

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

Estados financieros por los años
que terminaron al 31 de
diciembre de 2017 y 2016, e
Informe de los auditores
independientes del 28 de febrero
de 2018



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2017 y 2016**

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



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

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

En las políticas contables de la Sociedad que se menciona en la Nota 4, la Administración ha descrito las principales fuentes de estimación involucrados en la determinación de la valuación de instrumentos financieros derivados y en particular cuando se establece el valor razonable, utilizando una técnica de valuación debido a la complejidad del instrumento o debido a la falta de disponibilidad de los datos basados en el mercado.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este rubro significativo se han centrado en pruebas de los ajustes de valuación, incluyendo aquellos por inclusión del colateral, en adición a pruebas de:

- El diseño e implementación así como la eficacia operativa de los controles clave en los procesos de identificación, medición y supervisión del riesgo de valuación de instrumentos financieros derivados de la Sociedad, incluyendo los controles sobre fuentes de datos, verificación de precios y otros insumos utilizados en los modelos de valuación.
- El diseño e implementación y la eficacia operativa de los controles sobre la aprobación de los modelos o cambios en los modelos existentes.
- Nuestro trabajo de auditoría también incluyó el análisis de las variables utilizadas en los modelos. Este trabajo incluyó el cálculo de la valuación al 31 de octubre y 31 de diciembre de 2017 sobre una muestra de instrumentos financieros con el uso de variables independientes y en algunos casos resultaron en valuaciones diferentes a las calculadas por la Sociedad. En nuestra opinión las diferencias se encontraban dentro de los rangos razonables.
- Probar al 31 de diciembre de 2017 los datos de entrada al modelo de valoración e involucramos a Especialistas Internos de la Firma de nuestra área de Valuación para revisar los resultados del modelo.
- Validamos al 31 de diciembre de 2017 su correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Estimación preventiva para riesgos crediticios – cartera de créditos comerciales (véase la Nota 9 a los estados financieros)

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

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

- Probar el diseño e implementación y la eficacia operativa de los controles relevantes y nos hemos centrado en los controles tipo revisión, sobre la clasificación de la cartera de crédito comercial en los distintos grupos, así como crédito de consumo y crédito a la vivienda y la revisión de las variables para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de cada tipo de crédito.
- Probar el diseño e implementación y eficacia operativa de los controles para la determinación del rating y/o score crediticio, determinado en función a la factores cuantitativos referentes a información financiera del acreditado, información de buró de crédito y factores cualitativos referentes a su entorno, comportamiento y desempeño.



- Probar sobre una muestra de créditos al 31 de octubre de 2017 se ha evaluado la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, se realizó la comparación de los resultados contra los determinados por la Sociedad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que en el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionales erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.



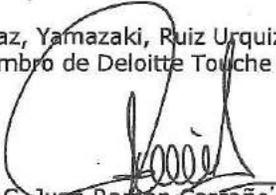
Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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



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

Ciudad de México, México
28 de febrero de 2018



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

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2017	2016
Disponibilidades	\$ 48,673	\$ 70,228
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	<u>451,625</u>	<u>6,281</u>
	451,625	6,281
Derivados:		
Con fines de cobertura	<u>6,089</u>	<u>934</u>
	6,089	934
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	2,261,540	1,300,912
Créditos de consumo	721	965
Créditos a la vivienda	<u>229,192</u>	<u>267,898</u>
Total cartera de crédito vigente	2,491,453	1,569,775
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	1,943	-
Créditos a la vivienda	<u>1,931</u>	<u>4,268</u>
Total cartera de crédito vencida	3,874	4,268
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(21,922)</u>	<u>(13,319)</u>
Cartera de crédito (neto)	2,473,405	1,560,724
Otras cuentas por cobrar (neto)	10,134	4,159
Bienes adjudicados	4,908	600
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	4,661	4,110
Impuestos y PTU diferidos (neto)	9,505	1,726
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>42,967</u>	<u>22,837</u>
Total activo	\$ 3,051,967	\$ 1,671,599

Pasivo	2017	2016
Pasivos bursátiles	\$ 133,021	\$ 50,205
Préstamos bancarios y de otros organismos		
De corto plazo	-	31,393
De largo plazo	<u>1,314,396</u>	<u>602,993</u>
	1,314,396	634,386
Otras cuentas por pagar:		
Impuestos a la utilidad por pagar	1,077	3,738
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	1,229
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>66,078</u>	<u>12,798</u>
	67,155	17,765
Obligaciones subordinadas en circulación	804,683	410,272
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>6,147</u>	<u>6,801</u>
Total pasivo	2,325,402	1,119,429

Capital contable

Capital contribuido:		
Capital social	701,372	536,832
Capital ganado:		
Reservas de capital	1,114	480
Resultado de ejercicios anteriores	14,444	3,181
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(1,580)	(372)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(618)	(617)
Resultado neto	<u>11,833</u>	<u>12,666</u>
Total capital contable	726,565	552,170
Total pasivo y capital contable	\$ 3,051,967	\$ 1,671,599



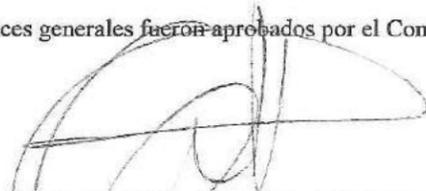
Cuentas de Orden (Ver Nota 4)

	2017	2016
Compromisos crediticios	\$ 2,847,265	\$ 1,010,228
Bienes en administración	693,119	70,714
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	45	505
Otras cuentas de registro	1,782,196	1,000,117

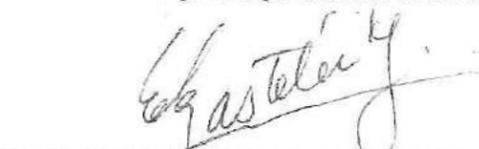
El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2017 es de \$701,372.

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

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



Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
Director General



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
Vicepresidente de Administración y Finanzas



Erika Patricia Acosta Capilla
Directora de Auditoría



Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

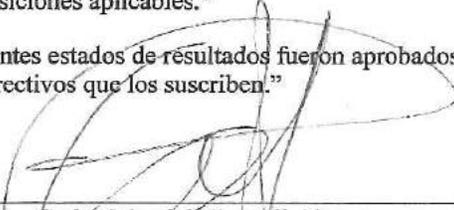
Estados de resultados

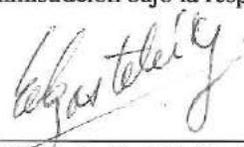
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Ingresos por intereses	\$ 295,879	\$ 103,384
Gastos por intereses	<u>(186,014)</u>	<u>(49,967)</u>
Margen financiero	109,865	53,417
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(11,954)</u>	<u>(10,303)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	97,911	43,114
Comisiones y tarifas cobradas	80,735	67,226
Comisiones y tarifas pagadas	(9,737)	(5,140)
Otros ingresos de la operación	9,294	981
Gastos de administración y promoción	<u>(173,529)</u>	<u>(91,164)</u>
	<u>(93,237)</u>	<u>(28,097)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	4,674	15,017
Impuestos a la utilidad causados	-	(3,738)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>7,159</u>	<u>1,387</u>
	<u>7,159</u>	<u>(2,351)</u>
Resultado neto	<u>\$ 11,833</u>	<u>\$ 12,666</u>

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

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


 Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
 Director General


 Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
 Vicepresidente de Administración y Finanzas


 Erika Patricia Acosta Capilla
 Director de Auditoría


 Oscar Rivera Espinosa
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

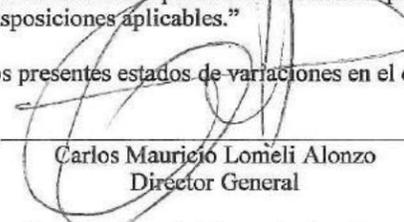
Estados de variaciones en el capital contable

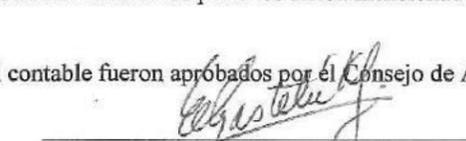
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Cifras en miles de pesos)

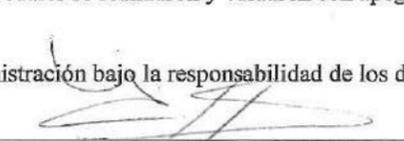
	Capital contribuido			Capital ganado		Otros resultados integrales	Resultado neto	Total capital contable
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores			
Saldo al 31 de diciembre 2015	\$ 300,000	\$ -	\$ 300,000	\$ -	\$ (4,334)	\$ -	\$ 7,995	\$ 303,661
Aumento de capital social	258,872	(22,040)	236,832	-	-	-	-	236,832
Constitución de reserva	-	-	-	480	-	-	(480)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	7,515	-	(7,515)	-
Saldos antes de resultado integral	558,872	(22,040)	536,832	480	3,181	-	-	540,493
Utilidad (perdida) neta del año	-	-	-	-	-	-	12,666	12,666
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(372)	-	(372)
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	(617)	-	(617)
Saldo al 31 de diciembre 2016	558,872	(22,040)	536,832	480	3,181	(989)	12,666	552,170
Aumento de capital social	207,500	(42,960)	164,540	-	-	-	-	164,540
Constitución de reserva	-	-	-	634	-	-	(634)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	12,033	-	(12,033)	-
Saldos antes de resultado integral	207,500	(42,960)	164,540	634	12,033	-	(12,666)	164,540
Utilidad (perdida) neta del año	-	-	-	-	-	-	11,833	11,833
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(1,208)	-	(1,208)
Efectos por cambio en metodología para calificación de cartera no revolvente	-	-	-	-	(770)	-	-	(770)
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	(1)	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2017	\$ 766,372	\$ (65,000)	\$ 701,372	\$ 1,114	\$ 14,444	\$ (2,198)	\$ 11,833	\$ 726,565

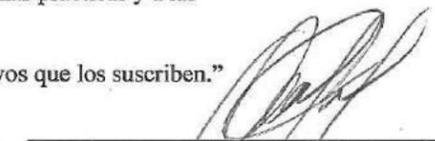
“Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos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


 Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
 Director General


 Eduardo Eleuterio Gastelu Martínez
 Vicepresidente de Administración y Finanzas


 Erika Patricia Acosta Capilla
 Director de Auditoría


 Oscar Rivera Espinosa
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Cifras en miles de pesos)

	2017	2016
Resultado neto	\$ 11,833	\$ 12,666
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	2,583	1,047
Amortización de activos intangibles	5,951	1,610
Impuestos a la utilidad	(7,159)	(1,387)
Otras	(2,600)	-
	<u>10,608</u>	<u>13,936</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(445,344)	36,653
Cambio en derivados (activo)	(5,155)	(1,364)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(912,681)	(1,120,219)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(4,308)	(600)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(26,142)	(14,680)
Cambio en pasivos bursátiles	82,815	50,205
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	680,010	566,655
Cambio en obligaciones subordinadas en circulación	394,411	283,526
Cambio en otros pasivos operativos	48,737	1,364
Pagos de impuestos a la utilidad	-	(3,847)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(177,049)</u>	<u>(188,371)</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(3,134)	(3,505)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(5,912)	(4,711)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(9,046)</u>	<u>(8,216)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	164,540	236,832
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>164,540</u>	<u>236,832</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(21,555)	40,245
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>70,228</u>	<u>29,983</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 48,673</u>	<u>\$ 70,228</u>

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

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

 Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
 Director General

 Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez
 Vicepresidente de Administración y Finanzas

 Erika Patricia Acosta Capilla
 Director de Auditoría

 Oscar Rivera Espinosa
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

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

Por escritura número ochenta y seis mil cuatrocientos ochenta y cinco, de fecha 16 de febrero de 2016, quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.; en la que se acuerda el cambio de denominación social por la de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. y la consecuente cláusula primera de los estatutos sociales.

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

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

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

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

2. Eventos significativos ocurridos en 2017 y 2016

Eventos 2017

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,378 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de México, se hizo constar el aumento del capital social de Sociedad en \$7,500, mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de \$566,372 pesos.



En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de julio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,379 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de la Sociedad en \$200,000, mediante la emisión de 200'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de \$766,372.

Calificaciones a 2017

Al 30 de septiembre de 2017 la Sociedad cuenta con la Calificación de Fitch Ratings de 'AAFC2-(mex)' como Administrador de Activos Financieros de Crédito con Perspectiva Positiva.

Así mismo HR Ratings revisó al alza la calificación de Administrador Primario a HR AP3 con Perspectiva Estable. También revisó al alza la calificación corporativa a 'BBB' para el largo plazo y ratificó 'HR3' para el corto plazo.

Verum asignó el 27 de julio 2017 la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' asimismo, incrementó las calificaciones corporativas a 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva de largo plazo es 'Estable'.

La Sociedad cuenta con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de \$200,000 con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum

Evento 2016

Por escritura número ochenta y nueve mil cincuenta y cuatro, de fecha 20 de septiembre de 2016, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.; en la que se acuerda, entre otras cosas, que los accionistas de la Sociedad transmitan la totalidad de las acciones de las que son titulares en favor de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.,

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es 12.26% y 10.52%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron 6.77% y 3.36% respectivamente.

Resultado integral - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por el resultado neto de ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, de las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de resultado integral están representadas por los efectos de las obligaciones laborales determinado en el D-3 y por los efectos de valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.

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

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



4. Principales políticas contables

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

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

Cambios en Criterios Contables emitidos por la Comisión -

Cambio en Criterio Contable de la Comisión en 2017:

Con fecha 4 de julio de 2017, se publicó una modificación en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") al Criterio Contable B-2, Inversiones en valores que entró en vigor al día siguiente de su publicación. Esta modificación es de aplicación prospectiva.

Este cambio comprende la clasificación de las inversiones en títulos conservados a vencimiento, ampliándose el plazo por el que podrán venderse o reclasificarse dichos títulos antes de su vencimiento, sin afectar la capacidad de utilizar dicha categoría y precisando los requisitos de los eventos aislados que están fuera del control de las instituciones de crédito, para que cuando se actualicen y las instituciones vendan o reclasifiquen los títulos a vencimiento, puedan continuar clasificándolos en esta categoría; a fin de lograr un mayor apego y consistencia con la normatividad internacional establecida en las Normas de Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Este cambio en Criterio Contable no tuvo un efecto significativo en la información financiera que presenta la Sociedad.

Cambios en estimaciones contables aplicables en 2017 emitidos por la Comisión -

Metodología para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios

El 6 de enero de 2017, la Comisión emitió una Resolución que modifica las Disposiciones por medio de la cual efectuó ciertos ajustes a la metodología de estimación de reservas preventivas y calificación de cartera de crédito, con el objetivo de tener una adecuada cobertura de riesgo en las carteras crediticias de consumo no revolvente e hipotecaria de vivienda de las instituciones de crédito, con lo cual se calculará con mayor precisión las reservas que deberán constituir, procurando así su adecuada solvencia y estabilidad.

Se deberá incorporar nuevas dimensiones de riesgo a nivel cliente, como el nivel de endeudamiento, el comportamiento de pago del sistema y el perfil de riesgo específico de cada producto, ya que los modelos vigentes de calificación y provisionamiento únicamente incorporan información a nivel crédito. Asimismo, actualizar y ajustar los parámetros de riesgo de probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento que se toman en cuenta para la calificación de la cartera crediticia y el cálculo de las reservas preventivas para riesgos crediticios de las carteras de créditos de consumo no revolvente e hipotecaria de vivienda.

Se deberá prever una metodología en específico para la calificación de los microcréditos que otorgan las instituciones de crédito y la estimación de reservas preventivas de tal cartera, considerada actualmente como parte de la cartera de crédito de consumo no revolvente, tomando en cuenta la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento y si los créditos son individuales o se otorgan de manera grupal, lo que habrá de reflejar con mayor precisión el riesgo de dichos créditos, la creación de sus reservas preventivas para riesgos crediticios que sean específicas para este tipo de carteras, en beneficio de la solvencia y estabilidad de las instituciones de crédito.



Dentro de los requisitos que deberán cumplir las garantías reales y otros instrumentos asimilables a fin de ser consideradas por las instituciones de crédito para efectos de la determinación del requerimiento de capital por riesgo de crédito y de la calificación de la cartera crediticia comercial y de consumo.

La Sociedad no tuvo efectos materiales en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 derivado de este cambio en estimación.

Cambios aplicables a partir del 1 de enero de 2019:

Con fecha 27 de diciembre de 2017, se publicaron diversas modificaciones en el DOF a los Criterios Contables. Estas modificaciones entran en vigor el 1 de enero de 2019.

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

Criterio Contable B-6, "Cartera de crédito" y Criterio Contable D-2, "Estado de resultados" Se ajustan los criterios de contabilidad aplicables a las instituciones de crédito para que estas puedan cancelar, en el período en que ocurran, los excedentes en el saldo de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, así como para reconocer la recuperación de créditos previamente castigados contra el rubro de "Estimaciones preventivas para riesgos crediticios" a fin de hacerlos consistentes con las NIIF.

Mediante disposición transitoria se señala que las instituciones de crédito podrán optar por aplicar estos cambios a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, debiendo dar aviso a la Comisión de que se ejerció dicha opción, a más tardar a los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que va a iniciar la aplicación anticipada de los citados cambios a los Criterios Contables. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Institución no ha ejercido dicha opción.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad se encuentra analizando el efecto que tendrán estas modificaciones en la información financiera que presenta.

Criterio Contable A-2, Aplicación de normas particulares

Se incorporan diversas NIF emitidas por el CINIF a los Criterios Contables a fin de que resulten aplicables a las instituciones de crédito al tiempo de determinar el plazo para su aplicación con el objeto de que estas entidades financieras estén en posibilidad de cumplirlas.

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

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

a. Cambios contables -

A partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad adoptó las siguientes Normas y Mejoras a las Normas de Información Financiera de 2017:

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

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

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



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

Mejoras a las NIF 2017 – Se emitieron mejoras que no generan cambios contables ya que precisan alcances y definiciones de las siguientes NIF para mayor claridad en su aplicación y tratamiento contable:

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

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

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

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

Inversiones en valores -

– **Títulos para negociar:**

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

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

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

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

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



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

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

Posteriormente todos los derivados se valúan a su valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del período.

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del período dentro del rubro de "Resultados por intermediación".
- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo" en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del período dentro del rubro "Resultado por intermediación".
- c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

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



- *Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial (“PFAE”) o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 75 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/quiroygrafario.*- Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quiroygrafaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 50 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 para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino de libre uso o productivo, con plazos de hasta 120 meses.
- *Créditos de terrenos:* créditos simple para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra, con plazos de hasta 120 meses.
- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simple con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.

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, constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

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

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

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

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de vencidos.
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses respectivo.



- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes que presentan dos períodos mensuales de facturación o en caso de que el período de facturación sea distinto del mensual, 60 o más días de vencidos.
- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 "Disponibilidades", serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.
- Si el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Cartera Comercial:

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$PuntajeCrediticioTotal_i = \alpha \times (PuntajeCrediticioCuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (PuntajeCrediticioCualitativo_i)$$

En donde:

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



Créditos sin garantía -

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

- 45%, para Posiciones Preferentes.
- 75%, para Posiciones Subordinadas, en el caso de créditos sindicados aquellos que para efectos de su prelación en el pago, contractualmente se encuentren subordinados respecto de otros acreedores.
- 100%, para créditos que reporten 18 o más meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

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

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

$$EI_i = S_i$$

- Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

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

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

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

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

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva
A-1	0.0%
A-2	0.901%
B-1	1.501%
B-2	2.001%
B-3	2.501%
C-1	5.001%
C-2	10.001%
D	15.501%
E	45.001%

Porcentaje de reserva	Grado de riesgo
0.900%	A
1.500%	A
2.00%	A
2.50%	A
5.00%	A
10.00%	A
15.50%	A
45.00%	A
Mayor a 45%	

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

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



- Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.
- Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

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

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

Cartera crédito consumo no revolvente:

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

- Probabilidad de incumplimiento: Dependiendo de la periodicidad de pago y el tipo de crédito se determina con variables como el número de atrasos, el máximo atraso, la voluntad de pago promedio, el plazo remanente y las veces que se paga el crédito o bien financiado.
- Severidad de la pérdida: Esta es de 65% hasta 10 meses de atraso y 100% posteriormente.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Reservas para bienes inmuebles

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

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

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

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

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



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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido activo.

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

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

Pasivos bursátiles - Los pasivos bursátiles se refiere a los programas de colocación de certificados bursátiles de corto plazo con carácter o revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización de la Comisión y de la Bolsa Mexicana de Valores, dichas colocaciones pudieran o no realizarse a través de uno o varios fideicomisos.

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

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

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

- i. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- ii. **Beneficios post-empleo** - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. **Beneficios a los empleados por terminación** - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.
- iv. **Participación de los trabajadores en la utilidad ("PTU")** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 16.90 y 16.20 años, respectivamente

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



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

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

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

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

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

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

Las comisiones 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".

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Bienes en administración (no auditado):

El saldo de bienes en administración representa el valor de los fideicomisos de los cuales la Sociedad funge como administrador y mismos que son fuente de fondeo para la Sociedad



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

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

Otras cuentas de registro (no auditado):

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

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2017	2016
Bancos	\$ 18,060	\$ 45,658
Otras disponibilidades (1)	<u>30,613</u>	<u>24,570</u>
	<u>\$ 48,673</u>	<u>\$ 70,228</u>

- (1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2017 disponibilidades restringidas por \$30,495 que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión, se incluyen \$96 correspondientes a centenarios y fondos fijos de caja por \$22.

6. Inversiones en valores

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

		2017		
Título	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Reportos	Masari CB	6.75%	4 días	\$ 300,502
Reportos	Banco Ve por Más	3.82%	4 días	216
Inversión creciente	Banco Santander	7.20%	4 días	<u>149,775</u>
				450,493
Santander Cta. 7700	Pagare bancario	6.95%		<u>1,132</u>
Total				<u>\$ 451,625</u>
		2016		
Título	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Reportos	Masari CB	4.80%	3 días	\$ 33
Reportos	Banco Ve por Más	4.94%	3 días	206
Inversión creciente	Banco Santander	-	-	<u>6,042</u>
Total				<u>\$ 6,281</u>



Todas ellas fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor, los cuales se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones se reconocen en el estado de resultados del período.

7. Derivados

La Sociedad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera en consecuencia busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera contratando Futuros.

Las características de los Instrumentos financieros derivados en 2017 son como sigue:

2017					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
566	Vector Casa de Bolsa	USD	03-abr-18	19.78500	\$ 115
330	Vector Casa de Bolsa	USD	16-abr-18	19.80500	75
28	Vector Casa de Bolsa	USD	25-jun-18	18.59300	46
178	Vector Casa de Bolsa	USD	08-ago-18	18.71000	296
219	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-18	18.97700	315
203	CI Banco	USD	15-oct-18	20.21450	94
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	15-oct-18	20.20600	1,877
32	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-18	20.36200	10
263	CI Banco	USD	23-oct-18	20.36450	92
2,000	CI Banco	USD	13-dic-18	20.32110	1112
101	CI Banco	USD	13-dic-18	20.32110	56
420	Vector Casa de Bolsa	USD	18-dic-18	20.52000	163
4,832	CI Banco	USD	18-dic-18	20.52850	1,839
					<u>\$ 6,089</u>

Las características de los Instrumentos financieros derivados en 2016 son como sigue:

2016					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
316	Vector Casa de Bolsa	USD	17-abr-17	19.09800	563
210	Vector Casa de Bolsa	USD	18-ago-17	19.19700	423
105	Vector Casa de Bolsa	USD	22-dic-17	21.91000	(13)
249	Vector Casa de Bolsa	USD	27-dic-17	21.96600	(40)
					<u>\$ 934</u>

Valuación

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



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

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

Actualmente, los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente. Al 31 de diciembre de 2017 el efecto de valuación se reconoció en el capital \$2,257 menos un impuesto diferido de \$677, ya que corresponde al establecimiento de una cobertura de flujos de efectivo.

8. Cartera de crédito

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2017	2016
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	\$ 331,025	\$ 187,909
Crédito simple con garantía hipotecaria	501,311	311,967
Créditos simple	194,001	141,490
Créditos en cuenta corriente	62,058	-
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	1,163,097	659,546
Créditos a entidades financieras no bancarias	<u>10,048</u>	<u>-</u>
	2,261,540	1,300,912
Créditos de consumo	721	965
Créditos a la vivienda	<u>229,192</u>	<u>267,898</u>
Total cartera de crédito vigente	2,491,453	1,569,775
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	1,943	-
Créditos a la vivienda	<u>1,931</u>	<u>4,268</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>3,874</u>	<u>4,268</u>
Total cartera de crédito	2,495,327	1,574,043
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(21,922)</u>	<u>(13,319)</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 2,473,405</u>	<u>\$ 1,560,724</u>

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

	2017					Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	
Vigente	\$ 2,475,719	\$ 9,645	\$ 6,089	\$ -	\$ -	\$ 2,491,453
Vencida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,931</u>	<u>1,943</u>	<u>3,874</u>
Total	<u>\$ 2,475,719</u>	<u>\$ 9,645</u>	<u>\$ 6,089</u>	<u>\$ 1,931</u>	<u>\$ 1,943</u>	<u>\$ 2,495,327</u>



	2016					Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	
Vigente	\$ 1,554,468	\$ 8,526	\$ 6,781	\$ -	\$ -	\$ 1,569,775
Vencida	-	-	-	3,351	917	4,268
Total	<u>\$ 1,554,468</u>	<u>\$ 8,526</u>	<u>\$ 6,781</u>	<u>\$ 3,351</u>	<u>\$ 917</u>	<u>\$ 1,574,043</u>

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

Zona	2017	2016
	Cartera Total	Cartera total
Centro	\$ 1,924,190	\$ 1,382,106
Estado de México	118,245	23,754
Aguascalientes	7,065	14,957
Puebla	100,873	14,400
Querétaro	85,519	54,383
San Luis Potosí	133,326	75,000
Guanajuato	33,342	-
Hidalgo	883	-
Guerrero	373	-
Jalisco	91,511	9,443
	<u>\$ 2,495,327</u>	<u>\$ 1,574,043</u>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 4,268	\$ 917
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	3,874	5,724
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	-	(2,373)
Adjudicación de bienes	4,268	-
Saldo al final del año	<u>\$ 3,874</u>	<u>\$ 4,268</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	\$ 1,943	\$ -	\$ -	\$ 1,943
Créditos a la vivienda	1,931	-	-	1,931
	<u>\$ 3,874</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,874</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2017 y 2016 ascienden a \$45 y \$505, respectivamente.



El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2017 es por un monto de \$1,774,251 la cual representa el 71% de la cartera total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 13).

- 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 2017 las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:
- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2017 por \$5,592.
- Comisiones devengadas de enero a diciembre 2017 por \$3,716.

Con fecha 01 de diciembre de 2017 se realizó una cesión de 129 créditos hipotecarios a Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero.

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

Con fecha 28 de diciembre de 2017 se realizó una cesión de un total de 5 créditos (3 créditos puente y 2 créditos de proyectos de inversión con fuente de pago propia) a Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financieros Inbursa.

Contrato de prestación de servicios de administración de cartera y cobranza – El contrato ha sido firmado por Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa en su carácter de "Prestatario" y la Sociedad en su carácter de "Prestador". En dicho contrato se acuerda que el Prestador asume la administración de los créditos y que transferirá los montos que reciba con motivo de la administración de créditos cedidos y el prestatario pagara por dichos servicios.

Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa ("Inbursa" o la "Cesionaria"), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad (la "Cedente"). La Cedente, cede a favor de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Actinver, en su carácter de fiduciario Irrevocable de Administración, Pago y Garantía identificado con el número 2875, la propiedad y titularidad de los derechos de cobro relacionados con los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se precisaron en dicho convenio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

	2017	2016
Por cobrar -		
Cartera de crédito	\$ <u>114,251</u>	\$ <u>93,481</u>
Ingresos por -		
Ingresos por intereses	\$ <u>18,746</u>	\$ <u>4,298</u>



9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

	2017							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calificada:								
Riesgo A-1	1,535,190	8,429	177,491	327	-	-	1,712,681	8,756
Riesgo A-2	617,460	6,834	12,744	77	-	-	630,204	6,911
Riesgo B-1	42,456	660	1,962	17	-	-	44,418	677
Riesgo B-2	17,391	388	8,056	105	217	9	25,664	502
Riesgo B-3	28,946	1,167	7,771	141	-	-	36,717	1,308
Riesgo C-1	20,097	1,545	9,876	316	109	8	30,082	1,869
Riesgo C-2	-	-	12,803	894	207	24	13,010	918
Riesgo D	1,944	680	420	56	188	54	2,552	791
Riesgo E	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2,263,484	19,703	231,123	1,933	721	96	2,495,328	21,732
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	92	-	98	-	-	-	190
Total	\$ 2,263,484	\$ 19,795	\$ 231,123	\$ 2,031	\$ 721	\$ 96	\$ 2,495,328	\$ 21,922

	2016							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera de consumo	Estimación para cartera de consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Exceptuada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Calificada:								
Riesgo A-1	929,622	5,876	232,584	322	-	-	1,162,206	6,198
Riesgo A-2	239,927	1,619	14,539	86	-	-	254,466	1,705
Riesgo B-1	97,103	1,674	9,140	82	-	-	106,243	1,756
Riesgo B-2	5,573	112	3,071	37	669	31	9,314	180
Riesgo B-3	22,000	863	-	-	-	-	22,000	863
Riesgo C-1	5,955	347	7,116	193	-	-	13,070	540
Riesgo C-2	733	79	1,447	105	295	32	2,476	216
Riesgo D	-	-	4,268	1,631	-	-	4,268	1,631
Riesgo E	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1,300,912	10,570	272,165	2,456	965	63	1,574,043	13,089
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	-	-	-	-	-	-	230
Total	\$ 1,300,912	\$ 10,570	\$ 272,165	\$ 2,456	\$ 965	\$ 63	\$ 1,574,043	\$ 13,319



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 2017 y 2016, respectivamente.

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

b. Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 13,319	\$ 3,825
Constitución	10,270	10,303
Cancelación de excedente de reserva	<u>(1,667)</u>	<u>(809)</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 21,922</u>	<u>\$ 13,319</u>

10. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2017	2016
Comisiones por cartera de crédito que no ha utilizado la línea de crédito	\$ -	\$ 1,075
Otros deudores	7,972	900
Deudores por licencias e implementación de sistema	-	62
Comisión Ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	202	208
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER)	1,889	1,889
IVA acreditable	<u>71</u>	<u>25</u>
Total	<u>\$ 10,134</u>	<u>\$ 4,159</u>

11. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2017	2016
Equipo de cómputo	\$ 1,445	\$ 425
Equipo de transporte	392	327
Mobiliario	2,036	1,386
Adaptaciones y mejoras	<u>4,426</u>	<u>3,083</u>
	8,299	5,221
Menos - Depreciación y amortización acumulada	<u>(3,638)</u>	<u>(1,111)</u>
Total mobiliario y equipo neto	<u>\$ 4,661</u>	<u>\$ 4,110</u>



12. Otros activos

Se integra como sigue:

	2017	2016
Licencias software (1)	\$ 13,764	\$ 1,132
Anticipos licencias software (2)	1,481	7,682
Gastos de emisión de deuda	1,078	1,568
Programa de emisión obligaciones subordinadas	566	566
Comisiones pagadas por anticipado (3)	17,674	5,959
Fianzas por amortizar	5	2
Pagos anticipados	8,002	3,897
Otros	<u>1,981</u>	<u>2,663</u>
	44,551	23,469
Menos - Amortización acumulada	<u>(1,584)</u>	<u>(632)</u>
Total	<u>\$ 42,967</u>	<u>\$ 22,837</u>

- (1) Las licencias de software corresponden a desarrollos de programas para la administración de la cartera, ERP contable y sistema de nóminas, la Administración de la Sociedad ha estimado tendrá una vida útil de 6.6 años.
- (2) Corresponde a tres softwares en proceso de desarrollo para créditos empresariales y créditos hipotecarios en línea.
- (3) Corresponde a las comisiones pagadas por la obtención de líneas de fondeo las cuales se amortizan durante el plazo de la vida del crédito.

13. Pasivos bursátiles

Con fecha 27 de junio de 2016, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2016-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa es de hasta \$200,000 con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2017, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 00317	\$ 50,000	04 de agosto de 2017	19 de enero de 2018	TIE+3.10pp	Quirografaria
Emisión ION 00417	50,000	27 de septiembre de 2017	14 de marzo de 2018	TIE+3.10pp	Quirografaria
Emisión ION 00517	<u>32,430</u>	15 de noviembre de 2017	17 de octubre de 2018	TIE+3.10pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 132,430</u>				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2017 es por \$591.



14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

2017											
Institución	Tipo de moneda	Plazos de en meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	72	Prendaria	TIE + 425pb	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 35,924	\$ 35,924
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR	Pesos	42	Fiduciaria	TIE + 600pb	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 33,333	\$ 33,333
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR (2da línea)	Pesos	48	Fiduciaria	TIE + 650pb	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 48,810	\$ 48,810
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	84	Prendaria	TIE + 425pb	\$ 60,000	\$ 60,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 60,631	\$ 60,631
Banco Inmobiliario Mexicano, SA	Pesos	36	Aval	TIE + 600pb	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 46,861	\$ 46,861
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	36	Prendaria	TIE + 480pb	\$ 140,000	\$ 140,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 132,328	\$ 132,328
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	36	Prendaria	TIE + 435pb	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 50,150	\$ 50,150
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	60	Fiduciaria	10.35% PONDERADA	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	Crédito Simple	\$ -	\$ 38,208	\$ 38,208
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	42	Prendaria	TIE + 675pb	\$ 100,000	\$ 89,794	\$ 10,206	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 89,794	\$ 89,794
Nacional Financiera, SNC	Pesos	NA	Prendaria	TIE + 350pb	\$ 120,000	\$ 57,369	\$ 62,631	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 57,369	\$ 57,369
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	60	Prendaria	TIE + 530pb	\$ 50,000	\$ 40,647	\$ 9,353	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 40,647	\$ 40,647
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	NA	Prendaria	TIE + 335pb	\$ 220,000	\$ 51,923	\$ 178,077	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 51,923	\$ 51,923
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	60	Fiduciaria	TIE + 210pb	\$ 200,000	\$ 29,419	\$ 170,581	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 28,127	\$ 28,127
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	240	Fiduciaria	9.96% PONDERADA	\$ 500,000	\$ 25,558	\$ 474,442	Crédito Simple	\$ -	\$ 25,558	\$ 25,558
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente	Pesos	NA	Fiduciaria	TIE + 204pb	\$ 2,650,000	\$ 399,952	\$ 2,250,048	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 399,951	\$ 399,951
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	72	Fiduciaria	TIE + 204pb	\$ 2,000,000	\$ 76,576	\$ 1,923,424	Crédito Simple	\$ -	\$ 76,576	\$ 76,576
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	72	Fiduciaria	TIE + 204pb	\$ 666,000	\$ 98,206	\$ 567,794	Crédito Simple	\$ -	\$ 98,206	\$ 98,206
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	NA	Fiduciaria	TIE + 204pb	\$ 1,428,000	\$ -	\$ 1,428,000	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ -	\$ -
Total de préstamos bancarios y otros organismos					\$ 8,444,000	\$ 1,369,444	\$ 7,074,556		\$ -	\$ 1,314,396	\$ 1,314,396

2016											
Institución	Tipo de moneda	Plazos de vencimiento (meses)	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca	Pesos		Prendaria	TIE + 425pb	\$ 50,000	\$ 50,000	-	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 46,602	\$ 46,602
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Pesos		Quirografaria	TIE + 600pb	30,000	30,000	-	Crédito Simple	20,270	-	20,270
ABC Capital, S.A. Institución de Banca Múltiple	Pesos		Prendaria	TIE + 580pb	20,000	20,000	-	Crédito Simple	11,123	-	11,123
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Vivienda	Pesos		Fiduciaria	TIE + 210pb	200,000	137,885	62,115	Crédito Cuenta Corriente	-	137,885	137,885
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente	Pesos		Fiduciaria	TIE + 275pb	450,000	155,155	294,845	Crédito Cuenta Corriente	-	155,155	155,155
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada	Pesos		Fiduciaria	TIE + 219pb	200,000	30,299	169,701	Crédito Simple	-	30,299	30,299
ALTUM	Pesos		Fiduciaria	TIE + 600pb	50,000	50,000	-	Crédito Simple	-	50,000	50,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos		Prendaria	TIE + 4.25pb	60,000	60,371	-	Crédito Simple	-	60,371	60,371
Ficein Unión de Crédito S.A. de C.V.	Pesos		Prendaria	TIE + 6.75pb	100,000	100,000	-	Crédito Cuenta Corriente	-	97,892	97,892
Nacional Financiera, SNC	Pesos		Prendaria	TIE + 3.5 pb	80,000	24,789	55,201	Crédito Cuenta Corriente	-	24,789	24,789
Total de préstamos bancarios y de otros organismos					\$ 1,240,000	\$ 658,000	\$ 582,000		\$ 31,393	\$ 602,993	\$ 634,386



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

15. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2017	2016
Bienes en Administración (cobranza carteras)	\$ 18,698	\$ -
IVA por pagar	1,436	112
Otras contribuciones	2,750	1,276
Beneficios a los empleados	2,238	1,337
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	1,883	1,297
Saldos a favor por créditos otorgados	25,346	1,321
Pasivo por la prestación de servicios	835	1,417
Impuestos a la utilidad por pagar	1,077	4,967
Otros acreedores diversos	4,027	1,597
Otras provisiones	<u>8,865</u>	<u>4,441</u>
Total	<u>\$ 67,155</u>	<u>\$ 17,765</u>

16. Obligaciones laborales

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Sociedad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias. El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2017.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y su relativa prima de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a \$586.

	2017	2016
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	\$ 2,238	\$ 1,337
Pasivo por beneficios definidos	<u>\$ 2,238</u>	<u>\$ 1,337</u>
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	\$ 1,062	\$ 881
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ 881</u>



La vida laboral remanente promedio es de 16.90 años. Las ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones se presentan en el estado de variaciones en el capital contable neto de impuestos diferidos.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2017	2016
Costo del servicio ⁽¹⁾	\$ 320	\$ 190
Interés neto	87	46
Reciclaje de las remedaciones	<u>179</u>	<u>-</u>
Costo neto del período	<u>\$ 586</u>	<u>\$ 236</u>

- (1) La Sociedad tiene un contrato de prestación de servicios derivado de la transferencia de personal, con Servicios Administrativos QH, S.A. de C.V.

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2017 y 2016, se mencionan a continuación:

	2017	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.68%	7.68%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.12%	0.63%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	16.90	5.20
	2016	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	6.20%	6.20%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.12%	1.59%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	16.20	4.80

Los beneficios pagados por terminación durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a \$569 y \$595, respectivamente.

Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por PTU diferida al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2017 no hubo base para la determinación de PTU

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



17. Obligaciones subordinadas en circulación

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de catorce emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2017 está integrado por las siguientes series:

Obligaciones subordinadas en circulación a Corto Plazo (miles pesos)						
Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	\$	Monto
Tercera	04-sep-15	D3	Cetes 28 + 6.25	31-ago-18		1,229
Novena	06-nov-15	D3	Cetes 28 + 6.25	31-oct-18		1,853
Onceava	29-ene-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-dic-18		247
Docceava.5°	01-jul-16	D2	Cetes 28 + 5.75	30-jun-18		1,176
Docceava.7°	01-sep-16	D2	Cetes 28 + 5.75	31-ago-18		668
Treceava.3°	01-mar-17	C1	Cetes 28 + 5.25	28-feb-18		3,500
Treceava.3°	01-mar-17	F1	Cetes 28 + 5.25	28-feb-18		1,000
Treceava.4°	01-abr-17	F1	Cetes 28 + 4.75	31-mar-18		2,000
Treceava.5°	02-may-17	C1	Cetes 28 + 4.75	30-abr-18		1,905
Treceava.5°	02-may-17	CAPTAI	10% fijo	05-dic-18		8,061
Treceava.5°	01-jun-17	C1	Cetes 28 + 4.75	31-may-18		2,900
Treceava.6°	01-jun-17	CAPTAI	10% fijo	05-dic-18		50,927
Treceava.6°	01-jun-17	F1	Cetes 28 + 4.75	31-may-18		10,000
Treceava.6°	01-jun-17	C1	Cetes 28 + 4.75	30-jun-18		1,400
Treceava.7°	01-jul-17	C1	Cetes 28 + 4.75	31-jul-18		5,000
Treceava.8°	01-ago-17	F1	Cetes 28 + 4.75	31-jul-18		9,000
Treceava.8°	01-ago-17	C1	Cetes + 4.75	31-ago-18		1,867
Treceava.9°	01-sep-17	C1	Cetes 28 + 4.75	30-sep-18		500
Treceava.10°	01-oct-17	F1	Cetes 28 + 4.75	30-sep-18		1,000
Treceava.10°	01-oct-17	F1.JJ	Cetes 28 + 5.25	30-sep-18		1,000
Treceava.10°	01-oct-17	F1.MB	Cetes 28 + 5.63	30-sep-18		13,000
Treceava.10°	01-oct-17	F1.SB	Cetes 28 + 5.07	30-sep-18		10,000
Treceava.10°	01-oct-17	MV4	Cetes + 3.0	31-ene-18		4,500
Catorceava.1°	01-nov-17	E1	Cetes 28 + 4.75	31-oct-18		1,000
Catorceava.1°	01-nov-17	F1	Cetes 28 + 4.75	31-oct-18		50,000
Catorceava.1°	01-nov-17	MV3	Cetes + 3.0	31-ene-18		1,500
Catorceava.1°	01-nov-17	MV3	Cetes + 3.5	31-ene-18		20,000
Catorceava.2°	01-dic-17	C1	Cetes 28 + 4.75	30-nov-18		2,100
Catorceava.2°	01-dic-17	MV3	Cetes 28 + 3.5	28-feb-18		8,628
Catorceava.3°	01-ene-18	MV3	Cetes 28 + 3.5	31-mar-18		11,780

Total de obligaciones subordinadas en circulación a Corto Plazo

\$ 227,741



Obligaciones subordinadas a Largo Plazo (miles pesos)

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	\$	Suma de Monto
Primera	12-jun-15	A1	10% fijo	31-may-21		5,200
Primera	12-jun-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-may-20		6,482
Segunda	19-ago-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-20		9,006
Quinta	10-sep-15	D4	Cetes 28 + 6.75	31-ago-19		619
Sexta	21-sep-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-ago-20		6,235
Octava	20-oct-15	D5	Cetes 28 + 7.25	30-sep-20		1,502
Novena	06-nov-15	D5	Cetes 28 + 7.25	31-oct-20		535
Onceava	29-ene-16	D5	Cetes 28 + 7.25	31-dic-20		5,986
Doceava.1°	02-mar-16	C3	Cetes 28 + 6.25	28-feb-19		3,000
Doceava.1°	02-mar-16	D5	Cetes 28 + 7.25	28-feb-21		358
Doceava.2°	01-abr-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-mar-19		707
Doceava.2°	01-abr-16	H5	Cetes 28 + 7.25	31-mar-21		12,435
Doceava.3°	02-may-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-abr-19		701
Doceava.3°	02-may-16	D5	Cetes 28 + 7.25	30-abr-21		297
Doceava.3°	02-may-16	F5	Cetes 28 + 7.25	30-abr-21		4,850
Doceava.3°	02-may-16	M1	Cetes 28 + 3.5	30-abr-21		5,000
Doceava.3°	02-may-16	M1	Cetes 28 + 3.5	30-abr-21		2,644
Doceava.5°	01-jul-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-jun-19		2,400
Doceava.5°	01-jul-16	E6	96.15% Fijo	30-jun-22		2,400
Doceava.6°	01-ago-16	D5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-21		1,463
Doceava.6°	01-ago-16	F5	Cetes 28 + 7.25	31-jul-21		6,500
Doceava.6°	01-ago-16	M1	Cetes 28 + 3.5	31-jul-21		20,000
Doceava.7°	01-sep-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-ago-19		783
Doceava.7°	01-sep-16	M1	Cetes 28 + 3.5	31-ago-21		9,000
Doceava.8°	03-oct-16	D4	Cetes 28 + 6.75	30-sep-20		674
Doceava.9°	03-nov-16	D3	Cetes 28 + 6.25	31-oct-19		1,125
Doceava.9°	03-nov-16	M1.H	Cetes 28 + 3.5	31-oct-21		70,000
Doceava.10°	01-dic-16	D3	Cetes 28 + 6.25	30-nov-19		112
Doceava.10°	01-dic-16	E6	96.15% Fijo	30-nov-22		50
Doceava.10°	01-dic-16	M1	Cetes 28 + 3.5	30-nov-21		20,500
Treceava.1°	03-ene-17	M1.H	Cetes 28 + 3.5	31-dic-21		15,000
Treceava.3°	01-mar-17	D2	Cetes 28 + 5.25	28-feb-19		525
Treceava.3°	01-mar-17	M1.H	Cetes 28 + 2.5	28-feb-22		6,000
Treceava.4°	01-abr-17	M1.H.II	Cetes 28 + 3.0	31-mar-22		3,000
Treceava.5°	02-may-17	F5	Cetes 28 + 6.75	30-abr-22		13,000
Treceava.6°	01-jun-17	D2	Cetes 28 + 5.25	31-may-19		371
Treceava.6°	01-jun-17	D5	Cetes 28 + 6.75	31-may-22		159
Treceava.7°	01-jul-17	C2	Cetes 28 + 5.25	30-jun-19		3,000
Treceava.7°	01-jul-17	F2	Cetes 28 + 5.25	30-jun-19		5,930



Obligaciones subordinadas a Largo Plazo (miles pesos)

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Suma de Monto
Treceava. 7°	01-jul-17	M1.H.II	Cetes 28 + 3.0	30-jun-22	4,000
Treceava. 9°	01-sep-17	F2	Cetes + 5.25	31-ago-19	21,850
Treceava. 10°	01-oct-17	F3	Cetes 28 + 5.75	30-sep-20	30,000
Treceava. 10°	01-oct-17	M1.H	Cetes 28 + 3.5	30-sep-22	500
Catorceava. 1°	01-nov-17	C3	Cetes 28 + 5.75	31-oct-20	500
Catorceava. 1°	01-nov-17	F2	Cetes 28 + 5.25	31-oct-19	200
Catorceava. 2°	01-dic-17	D2	Cetes 28 + 5.25	30-nov-19	6,883
Catorceava. 2°	01-dic-17	D5	Cetes 28 + 6.75	30-nov-22	300
Catorceava. 2°	01-dic-17	F3	Cetes 28 + 5.75	30-nov-20	10,000
Total de obligaciones subordinadas en circulación a Largo Plazo					319,382
Total de obligaciones subordinadas en circulación Corto y Largo Plazo (Miles Pesos)					\$ 547,123

Los intereses devengados no pagados de las obligaciones en pesos al 31 de diciembre de 2017 representan \$8,146 miles de pesos lo cual nos lleva a un saldo total de \$555,269 miles de pesos.

Adicionalmente, se han realizado 3 emisiones en Dólares a corto plazo, que se integran de la siguiente manera:

Emisión	Fecha de emisión	Producto	Tasa	Vencimiento	Monto en dólares	Monto
Primera	04-abr-17	U1	5.50%	03-abr-18	539,100	\$ 10,639
	17-abr-17	U1	5.50%	16-abr-18	314,000	6,197
	27-jun-17	U1	5.50%	26-jun-18	26,400	521
	10-ago-17	U1	5.50%	09-ago-18	167,700	3,310
	18-ago-17	U1	5.50%	17-ago-18	209,400	4,133
Segunda	19-oct-17	U1	5.50%	18-oct-18	30,000	592
		U1	5.00%	26-oct-18	250,900	4,952
		U2	5.00%	18-oct-18	4,000,000	78,942
Tercera	18-dic-17	U2	5.00%	17-dic-18	2,000,000	39,471
		U2	5.00%	20-dic-18	5,000,000	98,677
Total					12,537,500	\$ 247,433

Al 31 de diciembre se realiza la conversión del valor de las emisiones en moneda extranjera mismas de las que se contempla un principal de USD 12,537,500 y un interés devengado pendiente de pago de USD 100,399 para un total de USD 12,637,899 por un tipo de cambio del \$19.7554 pesos por dólar que asciende a \$249,414.

Una vez valorizadas las emisiones en moneda extranjera el saldo en obligaciones subordinadas al 31 de diciembre de 2017 es por el monto de \$804,683



18. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	2017	2016
Comisiones por apertura de crédito:		
Crédito comerciales	\$ 1,681	\$ 769
Créditos a la vivienda	4,447	6,005
Créditos al consumo	<u>19</u>	<u>27</u>
Total	<u>\$ 6,147</u>	<u>\$ 6,801</u>

19. Capital contable

Por escritura número noventa y tres mil trescientos setenta y ocho, de fecha 15 de agosto de 2017, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad; en la que se acuerda, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable por la cantidad de \$7,500, mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$566,372.

Por escritura número noventa y tres mil trescientos setenta y nueve, de fecha 15 de agosto de 2017, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R."; en la que se acuerda, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable por la cantidad de \$200,000, mediante la emisión de 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$766,372.

Por escritura número ochenta y nueve mil trescientos veintinueve, de fecha 07 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "Ion Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R."; en la que se acuerda, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable por la cantidad de \$8,887, mediante la emisión de 8,887,063 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$308,872.

Por escritura número ochenta y nueve mil cincuenta y tres, de fecha 20 de septiembre de 2016, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "Ion Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R."; en la que se acuerda, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable por la cantidad de \$7,222, mediante la emisión de 7,222,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$316,094.

Por escritura número ochenta y nueve mil cincuenta y cuatro, de fecha 20 de septiembre de 2016, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "Ion Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R."; en la que se acuerda, entre otras cosas, una disminución del capital social de la sociedad en la parte variable por la cantidad de \$7,222, mediante la cancelación de 7,222,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$308,872.

Por escritura número ochenta y nueve mil cincuenta y cinco, de fecha 20 de septiembre de 2016, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "Ion Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R."; en la que se acuerda, entre otras cosas, un aumento de capital en la parte variable por la cantidad de \$250,000, mediante la emisión de 250'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por \$558,872.



Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, capital social exhibido está integrado por 701,372 y 536,832 acciones comunes nominativas respectivamente, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:

	Número de acciones		Importe exhibido	
	2017	2016	2017	2016
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000	20,000	\$ 20,000	\$ 20,000
Capital social variable suscrito y pagado Acciones series "II"	681,372	516,832	681,372	516,832
Capital social	701,372	536,832	701,372	536,832
Total Capital social	701,372	\$ 536,832	\$ 701,372	\$ 536,832

A continuación se presentan los movimientos:

Acciones	2016					2017					Total
	Diciembre	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
Capital Fijo Serie I	\$ 20,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,000
Capital Variable Serie II	516,832	12,200	17,340	10,000	10,000	10,000	20,000	15,000	70,000	681,372	
	\$ 536,832	\$ 12,200	\$ 17,340	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 20,000	\$ 15,000	\$ 70,000	\$ 701,372	

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017 se cuenta con una reserva legal constituida por la sociedad ascendente a \$1,114.

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



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

20. Información financiera por segmentos

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

Concepto	2017	2016
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	\$ 31,961	\$ 17,678
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	143,561	41,043
Crédito simple con garantía hipotecaria	61,534	12,961
Entidades financieras no bancarias	765	-
Crédito al consumo	203	59
Créditos a la vivienda	50,378	28,461
Intereses de disponibilidades	1,020	431
Intereses y rendimientos inversiones en valores	6,186	762
Utilidad de cambios por valorización	271	1,989
	<u>295,879</u>	<u>103,384</u>
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	\$ 48,934	\$ 23,343
Intereses y gastos por SHF	54,632	9,587
Intereses y gastos por banca múltiple	32,558	10,656
Intereses y gastos emisión privada	16,896	2,520
Otros organismos	19,744	2,222
Nacional Financiera	6,523	195
Fideicomiso de Fomento Minero	1,409	-
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	3,717	-
Pérdida en cambios por valorización	1,601	1,444
	<u>186,014</u>	<u>49,967</u>
Margen financiero	109,865	53,417
Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Crédito simple	2,803	2,075
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	5,189	4,067
Crédito simple con garantía hipotecaria	1,800	2,013
Entidades financieras no bancarias	855	-
Crédito al consumo	62	63
Créditos a la vivienda	1,245	2,085
	<u>11,954</u>	<u>10,303</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$ 97,911	\$ 43,114

21. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2017:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 48,673	\$ -	\$ 48,673
Títulos para negociar	451,625	-	451,625
Cartera de crédito vigente	1,008,255	1,483,198	2,491,453
Cartera de crédito vencida	-	3,874	3,874
Total activos	\$ 1,508,553	\$ 1,487,072	\$ 2,995,625



Pasivos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Pasivos bursátiles	\$ -	\$ 133,021	\$ 133,021
Préstamos bancarios y de otros organismos	-	1,314,396	1,314,396
Otras cuentas por pagar	67,155	-	67,155
Obligaciones subordinadas en circulación	<u>475,174</u>	<u>319,382</u>	<u>794,556</u>
Total pasivos	<u>542,329</u>	<u>1,766,799</u>	<u>2,309,128</u>
Activos menos pasivos	<u>\$ 966,224</u>	<u>\$ (279,727)</u>	<u>\$ 686,497</u>

Los intereses devengados no pagados de las obligaciones subordinadas en circulación al 31 de diciembre de 2017 representan \$107,127.

22. Administración de Riesgos - (Información No Auditada)

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

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

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

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

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

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

- Dar cabal cumplimiento a la regulación en materia de Administración de Riesgos a la que está sujeta
- Conocer detalladamente la naturaleza de la exposición al riesgo de la Sociedad y cuantificar su impacto en el desempeño financiero de la misma.
- Contribuir a la suficiencia en los precios de los productos a través del cálculo y monitoreo del componente de pérdida esperada de los mismos.
- Establecer los controles necesarios para que las áreas de operación tomen posiciones congruentes con los objetivos financieros de la Sociedad.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de la Sociedad, la alta dirección y las autoridades, para la adecuada toma de decisiones.



Información Cualitativa Riesgos de mercado

- Riesgo de Mercado: Es la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, índices de precios, entre otros. Por lo que se realizan las siguientes acciones:
 - Identificar los factores de riesgo que impactan la posición estructural de balance y cuantificar el impacto de los movimientos en dichos factores de riesgo en cada uno de los componentes del balance y el margen financiero de la Sociedad.
 - Proveer los elementos para mitigar este riesgo al proponer y analizar el impacto en la exposición al riesgo de nuevas transacciones en el balance y su conveniencia con respecto a las posiciones actuales.

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

- Riesgo de Liquidez: Es la pérdida potencial ocasionada por el descalce en los plazos de las posiciones activas y pasivas de la Sociedad. Por lo que se realizan las siguientes acciones:
 - Identificar, modelar y analizar los flujos de efectivo implícitos tanto en los instrumentos en la posición activa como pasiva del balance de la Sociedad ante diversos escenarios.
 - Identificar posibles brechas de liquidez derivadas de los vencimientos de las obligaciones y las posiciones activas del balance.
 - Establecer estrategias y políticas que permitan evitar incurrir en descalces de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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



Roll Rates

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

Pérdida Esperada

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

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

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

Donde

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2017	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Pérdida esperada
Comercial	2.09%	41.58%	0.87%
Consumo	18.70%	71%	13.28%
Vivienda	4.32	19.37	0.84%

Riesgo Operacional

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

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

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

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

- Descripción del evento sucedido.
- Duración del evento sucedido.



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

23. Índice de capitalización - (información no auditada)

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

Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado	
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$ 6,195
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	
Aplicando metodología estándar	
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	195,724
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	<u>2,237</u>
IV. Requerimientos de capital total	<u>\$ 204,155</u>

Cómputo

Requerimiento de capital total	\$ 204,155
Capital neto	<u>674,022</u>
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	<u>\$ 469,867</u>

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	77,434
Activos por riesgo de crédito	2,446,546
Activos por riesgo operacional	27,956
Activos por riesgo totales	<u>2,551,937</u>

Coefficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	<u>26.41%</u>
--	---------------

24. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos se integran como sigue:

	2017	2016
Los saldos al 31 de diciembre:		
Por pagar - Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos QH, S.C.	\$ -	\$ 514
Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>588</u>
	<u>-</u>	<u>\$ 1,102</u>
Egresos por:		
Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos, QH, S.C.	\$ 3,240	\$ 2,779
Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.	441	4,786
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	<u>3,182</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,863</u>	<u>\$ 7,565</u>
Servicios intragrupo:		
Quiero Billeto, SOFOM,ENR	<u>\$ -</u>	<u>\$ 160</u>



	2017	2016
Los saldos al 31 de diciembre:		
Por cobrar - Servicios administrativos:		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	<u>20</u>	<u>-</u>
Ingresos por:		
Servicios administrativos:		
Servicios Administrativos, QH, S.C.	\$ 31	\$ -
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	4,500	-
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	3,028	-
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	1,623	-
Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.	<u>724</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,906</u>	<u>\$ -</u>

25. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2017	2016
ISR:		
Causado	\$ -	\$ (3,738)
Diferido	<u>7,159</u>	<u>1,387</u>
	<u>\$ 7,159</u>	<u>\$ (2,351)</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:

	2017 %	2016 %
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	(258)	(24)
Valuación de los instrumentos financieros	(64)	-
Gastos no deducibles	9	1
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	77	-
Otros	<u>53</u>	<u>9</u>
Tasa efectiva	<u>153</u>	<u>16</u>

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

	2017	2016
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 6,576	\$ 3,996
Activo fijo	(24)	(10)
Pérdidas fiscales	(10,730)	-
Cargos diferidos	5,831	3,060
Pasivos por deducirse	(5,231)	(4,492)
Otros	-	341
Valuación de los instrumentos financieros	<u>(1,840)</u>	<u>57</u>
Estimación para valuación de ISR diferido activo	<u>5,418</u>	<u>2,270</u>
	<u>4,087</u>	<u>3,996</u>
Total impuesto diferido activo	<u>\$ (9,505)</u>	<u>\$ (1,726)</u>



En la determinación del ISR diferido según cuadro anterior, se incluyeron \$6,576 y \$3,996, respectivamente de estimación preventiva para riesgos crediticios, sin embargo, éste fue reservado porque no existe una alta probabilidad de que se utilice, esto de acuerdo al comportamiento que ha tenido la carta desde ejercicios anteriores.

26. Cuentas de orden

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

27. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Sociedad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios, que representen pasivos contingentes.

28. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

29. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2017, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

- a. Mejoras a las NIF 2018 – Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2018, que generan cambios contables:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo – Se requiere revelar los cambios relevantes de los flujos de efectivo de los pasivos por actividades de financiamiento, preferentemente debe presentarse una conciliación de los saldos inicial y final de dichas partidas.

NIF B-10, Efectos de la inflación – Se requiere revelar adicionalmente el porcentaje de inflación acumulado de tres ejercicios, que incluya los dos ejercicios anuales anteriores y el periodo al que se refieren los estados financieros; este porcentaje servirá de base para calificar el entorno económico en el que operará la entidad en el ejercicio siguiente.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo y NIF C-8, Activos intangibles – Se prohíbe el método de depreciación y amortización basado en ingresos, salvo excepciones en la que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del activo sigan un patrón similar.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros – Para evitar contradicción en la norma, se aclara que el transferente debe seguir reconociendo cualquier ingreso y cualquier pérdida por deterioro originados por el activo transferido hasta el grado de su involucramiento continuo con el mismo y debe reconocer cualquier gasto relacionado con el pasivo asociado. Si el activo transferido sigue siendo reconocido a costo amortizado, no debe valuarse el pasivo asociado a valor razonable.



- b. Mejoras a las NIF 2018 – Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF B-7, *Adquisiciones de negocios* – Se aclara que un pasivo contingente de un negocio adquirido debe reconocerse a la fecha de compra como una provisión, si dicha partida representa una obligación presente para el negocio adquirido que surge de sucesos pasados.

NIF B-15, *Conversión de monedas extranjeras* – En estados financieros en donde la moneda funcional es diferente al peso, la entidad debe, entre otras cuestiones, determinar en su moneda funcional: a) el valor razonable de las partidas en las que esto proceda, b) realizar las pruebas de deterioro en el valor de activos y c) determinar los pasivos o activos por impuestos diferidos, etc.

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*; NIF C-3, *Cuentas por cobrar*; NIF C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*; NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*; NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*; y NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Estas seis nuevas NIF relativas a instrumentos financieros no han entrado en vigor; sin embargo, se hicieron precisiones para unificar y homologar los términos utilizados en ellas para hacer consistentes todas las normas entre sí.

- c. Se han emitido las siguientes NIF:

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

NIF B-17, *Determinación del valor razonable*
NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*
NIF C-3, *Cuentas por cobrar*
NIF C-9, *Provisiones, contingencias y compromisos*
NIF C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*
NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar* 185
NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*
NIF C-20, *Instrumentos de financiamiento por cobrar*
NIF D-1, *Ingresos por contratos con clientes*
NIF D-2, *Costos por contratos con clientes*

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

NIF D-5, *Arrendamientos*

NIF B-17, *Determinación del valor razonable* – Define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, un valor actual basado en un precio de salida). Para determinar el valor razonable se requiere considerar: a) el activo o pasivo particular que se está valuando; b) para un activo no monetario, el mayor y mejor uso del activo, y, si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente; c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo; y d) la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinar el valor razonable, las cuales deben maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables.

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros (IF)* – El principal cambio de esta norma es la clasificación de los IF en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un IF para determinar su clasificación; en su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en IF para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un IF, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos IF. Asimismo, no se permite la reclasificación de las inversiones en IF entre sus categorías (por cobrar, de deuda a valor razonable y negociables), a menos de que cambie el modelo de negocio, lo cual se considera infrecuente que pueda ocurrir.



NIF C-3, *Cuentas por cobrar* – Los principales cambios consisten en especificar que: a) las cuentas por cobrar se basan en un contrato que representa un instrumento financiero; b) la estimación para incobrabilidad para cuentas comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas; c) desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente, y d) presentar un análisis del cambio entre saldos inicial y final de la estimación para incobrabilidad.

NIF C-9, *Provisiones, contingencias y compromisos* – Se ajustó en la definición de pasivo el término de *probable* eliminando el de *virtualmente ineludible*. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros de las entidades.

NIF C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura* – a) Se requiere alinear las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos para que califiquen como relaciones de cobertura. En caso contrario, no calificarían como tales y no podrían ser reconocidas como relaciones de cobertura; b) se eliminan las medidas específicas (entre un 80% y un 125% con respecto a las variaciones de la partida cubierta) para determinar si una cobertura es efectiva y cualquier ineffectividad se reconoce de inmediato en resultados; c) se eliminó la restricción de poder establecer una relación de cobertura de los activos y pasivos valuados a valor razonable; d) sólo se discontinúa la relación de cobertura, si el instrumento de cobertura o la partida cubierta dejan de existir o si la estrategia de administración de riesgos cambia, lo cual sería inusual y raro; e) se requiere reequilibrar la proporción de cobertura si existe ineffectividad, ya sea aumentando o disminuyendo la partida cubierta o el instrumento de cobertura; f) no se permite separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero; y g)

se permite designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, en tanto esa designación refleje la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar (IFC)* – Determinar cuándo y cómo deben reconocerse las pérdidas esperadas por deterioro de IFC, las cuales deben reconocerse cuando al haberse incrementado el riesgo de crédito se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará y propone que se reconozca la pérdida esperada con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los IFC, lo que implica que se deberán hacer estimaciones que deben ser ajustadas periódicamente con base en la experiencia obtenida. Asimismo, para los IFC que devengan intereses tiene que determinarse cuánto y cuando se estima recuperar ya que el monto recuperable debe estar a su valor presente.

NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar* – Se establece: a) la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales; b) valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial, considerando su valor en el tiempo cuando su plazo es mayor a un año o fuera de las condiciones normales de crédito, y c) al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.

NIF C-20, *Instrumentos de financiamiento por cobrar* – Especifica la clasificación de los instrumentos financieros en el activo con base en el modelo de negocios: a) si es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual, predeterminado en un contrato, se reconocen a su costo amortizado; b) si además se utilizan para generar una ganancia con base en su compraventa se reconocen con base en su valor razonable. No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del instrumento anfitrión, sino que todo se valorará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.



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

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad está en proceso de determinar los efectos de esta nueva norma en su información financiera.

30. 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 27 de febrero de 2018, 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.



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

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

