetes 28 + 7.25	5	31/10/2020	<u>1,225</u>
						3,775
01/12/2015	Décima	C1	Cetes 28 + 5.25	1	30/11/2016	2,300
		D2	Cetes 28 + 5.75	2	30/11/2017	3,000
		D5	Cetes 28 + 7.25	5	30/11/2020	<u>800</u>
						<u>6,100</u>
Total obligaciones emitidas						24,506
Intereses devengados						<u>2,240</u>
Total obligaciones subordinadas						<u>\$ 124,506</u>

16. Créditos diferidos y cobros anticipados

Se integra como sigue:

	2015	2014	Saldo al 1 de enero de 2014
Comisiones por apertura de crédito	<u>\$ 5,298</u>	<u>\$ 4,317</u>	<u>\$ 1,745</u>

El monto de las comisiones por apertura de crédito comerciales y créditos a la vivienda pendientes de diferir al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son \$2,991 y \$2,307; \$3,513 y \$804 respectivamente.

17. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, capital social ha estado integrado por 300,000,000 acciones comunes nominativas, 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	
	2015	2014	2015	2014
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000,000	180,000	\$ 20,000	\$ 180
Capital social variable suscrito y pagado				
Acciones series "II"	<u>280,000,000</u>	<u>299,820,000</u>	<u>280,000</u>	<u>299,820</u>
Capital social	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
Total Capital social	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 300,000</u>

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2015, se aprobó la modificación integral a los estatutos sociales de la Sociedad, y como consecuencia del punto anterior, se aprobó la reclasificación de la distribución del capital social de la Sociedad, quedando constituido en su parte fija por \$20,000 representado por 20,000,000 acciones ordinarias, nominativas sin valor nominal, correspondientes a la Serie I, y su parte variable por \$280,000 representada por 280,000,000 acciones ordinarias, nominativas sin valor nominal, correspondientes a la Serie II.

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 2015 la Sociedad ha generado utilidades para el presente ejercicio, y en tal virtud de las mismas utilidades netas se hará la separación del señalado 5%, lo que será decretado en la próxima Asamblea General Ordinaria de marzo de 2016.

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.

18. Información financiera por segmentos

Para analizar la información financiera por segmentos, a continuación se incluye un análisis de los resultados obtenidos durante 2015:

Concepto	2015	2014
Ingresos por intereses		
Crédito simple	\$ 5,623	\$ 5,310
Crédito puente	21,548	9,157
Crédito simple con garantía hipotecaria	6,617	316
Crédito al consumo	-	24
Créditos a la vivienda	9,206	3,001
Intereses de disponibilidades	86	125
Intereses y rendimientos inversiones en valores	1,745	579
Utilidad de cambios por valorización	644	-
	<u>45,469</u>	<u>18,512</u>
Gastos por intereses		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	\$ 3,928	\$ -
Intereses y gastos por SHF	297	-
Intereses y gastos por banca múltiple	202	-
Intereses y gastos emisión privada	8,038	3,959
Pérdida en cambios por valorización	503	-
	<u>12,968</u>	<u>3,959</u>
Margen financiero	32,501	14,553
Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Crédito simple	710	468
Crédito puente	(91)	728
Crédito simple con garantía hipotecaria	(515)	1,158
Crédito al consumo	17	(188)
Créditos a la vivienda	278	90
	<u>399</u>	<u>2,256</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$ <u>32,102</u>	\$ <u>12,297</u>

19. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2015:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 29,983	\$ -	\$ 29,983
Títulos para negociar	42,934	-	42,934
Cartera de crédito vigente	146,500	296,913	443,413
Cartera de crédito vencida	-	917	917
Total activos	\$ 219,417	\$ 297,830	\$ 517,247
Pasivos			
Préstamos bancarios y de otros organismos	\$ 20,048	\$ 47,683	\$ 67,731
Otras cuentas por pagar	17,023	-	17,023
Obligaciones subordinadas en circulación	90,081	36,665	126,746
Total pasivos	127,152	84,348	211,500
Activos menos pasivos	\$ 92,245	\$ 213,482	\$ 305,747

20. Administración de riesgos - (información no auditada)

Proceso general para la Administración Integral de Riesgos, la Sociedad considera que la Administración Integral de Riesgos (AIR), así entendida, es una herramienta fundamental para que se logre 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 que se tenga 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 puede verse comprometida por las pérdidas económicas derivadas de la realización de un riesgo que no se administró adecuadamente.

Por otra parte, en cuanto a la misión de la Sociedad y su relación con la Administración Integral de Riesgos, el 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 se incurre al atender a un segmento hasta el momento poco atendido por el sector de crédito hipotecario en México.

Bajo este entendimiento, la estructura de AIR atiende a los principios mínimos establecidos por las mejores prácticas consistentes con las recomendaciones formuladas por 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 la Sociedad

- 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 de la Sociedad 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 2015, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo a la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2015	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Pérdida esperada
Crédito hipotecario	2.1%	22.1%	0.5%
Vivienda	2.2%	23.4%	0.5%
Productivo	0.6%	10.0%	0.1%
Puente	1.1%	45.0%	0.5%
Comercial	3.0%	43.8%	1.3%
Garantía Hipotecaria	3.3%	45.0%	1.5%
Empresarial < 14 mill udís	2.8%	45.0%	1.3%
Empresarial > 14 mill udís	2.8%	37.9%	1.1%

Riesgo Operacional

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

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

- Identificación de procesos clave de 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

21. 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	\$ 8,562
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	
Aplicando metodología estándar	
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	33,051
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	<u>1,027</u>
IV. Requerimientos de capital total	<u>\$ 42,640</u>

Cómputo

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

Activos ponderados en riesgo

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

Coficiente (porcentajes)

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

22. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos se integran como sigue:

	2015	2014
Los saldos al 31 de diciembre		
Por pagar -		
Servicios administrativos	\$ <u>756</u>	\$ <u>999</u>
Egresos por -		
Servicios administrativos	\$ <u>24,866</u>	\$ <u>10,387</u>
Servicios intragrupo	\$ <u>108</u>	\$ <u>-</u>

23. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa para 2015 y 2014 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

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

	2015	2014
ISR:		
Causado	\$ 703	\$ -
Diferido	<u>876</u>	<u>(893)</u>
	\$ <u>1,579</u>	\$ <u>(893)</u>

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

	2015	2014
Tasa legal	30%	30%
Ajuste anual por inflación	(20%)	245%
Gastos no deducibles	2%	4%
Pérdidas fiscales por amortizar	-	(154%)
Otros	<u>4%</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>16%</u>	<u>125%</u>

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

	2015	2014
Activo diferido		
Pérdidas fiscales	\$ -	\$ 3,593
Otros activos	55	(616)
Depreciación y amortización de activos fijos	<u>2</u>	<u>-</u>
Total	57	2,977
Tasa de impuesto	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Total impuesto diferido activo	<u>\$ 17</u>	<u>\$ 893</u>

24. Nuevos pronunciamientos contables de la Comisión

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

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

- a. Se incorporan en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* las definiciones de “Acreditado”, “Aforo”, “Capacidad de pago”, “Cartera en Prórroga”, “Cesión de Derechos de Crédito”, “Consolidación de Créditos”, “Deudor de los Derechos de Crédito”, “Operación de Descuento”, “Régimen Especial de Amortización”, “Régimen Ordinario de Amortización” y “Subcuenta de Vivienda”.
- b. Se modifica la definición de “Renovación” en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* considerándose ahora como aquella operación en la que el saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- c. Se incorpora que para las reestructuraciones de créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en las que se modifique al periodicidad del pago a períodos menores, se deberán considerar el número de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original de pagos del crédito.
- d. Se especifican los supuestos para considerar que existe pago sostenido para aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento. Los supuestos son los siguientes:
 - i. El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
 - ii. Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.
- e. En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera vencida del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar su pago sostenido deberá atenderse al esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso. Anteriormente se consideraba dar al saldo total de la reestructura o renovación, el tratamiento correspondiente al peor de los créditos.

- f. Se establece que se debe tener a disposición de la Comisión en la demostración de pago sostenido, evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
- g. Se aclara que el pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales.
- h. Se incorpora como situación de reestructura a la prórroga del plazo del crédito.
- i. Se especifica que las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocerán en resultados de ejercicio en la fecha en que se devenguen y en el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.
- j. Se elimina que los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes sean reportados como cartera vencida.
- k. El traspaso a cartera vencida de los créditos a que se refiere el punto anterior se sujetará al plazo excepcional de 180 o más días de incumplimiento a partir de la fecha en la que:
 - i. Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados,
 - ii. El acreditado dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
 - iii. Se haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en este inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho período representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.
- l. Se especifica que en caso de los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento serán considerados como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido.
- m. Se considerará que podrán mantenerse en cartera vigente, los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolvente o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el acreditado deberá haber:
 - a) Liquidado la totalidad de los intereses exigibles;
 - b) Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.
- n. Se considerará cumplido el requisito relacionado con que el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de renovación o reestructuración para considerar que un crédito continúa como vigente, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no exceda al menor entre la mitad del período de pago en curso y 90 días.
- o. Los créditos vigentes con pagos periódicos parciales de principal e intereses que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, podrán permanecer en cartera vigente si existen elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.

- p. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- q. En cuanto a normas de presentación en el balance general y en el estado de resultados se incorpora que:
 - a) Se especifica que el monto de los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito se presentará neto del aforo correspondiente.
 - b) Las comisiones que se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo se presentarán en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”.
 - c) Se considerarán como ingresos por intereses, el ingreso financiero devengado en las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.
- r. En cuanto a normas de revelación se incorporan nuevos requerimientos tales como:
 - i. Monto total acumulado de lo reestructurado o renovado por tipo de crédito distinguiendo aquello originado en el ejercicio de aquellos créditos consolidados que como producto de una reestructuración o renovación fueron traspasados a cartera vencida de aquellos créditos reestructurados a los que no se aplicaron los criterios relativos al traspaso a cartera vencida.
- s. Se establece en el Criterio Contable B-7, *Bienes adjudicados* que en caso de bienes cuya valuación para determinar su valor razonable pueda hacerse mediante avalúo, este deberá cumplir con los requerimientos establecidos por la Comisión aplicables a los prestadores de servicios de avalúo bancario.
- t. Se incorpora, la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control” “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria” en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- u. Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- v. Se amplía para los acuerdos con control conjunto los requerimientos de revelación contenidos en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- w. Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte de los gastos de administración y promoción, los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al IPAB y consumibles y enseres menores.

25. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2015, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

- a. Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2016:
NIF D-3, Beneficios a empleados
Mejoras a las NIF 2016

- b. Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:
NIF C-3, Cuentas por cobrar
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos

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

Como se indica en la nota 19 a los estados financieros, el 1 de diciembre de 2015 la Sociedad celebró contratos personales de prestación de servicios subordinados derivado de la transferencia de personal, con Servicios Administrativos QH, S.A. de C.V., reconociendo la antigüedad a los empleados, así como las obligaciones por beneficios a los empleados, con ello reconoció anticipadamente al cierre de 2015, los cambios contenidos en la NIF D-3 indicados en el párrafo anterior.

Mejoras a las NIF 2016 - Se emitieron las siguientes mejoras con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2016, que generan cambios contables:

NIF C-1, *Efectivo y equivalentes de efectivo* y NIF B-2, *Estado de flujos de efectivo* - Se modifican para considerar a la moneda extranjera como efectivo y no como equivalentes de efectivo. Asimismo, se aclara que la valuación tanto inicial como posterior de equivalentes de efectivo debe ser a valor razonable.

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

26. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros son responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del 26 de Febrero de 2016, 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.

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

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

* * * * *