



**PORTAFOLIO
DE NEGOCIOS**

México D. F. a 26 de abril de 2017

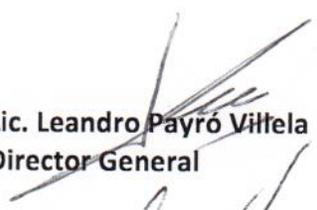
BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

Presente.-

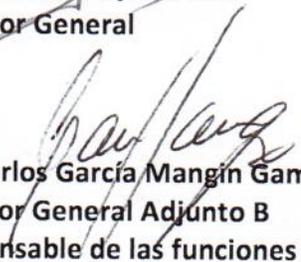
De conformidad con el Artículo 33 fracción I, inciso a), numeral 3, del Capítulo Primero del Título Cuarto de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, con relación a los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio de 2016, acompañados del dictamen de auditoría externa de Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., hacemos constar lo siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

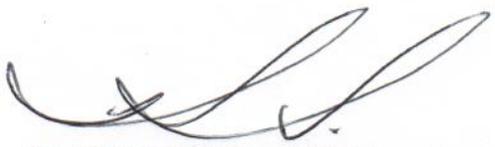
Atentamente,



Lic. Leandro Payró Villela
Director General



Lic. Carlos García Mangin Gammeltoft
Director General Adjunto B
Responsable de las funciones del Director de Finanzas



Lic. Héctor Valladares Maldonado
Director Jurídico

**Portafolio de Negocios, S.A.
de C.V., Sociedad Financiera
de Objeto Múltiple, Entidad
Regulada (Subsidiaria de
Factoring Corporativo, S.A. de
C.V., Sociedad Financiera de
Objeto Múltiple, ER)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2016 y 2015, e
Informe de los auditores
independientes del 28 de febrero
de 2017

Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

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

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de variaciones en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Entidad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y 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, han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las Disposiciones de carácter general aplicable a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y los Criterios Contables establecidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (las "Disposiciones"), establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión").

Fundamentos 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 Entidad 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 del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de 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.

Cartera de Crédito

La cartera de crédito representa el 89% del total de los activos de la Entidad se integra principalmente de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial, mediante la celebración de contratos de crédito con plazo de 24 meses. Hasta el mes de marzo de 2013 la Entidad celebró contratos de arrendamiento puro a plazos de 24 y 36 meses.

Nuestra revisión incluyó procedimientos al 31 de diciembre de 2016 enfocados a la existencia e integridad de la cartera de créditos a través de una muestra sobre la integración de la cartera, generada por el sistema operativo, sobre la muestra seleccionada realizamos un análisis de la documentación contenida en los expedientes de crédito para verificar que cumplan con los criterios de la Comisión, verificamos que las condiciones de crédito autorizadas durante el proceso de evaluación del cliente, coincidiera con las registradas en el sistema operativo, que el flujo de efectivo dispersado, concilie contra el importe autorizado, que exista evidencia de que los controles anteriormente citados, hayan sido aplicados de forma consistente a lo largo del período sujeto a revisión.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Nuestra revisión incluyó procedimientos al 31 de diciembre de 2016 enfocados a la valuación e integridad de la estimación preventiva para riesgos crediticios, obtuvimos la base de reservas sobre la cual se realizó la conciliación con contabilidad, dentro de esta base identificamos los créditos seleccionados en la muestra de cartera, asimismo, validamos los insumos utilizados para el cálculo de la reserva, y realizamos un recálculo aplicando la metodología de la Comisión vigente al 27 de diciembre de 2016.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

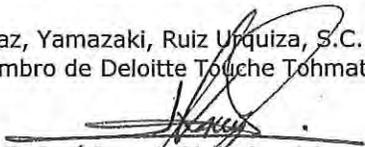
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos 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 Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados 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 de la Entidad 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 de la Entidad, 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. José Ignacio Valle Aparicio
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 17649
28 de febrero de 2017

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada**
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER)

Balances generales

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

Activo	2016	2015	Pasivo y capital contable	2016	2015
Disponibilidades	\$ 112,704	\$ 134,203	Pasivos bursátiles	\$ 251,024	\$ 230,358
Inversiones en valores			Préstamos bancarios y de otros organismos:		
Títulos para negociar	-	1,064	De corto plazo	523,084	505,966
Cartera de crédito comercial:			De largo plazo	<u>157,195</u>	<u>174,928</u>
Cartera vigente	1,867,417	1,628,654		680,279	680,894
Cartera vencida	35,225	19,833	ISR por pagar	-	6,091
Menos-Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(87,510)</u>	<u>(93,353)</u>	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	29,379	24,083
Total cartera, neta	<u>1,815,132</u>	<u>1,555,134</u>			
Otras cuentas por cobrar	20,846	19,188	Créditos diferidos	<u>29,147</u>	<u>28,717</u>
Bienes adjudicados, neto	6,273	31,232		<u>58,526</u>	<u>58,891</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	26,514	16,092	Total pasivo	989,829	970,143
Impuestos diferidos, neto	28,194	29,954	Capital contable:		
Otros activos	<u>31,724</u>	<u>32,015</u>	Capital contribuido:		
Total activo	<u>\$ 2,041,387</u>	<u>\$ 1,818,882</u>	Capital social	295,000	295,000
			Capital ganado:		
			Reservas de capital	54,255	43,611
			Resultado de ejercicios anteriores	499,484	297,249
			Resultado neto	<u>202,819</u>	<u>212,879</u>
			Total capital contable	<u>1,051,558</u>	<u>848,739</u>
			Total pasivo y capital contable	<u>\$ 2,041,387</u>	<u>\$ 1,818,882</u>

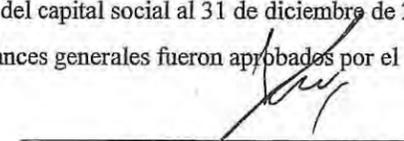
Cuentas de orden (Ver nota 20)

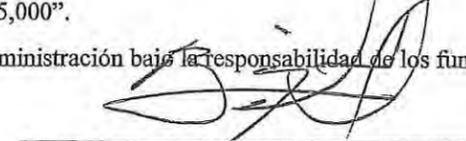
	2016	2015
Registro de castigos	\$ 3,635	\$ 1,108
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	<u>\$ 1,144</u>	<u>\$ 724</u>

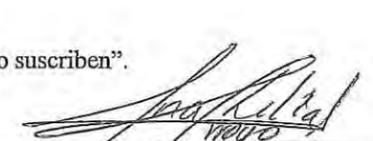
"Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016 es de \$295,000".

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


Lic. Leandro Payró Villela
Director General


L.C. Marco Antonio Barriguete Hernández
Contralor


L.C. Ana Vilia Arroyo Ruíz
Contador General


L.C. Irene Rojas Sosa
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

"Los estados financieros adjuntos han sido publicados en las páginas de Internet: <http://www.portafoliodenegocios.com.mx/relacioninversionistas/index.php> y <http://www.cnbv.gob.mx>".

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, ER)**

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

	2016	2015
Ingresos:		
Por intereses de créditos	\$ 497,234	\$ 494,782
Por arrendamiento	77	3,134
Por interés de inversiones	4,866	2,924
Ingresos por comisiones	<u>28,943</u>	<u>27,091</u>
	531,120	527,931
Gastos:		
Por intereses y comisiones a cargo por créditos	(95,102)	(87,110)
Comisiones y tarifas pagadas	(8,984)	(6,730)
Depreciación de equipo en arrendamiento	<u>(113)</u>	<u>(1,911)</u>
Margen financiero	426,921	432,180
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(42,885)</u>	<u>(44,918)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	384,036	387,262
Reserva para bienes adjudicados	1,185	14,651
Reserva para inventarios obsoletos	-	413
Otros ingresos y gastos de operación, neto	<u>557</u>	<u>9,397</u>
Ingresos totales de la operación	385,778	411,723
Gastos de operación	<u>(117,869)</u>	<u>(120,295)</u>
Resultado de operación	267,909	291,428
Otros ingresos y gastos, neto	<u>9,674</u>	<u>7,908</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	277,583	299,336
Impuestos a la utilidad, neto	<u>(74,764)</u>	<u>(86,457)</u>
Resultado neto	<u>\$ 202,819</u>	<u>\$ 212,879</u>

“Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para la Entidad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones 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 Entidad durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables”.

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

Lic. Leandro Payró Villela
Director General

L.C. Ana Lilia Arroyo Ruíz
Contador General

L.C. Marco Antonio Barriguete Hernández
Contralor

L.C. Irene Rojas Sosa
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

“Los estados financieros adjuntos han sido publicados en las páginas de Internet:

<http://www.portafoliodenegocios.com.mx/relacioninversionistas/index.php> y <http://www.cnbv.gov.mx>”.

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada**
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER)

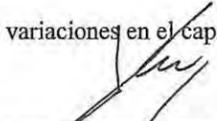
Estados de variaciones en el capital contable

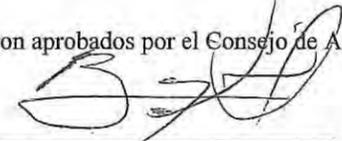
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

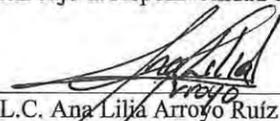
	Capital contribuido		Capital ganado		Total capital contable
	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 295,000	\$ 33,945	\$ 203,596	\$ 193,319	\$ 725,860
Movimientos inherentes a las decisiones de los Accionistas-					
Traspaso a resultados acumulados	-	-	193,319	(193,319)	-
Constitución de reserva legal	-	9,666	(9,666)	-	-
Pago de dividendos	-	-	(90,000)	-	(90,000)
Resultado neto	-	-	-	212,879	212,879
Saldos al 31 de diciembre de 2015	295,000	43,611	297,249	212,879	848,739
Movimientos inherentes a las decisiones de los Accionistas-					
Traspaso a resultados acumulados	-	-	212,879	(212,879)	-
Constitución de reserva legal	-	10,644	(10,644)	-	-
Resultado neto	-	-	-	202,819	202,819
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 295,000	\$ 54,255	\$ 499,484	\$ 202,819	\$ 1,051,558

“Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para la Entidad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Entidad durante los períodos arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables”.

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


Lic. Leandro Payró Villela
Director General


L.C. Marco Antonio Barriguete
Hernández
Contralor


L.C. Ana Lilia Arroyo Ruíz
Contador General


L.C. Irene Rojas Sosa
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

“Los estados financieros adjuntos han sido publicados en las páginas de Internet: <http://www.portafoliodenegocios.com.mx/relacioninversionistas/index.php> y <http://www.cnbv.gob.mx>”.

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, ER)**

Estados de flujos de efectivo

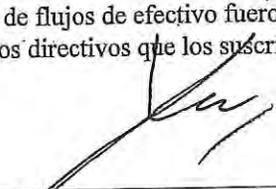
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

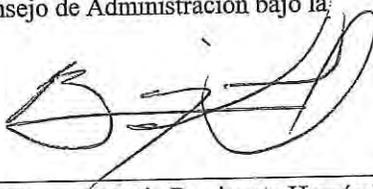
	2016	2015
Resultado neto	\$ 202,819	\$ 212,879
Mas- partidas en resultados que no requirieron recursos - Impuestos a la utilidad causado y diferido	74,764	86,457
(Utilidad) Pérdida en venta de activo fijo	(14)	2,610
Baja de equipo en arrendamiento	387	111
Bajas de activo fijo	-	294
Intereses a cargo	64,711	59,594
Depreciación	<u>2,766</u>	<u>4,715</u>
	345,433	366,660
Operación:		
Cambio en inversiones en valores	1,064	68,091
Cambios en cartera de crédito, neta	(259,998)	(122,355)
Cambio en otras cuentas por cobrar	7,110	(9,302)
Cambio en inventarios	-	21
Cambio en bienes adjudicados	15,829	(13,684)
Cambio en otros activos	290	(2,167)
Cambio en pasivos bursátiles	20,000	130,000
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(2,004)	30,900
Cambio en documentos por pagar	-	(99,500)
Intereses pagados	(62,656)	(59,808)
Cambio en acreedores diversos y otras cuentas por pagar	(2,053)	3,611
Pago de impuestos a la utilidad	(80,514)	(69,141)
Cambio en otras partidas relacionadas con la operación	<u>430</u>	<u>3,319</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(17,069)	226,645
Inversión:		
Pagos por adquisición de activo fijo	(4,445)	(11,417)
Venta de activo fijo	<u>15</u>	<u>2,710</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(4,430)</u>	<u>(8,707)</u>

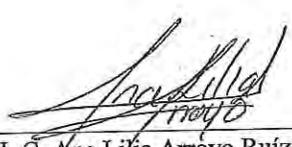
	2016	2015
Financiamiento:		
Dividendos pagados	-	(90,000)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	(90,000)
Aumento (disminución) de disponibilidades	(21,499)	127,938
Disponibilidades al inicio del año	134,203	6,265
Disponibilidades al final del año	\$ 112,704	\$ 134,203

“Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Entidad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables”.

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


 Lic. Leandro Payró Villela
 Director General


 L.C. Marco Antonio Barriguete Hernández
 Contralor


 L.C. Ana Lilia Arroyo Ruíz
 Contador General


 L.C. Irene Rojas Sosa
 Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

“Los estados financieros adjuntos han sido publicados en las páginas de Internet:
<http://www.portafoliodenegocios.com.mx/relacioninversionistas/index.php> y <http://www.cnbv.gob.mx>”.

**Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada
(Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, ER)**

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones, entorno regulatorio de operación y evento relevante del año

Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (Subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER) la ("Entidad") se constituyó el 7 de diciembre de 2007 y se dió de alta en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal con el número de folio 376880, iniciando operaciones en el mes de enero de 2008. Es subsidiaria de Factoring Corporativo, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, ER en un 53% y se dedica a la obtención de y otorgamiento de toda clase de financiamientos préstamos y/o créditos de y a favor de cualquier individuo o sociedad, así como la compraventa, distribución, consignación o arrendamiento de maquinaria, equipos de computación y de oficina en general.

La actividad principal de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial, mediante la celebración de contratos de crédito con plazo de 24 meses. Hasta el mes de marzo de 2013 la Entidad celebró contratos de arrendamiento puro a plazos de 24 y 36 meses.

La Entidad no está sujeta al pago de participación de utilidades al personal y no tiene responsabilidad alguna de carácter laboral, ya que no cuenta con empleados a su servicio; tiene celebrado una contrato de operación de negociación mercantil financiera con Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V.

Efectos significativos ocurridos durante 2015 –

Con fecha 3 de junio de 2015 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas la Entidad, aprobó: a) la modificación a los estatutos de la Entidad para convertirla de una Entidad No Regulada a una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada; b) modificar su razón social a "Portafolio de Negocios, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada". Dicha modificación fue comunicada a la Comisión y reconocida por ésta mediante su Oficio Núm. 513-3/19653/2015 de fecha 23 de junio de 2015; por lo que a partir de esta fecha la Entidad se sujetó a las disposiciones que le son aplicables a las Instituciones de Crédito, tal como lo establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en términos de los artículos 87-D fracción V y 89, referente a que deberán sujetarse a determinadas disposiciones aplicables a las instituciones de crédito, de conformidad con las disposiciones emitidas para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como a las infracciones administrativas por el incumplimiento a las normas de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es 10.52% y 12.08%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron 3.36% y 2.13%, respectivamente.

Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Los activos financieros y pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se presente en el balance general el saldo deudor o acreedor, según corresponda, si y solo si, se tiene el derecho contractual de compensar los importes reconocidos, y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo, simultáneamente.

Estado de resultados - Presenta información sobre las operaciones desarrolladas por la Entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma. Los conceptos que integran el estado de resultados son: ingresos, costos, gastos, ganancias y pérdidas.

Clasificación de costos y gastos - Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables de la Entidad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión, las cuales se incluyen en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Almacenes Generales de Depósitos, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas” y los criterios contables establecidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (las “Disposiciones”) ya que al ser una emisora dentro del mercado de valores da cumplimiento al artículo 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, los 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 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, Esquema básico del conjunto de criterios de contabilidad aplicables a Instituciones de Crédito de la Comisión, la contabilidad de la Entidad se ajustará a las Normas de Información Financiera (“NIF”) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (“CINIF”), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Entidad realiza operaciones especializadas.

Cambios contables-

Modificaciones a criterios contables emitidos por la Comisión

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

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

- a. Se incorporan en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* las definiciones de “Acreditado”, “Aforo”, “Capacidad de pago”, “Cartera en Prórroga”, “Cesión de Derechos de Crédito”, “Consolidación de Créditos”, “Deudor de los Derechos de Crédito”, “Operación de Descuento”, “Régimen Especial de Amortización”, “Régimen Ordinario de Amortización” y “Subcuenta de Vivienda”.
- b. Se modifica la definición de “Renovación” en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* considerándose ahora como aquella operación en la que el saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- c. Se incorpora que para las reestructuraciones de créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en las que se modifique la periodicidad del pago a periodos menores, se deberán considerar el número de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original de pagos del crédito.
- d. Se especifican los supuestos para considerar que existe pago sostenido para aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento. Los supuestos son los siguientes:
 - i. El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
 - ii. Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.
- e. En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera vencida del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar su pago sostenido deberá atenderse al esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso. Anteriormente se consideraba dar al saldo total de la reestructura o renovación, el tratamiento correspondiente al peor de los créditos.
- f. Se establece que se debe tener a disposición de la Comisión en la demostración de pago sostenido, evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
- g. Se aclara que el pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales.
- h. Se incorpora como situación de reestructura a la prórroga del plazo del crédito.
- i. Se especifica que las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocerán en resultados de ejercicio en la fecha en que se devenguen y en el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.

- j. Se elimina que los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes sean reportados como cartera vencida.
- k. El traspaso a cartera vencida de los créditos a que se refiere el punto anterior se sujetará al plazo excepcional de 180 o más días de incumplimiento a partir de la fecha en la que:
 - i. Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados,
 - ii. El acreditado dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
 - iii. Se haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en este inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho período representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.
- l. Se especifica que en caso de los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento serán considerados como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido.
- m. Se considerará que podrán mantenerse en cartera vigente, los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolving o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el acreditado deberá haber:
 - a) Liquidado la totalidad de los intereses exigibles;
 - b) Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.
- q. Se considerará cumplido el requisito relacionado con que el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de renovación o reestructuración para considerar que un crédito continúa como vigente, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no exceda al menor entre la mitad del período de pago en curso y 90 días.
- r. Los créditos vigentes con pagos periódicos parciales de principal e intereses que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, podrán permanecer en cartera vigente si existen elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.
- s. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- t. En cuanto a normas de presentación en el balance general y en el estado de resultados se incorpora que:
 - a) Se especifica que el monto de los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito se presentará neto del aforo correspondiente.
 - b) Las comisiones que se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo se presentarán en el rubro de "Créditos diferidos y cobros anticipados".
 - c) Se considerarán como ingresos por intereses, el ingreso financiero devengado en las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.

- u. En cuanto a normas de revelación se incorporan nuevos requerimientos tales como:
 - i. Monto total acumulado de lo reestructurado o renovado por tipo de crédito distinguiendo aquello originado en el ejercicio de aquellos créditos consolidados que como producto de una reestructuración o renovación fueron traspasados a cartera vencida de aquellos créditos reestructurados a los que no se aplicaron los criterios relativos al traspaso a cartera vencida.
- v. Se establece en el Criterio Contable B-7, *Bienes adjudicados* que en caso de bienes cuya valuación para determinar su valor razonable pueda hacerse mediante avalúo, este deberá cumplir con los requerimientos establecidos por la Comisión aplicables a los prestadores de servicios de avalúo bancario.
- w. Se incorpora la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control” “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria” en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- x. Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- y. Se amplía para los acuerdos con control conjunto los requerimientos de revelación contenidos en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- z. Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte de los gastos de administración y promoción, los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al IPAB y consumibles y enseres menores.

Cambios en las Normas de Información Financiera Mexicanas (“NIF”) emitidas por el Consejo de Normas de Información Financiera (“CINIF”) aplicables a la Entidad -

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

Mejoras que generan cambios contables:

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

Mejoras que no provocan cambios contables:

Diversas NIF - Se homologa la definición de valor razonable en doce NIFs.

NIF C-3, *Cuentas por cobrar* - Se hacen precisiones al alcance de la norma para homologar varios conceptos relacionados al tema de instrumentos financieros.

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

Reclasificaciones - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

Reconocimiento de los efectos de la inflación - A partir del 1 de enero de 2008, la Entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación se describen las principales políticas contables que sigue la Entidad:

Disponibilidades - Se registran a valor nominal, los cuales se valúan a su valor razonable al cierre del ejercicio. Las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación "DOF", el día hábil bancario anterior a la fecha de valuación.

Inversiones en valores - Desde su adquisición las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Entidad en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, (2) conservadas a vencimiento o (3) disponibles para la venta, la Entidad solo cuenta con:

- **Títulos para negociar** - Los títulos para negociar representan inversiones en valores de instrumentos de deuda variable, en donde se tiene la intención de vender, las cuales se valúan a su valor razonable. Por otro lado, el costo se determina por el método de costos promedio. La diferencia entre el costo de las inversiones de instrumentos de deuda más el interés devengado y el costo de los instrumentos de renta variable con respecto a su valor razonable, se registra en el estado de resultados y estos efectos de la valuación tendrán el carácter de no realizados para reparto a sus accionistas, hasta en tanto no se realicen.

Deterioro en el valor de un título - La Entidad evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado. El deterioro es la condición existente cuando el valor en libros de las inversiones en valores excede el monto recuperable de dichos valores.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean.

La evidencia objetiva de que un título está deteriorado, incluye información observable, entre otros, sobre los siguientes eventos:

- a) dificultades financieras significativas del emisor del título;
- b) es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- c) incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;
- d) la desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
- e) que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
 - i. cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
 - ii. condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

Al 31 de diciembre de 2016, la Administración de la Entidad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

Otorgamiento, control y seguimiento de créditos -

Otorgamiento de créditos - Se realiza con base en la solicitud de los clientes, el análisis de la situación financiera del acreditado, las consultas en las sociedades de información crediticia y las demás características generales de acuerdo con los manuales y políticas internas de la Entidad.

Control de los créditos - Se realiza por medio de contacto telefónico y visitas a los clientes por parte de la Entidad, así como el monitoreo de los pagos recibidos, con el objetivo de dar seguimiento a los créditos que puedan presentar atraso.

Recuperación de los créditos - Se lleva a cabo en forma mensual, mediante el pago que realizan los clientes en las cuentas bancarias que la Entidad tiene contratadas para este fin. En caso de presentar atraso mayor a 60 días se realizan las acciones de cobranza judicial correspondientes a efecto de lograr el cobro de los mismos.

Cartera de crédito vigente -

- ***Créditos comerciales*** - La actividad de crédito propia de la Entidad está orientada al otorgamiento de créditos comerciales, teniendo principalmente como clientes a pequeñas y medianas empresas y personas físicas con actividad empresarial.

Dentro de la administración de la cartera la Entidad observa las políticas siguientes:

- Los créditos en cartera vencida que sean reestructurados permanecen dentro de esta clasificación, manteniéndose su estimación preventiva en tanto no exista evidencia de pago sostenido por tres períodos consecutivos o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días el pago de una exhibición, llevándose a cabo las reestructuras con base en un diagnóstico de la situación del acreditado, o bien, procediéndose a ejercer su recuperación vía judicial.
- La evaluación de la cartera se lleva a cabo con base en los principios, procedimientos y metodologías establecidas por la Comisión, promoviendo una comunicación cercana con los acreditados y dándoles un estrecho seguimiento.
- El único órgano facultado para emitir resoluciones en materia de crédito es el Consejo de Administración, quien delegó la función en el Comité de Crédito, así como en algunos de los funcionarios de la Entidad que dependen del nivel de Director General o Director General Adjunto.
- Las resoluciones son adoptadas con base en estudios en los que se analizan aspectos cuantitativos y cualitativos de los sujetos objeto del crédito y en su caso, avales y/u obligados solidarios.
- Los créditos se registran como cartera vencida cuando, tratándose de créditos con amortizaciones parciales, tengan 90 días naturales posteriores a la fecha del vencimiento de la primera amortización y no liquidada por el acreditado.
- Cuando un crédito es considerado como cartera vencida, la acumulación de intereses se suspende, reconociéndose éstos en resultados al momento en que se realice el cobro de los mismos.

Cartera vencida - Se registra con base en el monto del principal e intereses cuando los saldos insolutos de la cartera y sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

- Si los adeudos se refieren a operaciones con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de vencido el pago de intereses o 30 o más días de vencido el pago del principal.
- Si los adeudos consisten en operaciones con pagos periódicos de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos períodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el período de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos.
- Los intereses devengados sobre operaciones vigentes se reconocen en los resultados conforme se devengan bajo el método de saldos insolutos. Por las operaciones vencidas, los intereses devengados, tanto a tasas ordinarias como moratorias, se registran como ingreso hasta el momento de su cobro.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera vencida.

Estimación preventiva para riesgos crediticios -

- Cartera comercial:

La Entidad 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 y prever variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

Este cambio de metodología fue adoptado por la Entidad el 31 de diciembre de 2013, donde el monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada crédito será el resultado de aplicar la expresión siguiente:

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

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:

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$PuntajeCreditoTotal_i = \alpha \times (PuntajeCreditoCuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (PuntajeCreditoCualitativo_i)$$

En donde:

$Puntaje\ crediticio\ cuantitativo_i =$ Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

$Puntaje\ crediticio\ cualitativo_i =$ 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:

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

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

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

$$EI_i = S_i$$

- II. Para las demás líneas de crédito:

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

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 Entidad 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 en la Sección Tercera, Apartado A, Sub Apartado B de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito vigentes a partir del 23 de junio de 2015.

Evidencia de pago sostenido - En el caso de que los créditos registren incumplimiento de pago y sean objeto de reestructuración, la Entidad lo mantiene en el estrato que presentaba previamente a la reestructuración hasta que exista evidencia de pago sostenido del crédito en los términos que establece la Comisión.

Reestructuración - La Entidad efectúa reestructuras, las cuales son aquellas que se deriva de cualquiera de las siguientes situaciones:

- Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- Cambio de moneda o unidad de cuenta, o
- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito, salvo que dicha concesión se otorgue tras concluir el plazo originalmente pactado, en cuyo caso se tratará de una renovación.

Reconocimiento de ingresos de cartera crediticia - Los intereses derivados de los créditos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan sobre el saldo insoluto, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas.

Reconocimiento de ingresos por arrendamiento - La Entidad registra en la cuenta correspondiente el importe de las rentas conforme se devengan, así como la cantidad correspondiente al impuesto al valor agregado por aplicar.

Costos y gastos incrementales asociados - Con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, los cuales deben amortizarse contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones cobradas.

Bienes adjudicados - Los bienes adjudicados se registran contablemente en la fecha en que causa ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, al valor que se fije para efectos de adjudicación o al valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio probable de venta del activo, determinado por avalúos, que cumplan los requisitos establecidos por la Comisión, menos los costos y gastos de venta que se eroguen en la realización del bien.

Los bienes recibidos en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación en pago o en la fecha en que se formaliza documentalmente la entrega o transmisión de la propiedad del bien, al valor convenido entre las partes o al valor de un avalúo que cumpla con los requisitos establecidos por la Comisión, 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 reconocerá en los resultados del ejercicio en el rubro de otros gastos.

Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, fuese inferior al valor del bien adjudicado, el valor de este último deberá ajustarse al valor neto del activo en libros.

Los bienes adjudicados deberán valuarse conforme lo establecen los criterios de contabilidad para Instituciones de Crédito, de acuerdo al tipo de bien de que se trate, debiendo registrar dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros productos u otros gastos, según corresponda.

Conforme a las disposiciones aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia, deben constituirse reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales deben determinarse semestralmente o anualmente para reconocer las pérdidas potenciales de valor por el paso del tiempo en los bienes, distinguiendo porcentajes en función al tiempo transcurrido desde que fue recibido y la naturaleza de ellos, trátase de bienes muebles o inmuebles.

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos o egresos de operación, según corresponda.

Reserva para bienes adjudicados - El monto de la estimación se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de "Reserva para bienes adjudicados", de acuerdo con el procedimiento establecido por la Comisión en función del tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago, haciendo un diferencial en plazo y aplicando un porcentaje de reserva para los casos de bienes muebles e inmuebles.

En caso de identificar problemas de realización sobre los valores de los bienes inmuebles adjudicados, la Entidad registra reservas adicionales con base en estimaciones preparadas por la Administración del mismo.

En caso de valuaciones posteriores a la adjudicación o dación en pago que resulten en el registro contable de una disminución de valor de los derechos al cobro, valores, bienes muebles o inmuebles, podrán aplicarse sobre dicho valor ajustado los porcentajes de reservas que se indican en la norma.

Arrendamiento puro - Los contratos de arrendamiento puro que la Entidad celebró hasta el mes de marzo de 2013 establecieron la obligación de la Entidad de adquirir los vehículos y/o bienes-equipos acordado, directamente del proveedor de los mismos, con el propósito de conceder el uso y goce de dichos bienes al arrendatario quien se obliga al pago de rentas mensuales y sus accesorios, mediante la suscripción del contrato respectivo y de títulos de crédito, así como al cumplimiento forzoso del plazo contratado. En caso de incumplimiento, el arrendatario se obliga al pago de las penas acordadas e indemnizaciones y mantener a la Entidad libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamación o acción, originados por la posesión, uso u operación de cualquier vehículo y/o bienes-equipos objeto del contrato.

La Entidad registra en la cuenta correspondiente al importe de las rentas conforme se devengan, así como la cantidad correspondiente al impuesto al valor agregado por aplicar. Los ingresos por estos contratos se terminaron de acumular en el mes de febrero de 2016.

En caso de que el arrendatario no pague una renta devengada llegado su vencimiento o exigibilidad en un período de 30 días, la Entidad considera esta como cartera vencida hasta en tanto el arrendatario no cubra el monto de la misma. En caso de incumplimiento en el pago de la renta o rentas devengadas, el arrendatario se hará acreedor a una pena convencional devengando intereses moratorios desde el primer día y hasta el último día de pago, calculados a razón de 0.5 dividido entre 30 días naturales y multiplicado por el número de días naturales que se retrase el pago.

Se suspende la acumulación de rentas devengadas derivadas de operaciones de arrendamiento, en el momento en que los contratos son catalogados como cartera vencida, es decir, aquellos que tienen más de 3 rentas vencidas.

Por las operaciones vencidas, los intereses devengados por mora, se registran como ingreso hasta el momento de su cobro.

Maquinaria y equipo en arrendamiento, neto - Está representado por los bienes otorgados en arrendamiento puro, los cuales se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en el período de vigencia de los contratos de arrendamiento, el cual es menor a la vida útil remanente del bien arrendado.

Ingresos por arrendamiento operativo de bienes - Se reconoce durante el período del arrendamiento a medida que las rentas se hacen exigibles, conforme a los términos de los contratos correspondientes.

Mobiliario y equipo, neto - Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos, como sigue:

	Tasa
Edificios	5%
Mejoras en locales arrendados	5%
Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%

Impuestos a la utilidad - El impuesto sobre la renta ("ISR") se registra en los resultados del año en que se causan. El ISR 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 la pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presentan neto en el balance general bajo el rubro de "Impuestos a la utilidad diferidos, neto".

Otros activos - Se encuentran representados principalmente por comisiones pagadas por apertura de crédito, los cuales se amortizan conforme a la vida del crédito y gastos de instalación. La amortización de los gastos de instalación se calcula bajo el método de línea recta.

Deterioro de activos de larga duración en uso - La Entidad revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales. La pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, se presentan en el estado de resultados en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce la depreciación o amortización asociada con dichos activos. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizado en el valor de algún activo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Administración de la Entidad no identificó deterioro de activos de larga duración en uso.

Operaciones en moneda extranjera - Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados conforme se incurren.

Préstamos bancarios - Los intereses devengados asociados a los préstamos bancarios se registran en los resultados del ejercicio como un gasto por interés y se amortizan durante el período de su vigencia.

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

Créditos diferidos - Se encuentra representado por las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de los créditos, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento inicial del crédito, aquéllas en que se incurran como parte del mantenimiento de dichos créditos, o las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados se reconocen en resultados en el momento que se generen.

Margen financiero - El margen financiero de la Entidad está conformado por la diferencia resultante del total de los ingresos por intereses menos los gastos por intereses.

Los intereses derivados de los créditos, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y las tasas de interés pactadas bajo el método de saldos insolutos, las cuales normalmente son ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y al entorno económico, sin embargo, el reconocimiento de intereses se suspende desde el momento en que el crédito se traspasa a cartera vencida.

Los intereses generados por los préstamos bancarios y de otros organismos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan.

Otros ingresos (egresos) de la operación - Son los distintos a los ingresos o gastos por intereses, los cuales no necesariamente forman parte de la actividad operativa de la Entidad.

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

El flujo de efectivo en conjunto con el resto de los estados financieros proporciona información que permite:

- Evaluar los cambios en los activos y pasivos de la Entidad y en su estructura financiera.
- Evaluar tanto los montos como las fechas de cobro y pagos, con el fin de adaptarse a las circunstancias y a las oportunidades de generación y/o aplicación de efectivo y los equivalentes de efectivo.

Cuentas de orden (ver Nota 20) -

- *Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera vencida* - Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera vencida.
- *Cuentas castigadas* - Representa el saldo de las cuentas castigadas con antigüedad superior a 180 días que mantiene la Entidad.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Bancos moneda nacional	\$ 112,557	\$ 133,624
Bancos moneda extranjera	<u>147</u>	<u>579</u>
Total	<u>\$ 112,704</u>	<u>\$ 134,203</u>

5. **Inversiones en valores**

Al 31 de diciembre, integran como sigue:

Tipo de títulos	Tasa %	Fecha de vencimiento	2015
Títulos para negociar:			
Banco Santander, S.A. (Pagaré)	1.25	Enero 4, 2016	\$ 23
Banco Autofin México, S.A. (Pagaré)	2.60	Enero 4, 2016	<u>1,041</u>
Total			\$ <u>1,064</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad no realizó actividades de inversión; en 2015 el saldo de la cuenta de inversiones en valores está representado por papel gubernamental, a los plazos señalados y a las tasas que por cada una de las Instituciones Financieras se señalan en esta nota.

6. **Cartera de créditos, neta**

Al 31 de diciembre la cartera de crédito comercial, se integra como sigue:

	2016	2015
Cartera vigente:		
Corto plazo	\$ 1,094,415	\$ 993,663
Largo plazo	<u>773,002</u>	<u>634,991</u>
Total cartera vigente	<u>1,867,417</u>	<u>1,628,654</u>
Cartera vencida:		
Corto plazo	<u>35,225</u>	<u>19,833</u>
Total cartera vencida	<u>35,225</u>	<u>19,833</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(87,510)</u>	<u>(93,353)</u>
Cartera total, neta	\$ <u>1,815,132</u>	\$ <u>1,555,134</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera de crédito tiene vencimientos de 24 y 36 meses.

Créditos relacionados - Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad no cuenta con créditos relacionados.

A continuación se desglosan los créditos comerciales, identificando la cartera no emproblemada y emproblemada, tanto vigente como vencida, al 31 de diciembre de 2016.

Cartera	No emproblemada		Emproblemada		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	\$ <u>1,867,417</u>	\$ -	\$ -	\$ <u>35,225</u>	\$ <u>1,902,642</u>
	\$ <u>1,867,417</u>	\$ -	\$ -	\$ <u>35,225</u>	\$ <u>1,902,642</u>

A continuación se desglosan los créditos comerciales, identificando la cartera no emproblemada y emproblemada, tanto vigente como vencida, al 31 de diciembre de 2015.

Cartera	No emproblemada		Emproblemada		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	\$ 1,628,654	\$ -	\$ -	\$ 19,833	\$ 1,648,487
	<u>\$ 1,628,654</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,833</u>	<u>\$ 1,648,487</u>

Los movimientos de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 19,833	\$ 26,509
Castigos	(48,728)	(40,005)
Traspaso a cartera vigente	(6,296)	(17,866)
Traspaso de cartera vigente	96,981	67,230
Otros movimientos	<u>(26,565)</u>	<u>(16,035)</u>
Saldo final	<u>\$ 35,225</u>	<u>\$ 19,833</u>

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

	1 a 180 días	181 a 365 días	Total
Cartera comercial	<u>\$ 35,225</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,225</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	1 a 180 días	181 a 365 días	Total
Cartera comercial	<u>\$ 19,833</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,833</u>

A partir del 10 de noviembre de 2011, la cartera de crédito es administrada a través del Fideicomiso F/00823. Este instrumento es un contrato de fideicomiso de administración celebrado el 16 de agosto de 2011 entre la Entidad como Fideicomitente y Fideicomisario, Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario Maestro, y cualquier persona que celebre un Convenio de Aceptación de Fideicomisario, el cual tiene como fin implementar un mecanismo para facilitar la administración de los derechos de crédito que la Entidad transmita.

La Entidad como Fideicomitente aporta los derechos de crédito mediante la celebración de contratos de cesión, e instruye a sus clientes a quienes les haya otorgado un crédito para que depositen las cantidades a las cuentas del fideicomiso, y tiene derecho a recibir como fideicomisario en primer lugar la cobranza de los citados derechos de crédito, neto de gastos. En caso de que la Entidad celebre Convenios de Aceptación de Fideicomisarios, éstos tendrán derecho a recibir la cobranza neta de los derechos de créditos revertidos a su favor.

Asimismo, la Entidad fue designada como Administrador Maestro, con el fin de que ésta lleve a cabo la administración y cobranza de los bienes transmitidos al fideicomiso, quedando como depositario de la misma.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo insoluto de la cartera de crédito administrada en dicho fideicomiso, asciende a \$1,808,368 y \$1,588,171 respectivamente.

Se tienen celebrados 213 contratos de fideicomiso irrevocables de garantía, mediante los cuales los clientes, en su carácter de Fideicomitentes, garantizan el pago de los créditos, contratos de arrendamiento y ventas financiadas, a través del depósito de bienes muebles e inmuebles en los mismos, teniendo la Entidad facultades, en su carácter de Fideicomisario, de dar instrucciones al Fiduciario para la enajenación de dichos bienes, en caso de que se incumpla con cualesquiera de las obligaciones contraídas en los contratos celebrados. Dichos fideicomisos garantizan operaciones celebradas por un monto de \$605,481. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo insoluto de estas operaciones asciende a \$467,245 y \$362,961, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad tiene cartera cedida para garantizar los créditos obtenidos con instituciones bancarias y otros organismos por \$641,098 y \$530,679, respectivamente.

Los movimientos de la estimación preventiva para riesgos se muestran a continuación:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 93,353	\$ 88,440
Incremento de provisiones con cargo a resultados	16,523	22,644
Aplicaciones de castigos con cargo a resultados	26,362	22,274
Aplicaciones a la reserva	<u>(48,728)</u>	<u>(40,005)</u>
Saldo final	<u>\$ 87,510</u>	<u>\$ 93,353</u>

7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Saldos a favor de impuestos (a)	\$ 9,251	\$ 484
Alineación Integral (b)	2,056	2,447
Ivette Magdalena Hernández(c)	806	-
Susana Esperanza Wiechers (d)	335	-
Fundación Comparte Vida, A.C. (e)	3,473	-
Deudores por venta de software (f)	3,569	2,198
Alejandro Espinoza Sosa	-	4,878
Componentes de Lámina	-	1,057
Leopoldo Peña Pastor	-	1,850
Jaime Cano	-	2,100
Otros deudores (g)	<u>1,356</u>	<u>4,174</u>
Total	<u>\$ 20,846</u>	<u>\$ 19,188</u>

(a) El impuesto al valor agregado de conformidad con las disposiciones para el año de 2016 y 2015, se determina sobre la base del interés devengado.

(b) Corresponde a la venta a crédito del lote de terreno número 22, de la Manzana 412 y construcción ahí existente, ubicado en la Av. Díaz Mirón, número 1316 de la Colonia Centro, de la Ciudad de Coatzacoalcos, Estado de Veracruz, recibido en el mes de agosto de 2015 como dación en pago.

- (c) Corresponde a la venta de la villa marcada con el número 37 del Condominio Horizontal denominado Palmetto Acapulco, en la Sección Cumbreiras del Fraccionamiento Brisas del Marques, en Acapulco, Gro., y sobre la cual la compañía tiene derechos fideicomisarios sobre dicha venta, derivados de una dación en pago.
- (d) Gastos realizados por cuenta de la Sra. Susana Esperanza Wiechers, por el mantenimiento de la villa marcada con el número 37 del Condominio Horizontal denominado Palmetto Acapulco, en la Sección Cumbreiras del Fraccionamiento Brisas del Marques, en Acapulco, Gro., la cual compartía derechos fideicomisarios con la Compañía sobre la venta de dicho inmueble.
- (e) Corresponde a la venta a crédito del Lote restante de la fusión de los Lotes número 3 y 4 de la Manzana 10, que es el número 621 de la Calzada Vallejo, en la Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero, en México, D.F., recibido el 29 de mayo de 2015 como dación en pago.
- (f) Cuenta por cobrar derivada de la venta de licenciamiento de software a distintas personas.
- (g) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016, se integra por otras cuentas por cobrar por venta de bienes adjudicados en la cantidad de \$513, IVA por acreditar por \$793, así como de gastos por comprobar en cantidad de \$50.

8. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Terreno	\$ 3,204	\$ 10,200
Edificio	7,245	23,959
Equipo de transporte	328	1,009
Derechos fideicomisarios	-	1,000
Otros bienes	<u>473</u>	<u>1,226</u>
	11,250	37,394
Menos - Reserva para bienes adjudicados	<u>(4,977)</u>	<u>(6,162)</u>
Total	<u>\$ 6,273</u>	<u>\$ 31,232</u>

Al 31 de diciembre de 2016, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

					2016	
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad		Descripción		Importe
29 de diciembre de 2016	Bien Inmueble	Edo. De México	-	Dación de la vivienda identificada como I, edificada sobre el Lote de terreno número 2, de la Mza. IX, marcada con el número oficial 4, del condominio denominado Privada Aquitania, del Conjunto Urbano "Urbi Quinta Montecarlo", ubicado en la ExHacienda San Miguel, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Diseños de Iluminación Franvalma, S.A. de C.V.		1,320
26 de septiembre de 2016	Bien Inmueble	Querétaro	-	En escritura número 110,995 quedó plasmada la dación de la casa habitación ubicada en la privada Tzumpantli No. 6, en Santa María del Pueblito, Fraccionamiento Santuarios del Cerrito, en Villa Corregidora, Estado de Querétaro, mediante la cual se liquidó el adeudo del cliente Industrial Consulting Group, S. de R.L. de C.V.		1,152
30 de agosto de 2016	Bien inmueble	Guerrero	-	En escritura 79,219 se formalizó la dación del departamento marcado con el número 301 y cajón de estacionamiento del "Condominio Varsovia", ubicado en el Lote 3 del Polígono "B" del Ejido de Icacos, en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Edo. De Guerrero, mediante la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Administradora y Desarrolladora Finver, SAPI de C.V.		1,702
10 de marzo de 2015	Bien inmueble	Puebla	-	Lotes de terreno y casas sujetas al régimen de propiedad en condominio marcadas con los números oficiales 1119-4 y 1119-5 de la Av. Vicente Guerrero, de San Francisco Totimehuacan, del Municipio de Puebla, Estado de Puebla, con los cuales se cubrió el adeudo contraído por la empresa Organización Abarrotera L&A, S.A. de C.V.		1,442
31 de julio de 2010	Bien inmueble	Puebla	-	En escritura número 8,387, se formalizó la dación en pago con la Entidad Grupo Inmobiliario Verhome, S.A. de C.V., mediante la cual se recibieron las casas habitación identificadas con el número 1,181 de la Av. Reforma Aguazul y 1,188 de la Avenida 49 Poniente, ubicadas en el fraccionamiento Reforma Aguazul, en la Cuidad de Puebla, Edo. de Puebla, en virtud del adeudo contraído por esta última.		4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	-	Diversos bienes enseres.		801
Total						<u>\$ 11,250</u>

Al 31 de diciembre de 2015, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

					2015	
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad		Descripción		Importe
31 de julio de 2015	Bien Inmueble	Puebla	-	Dación de la Casa marcada con el número 2003 de la Avenida 6 Oriente, en la Cuidad de Puebla, Edo. De Puebla, con la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Integra Ingeniería, S.A. de C.V.		1,153
14 de julio de 2015	Bien Inmueble	Guerrero	-	Lotes marcados con los números 7 y 8, Manzana Dos, de la Calle Cerro del Pedregal, en el Municipio de Taxco de Alarcón, Edo. De Guerrero, con los cuales se cubrió el adeudo contraído por la empresa Cayster Inmobiliaria, S.A. de C.V.		1,497
26 de junio de 2015	Bien inmueble	Ciudad de México	-	En escritura 12,691 se formalizó la dación de la Casa No. 1 del inmueble marcado con el número 449 de la Calzada Del Arenal, Colonia Tepepan Xochimilco, México, D.F., mediante la cual se cubrieron los adeudos contraídos por las empresas Photo Depot, S.A. de C.V., e Importaciones Digi-Power, S.A. de C.V.		8,005
29 de mayo de 2015	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Lote restante de la fusión de los Lotes número 3 y 4 de la Manzana 10, que es el número 621 de la Calzada Vallejo, en la Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero, en México, D.F. entregado en pago del adeudo contraído por la empresa Inoxidables y Procesos, S.A. de C.V.		9,628
07 de mayo de 2015	Bien inmueble	Ciudad de México	-	Inmueble ubicado en el número 29 de la calle Santa Lucía, Fraccionamiento Real Esmeralda, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, mediante el cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Productos de Higiene y Protección Ambiental, S.A. de C.V.		6,121

2015					Importe
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción		
10 de marzo de 2015	Bien inmueble	Puebla	- Lotes de terreno y casas sujetas al régimen de propiedad en condominio marcadas con los números oficiales 1119-4 y 1119-5 de la Av. Vicente Guerrero, de San Francisco Totimehuacan, del Municipio de Puebla, Estado de Puebla, con los cuales se cubrió el adeudo contraído por la empresa Organización Abarrotera L&A, S.A. de C.V.		1,442
29 de julio de 2014	Bien inmueble	Tabasco	- Departamento A-1 ubicado en la planta baja del Edificio "A" de la Unidad Habitacional denominada "Carlos Greene, de la Colonia Atasta de Serra, Municipio de Villahermosa, Estado de Tabasco, con el cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa FusaTrucking Company, S. de R.L. de C.V.		1,480
28 de julio de 2011(a)	Derechos Fideicomisarios	Guerrero	- Derechos fideicomisarios sobre el inmueble identificado como la Villa No. 37 del Condominio Horizontal denominado Palmetto Acapulco, Sección Cumbrebras del Fraccionamiento Brisas del Marqués, Municipio de Acapulco, Gro (Esc. No. 17,381).		1,000
31 de julio de 2010	Bien inmueble	Puebla	- En escritura número 8,387, se formalizó la dación en pago con la Entidad Grupo Inmobiliario Verhome, S.A. de C.V., mediante la cual se recibieron las casas habitación identificadas con el número 1,181 de la Av. Reforma Aguazul y 1,188 de la Avenida 49 Poniente, ubicadas en el fraccionamiento Reforma Aguazul, en la Ciudad de Puebla, Edo. de Puebla, en virtud del adeudo contraído por esta última.		4,833
Diversas Fechas	Bienes enseres	Ciudad de México	- Diversos bienes enseres.		2,235
Total					<u>\$ 37,394</u>

9. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

a. *Maquinaria y equipo en arrendamiento, neto*

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Maquinaria y equipo de cómputo arrendado	\$ -	\$ 4,197
Depreciación acumulada del equipo arrendado	<u>-</u>	<u>(3,697)</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 500</u>

Los contratos de arrendamiento puro con el arrendatario establecen la obligación de la Entidad de adquirir el bien-equipos acordado directamente del proveedor de los mismos, con el propósito de conceder el uso y goce de dichos bienes al arrendatario quién se obliga al pago de rentas mensuales y sus accesorios, mediante la suscripción del contrato respectivo, así como al cumplimiento del contrato, el cual no transfiere la propiedad del bien arrendado al término del mismo; en caso de incumplimiento, el arrendatario se obliga al pago de las penas acordadas e indemnizaciones y mantener a la Entidad libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamación o acción, originados por la posesión, uso u operación de cualquier bien-equipos objeto del contrato.

b. *Activo fijo, neto*

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	Tasa de depreciación %	2016	2015
Inmuebles arrendados (a)	5	\$ 17,248	\$ 8,363
Maquinaria y equipo arrendado, neto		-	500
Adaptaciones a locales arrendados	5	3,206	1,777
Mobiliario y equipo	10	6,269	4,980
Equipo de cómputo	30	6,228	4,611
Equipo de transporte	25	4,599	4,573
		<u>37,550</u>	<u>24,804</u>
Menos - Depreciación acumulada		<u>(11,036)</u>	<u>(8,712)</u>
Total Inmuebles, mobiliario y equipo, neto		<u>\$ 26,514</u>	<u>\$ 16,092</u>

a) Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad tiene dados en arrendamiento los siguientes inmuebles:

- 1) En junio de 2015 se adquirió el predio urbano y construcción marcado como Lote 38, Manzana 3, Sector 2, ubicado en la Calle Samarkanda, Fraccionamiento Los Nances, Villahermosa, Edo. De Tabasco.
- 2) Departamento 505 y dos cajones de estacionamiento del Condominio Comercial denominado "Privanza Periférico" ubicado en la lateral del Blvd. Adolfo Lopez Mateos número 1040, Col. San Pedro de los Pinos, Deleg. Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, adquirido en el mes de agosto de 2016
- 3) Lote de terreno 25, Mza. 350, y casa habitación ahí edificada, colonia Benito Juárez Norte, en la Ciudad y Puerto de Coatzacoalcos, Edo. De Veracruz, con fecha de adquisición agosto de 2016.
- 4) Casa habitación marcada con el número 53 de la Calle Berriozabal, ubicada en la Colonia Centro, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, adquirido en el mes de septiembre de 2016.
- 5) Lote de terreno número cuatro de la Manzana número uno, ubicado sobre Circuito Arboledas sin número, del Fraccionamiento "Campeste el Arenal", Agencia Terán, C.P. 29027, del Municipio de Tuxtla Gutierrez, Estado de Chiapas y las construcciones en el existentes, adquirido en el mes de octubre de 2016.
- 6) Departamento marcado con el número oficial 32, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Naranjos 3", ubicado en Boulevard Misión de San Francisco 385, del Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jauregui, Municipio de Querétaro, Edo. de Querétaro, adquirido en noviembre de 2016.

10. Otros activos

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Gastos por originación de créditos, netos (a)	\$ 29,298	\$ 29,564
Gastos diferidos	1,800	1,930
Depósitos en garantía	<u>626</u>	<u>521</u>
Total	<u>\$ 31,724</u>	<u>\$ 32,015</u>

- (a) Esta partida corresponde a los gastos realizados por el otorgamiento de créditos los cuales son amortizados durante la vigencia de los mismos, en términos del Boletín B-6 de los criterios de contabilidad emitidos por la Comisión.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas

La Entidad tiene los siguientes saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2016	2015
Cuenta por cobrar a corto plazo:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.	<u>\$ 23</u>	<u>\$ -</u>
Cuentas por pagar a corto plazo:		
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM ER	<u>\$ 8,374</u>	<u>\$ 41,856</u>
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM ER	<u>-</u>	<u>8,333</u>
	<u>\$ 8,374</u>	<u>\$ 50,189</u>

El saldo de la cuenta por pagar se presenta como parte de los préstamos bancarios y de otros organismos, a que se refiere la Nota 14.

Al 31 de diciembre, la Entidad realizó las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2016	2015
Ingresos:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.:		
Venta de enseres varios	\$ 117	\$ 109
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.:		
Venta de bienes muebles	2,126	-
Venta de cartera	844	287

	2016	2015
Gastos:		
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM ER		
Intereses por préstamo (ver Nota 14)	\$ 2,085	\$ 4,670
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V. (ver Nota 23 b)		
Arrendamiento de inmuebles	4,048	3,923
Otros pagos		-
A.C.O.		
Intereses por préstamo	-	4,298
J.A.C.O.		
Intereses por préstamo	-	1,404

12. Operaciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Dólares estadounidenses miles de dólares:		
Activos monetarios	\$ 7.15	\$ 33.57
Posición activa (pasiva), neta	<u>7.15</u>	<u>33.57</u>
Equivalentes en pesos	\$ 147	\$ 579

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el tipo de cambio dado a conocer por el Banco de México en relación con el dólar estadounidense era de \$20.6194 y \$17.2487 por dólar, respectivamente. Al 28 de febrero de 2017, la Entidad mantiene una posición activa neta en moneda extranjera, no auditada, similar al cierre del ejercicio, el tipo de cambio es de \$19.9957 pesos por dólar estadounidense.

13. Pasivos bursátiles

Con fecha 22 de septiembre de 2015 la Comisión autorizó un Programa para la Emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo hasta por la cantidad de \$300,000, mediante el oficio número 153/5754/2015 con una duración de 2 años.

Para la colocación de esta emisión se celebró contrato con Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., con fecha 28 de septiembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad emitió certificados bursátiles con las siguientes características:

Clave de pizarra	Fecha de inscripción	Fecha de vencimiento	Tasa	Importe emitido	Intereses	Total
PDN00116	28-jul-2016	20-jul-2017	TIIE+1.70%	\$ 150,000	\$ 700	\$ 150,700
PDN00216	29-sep-2016	21 sep-2017	TIIE+1.70%	<u>100,000</u>	<u>324</u>	<u>100,324</u>
				<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 1,024</u>	<u>\$ 251,024</u>

14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre, los préstamos bancarios y de otros organismos se integra como sigue:

Institución	Fecha de vencimiento	Plazos de vencimiento (meses)	Tipo de moneda	Garantía	Tasa pasiva	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de crédito	2016	2015
Banco Autofin México, S.A., I.B.M.	Marzo 2016	24	Pesos	130%	TIE + 3.50%	\$ 75,000	\$ 75,000	\$ -	Simple con garantía cartera crediticia	\$ -	\$ 6,250
Banco Ve Por Más, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Ve por Más	Octubre 2017	24	Pesos	130%	TIE +3.00%	100,000	-	100,000	Simple con garantía cartera crediticia	-	32,400
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Marzo 2018	24	Pesos	130%	TIE + 3.00%	180,000	51,250	128,750	Cuenta Corriente con garantía cartera crediticia	51,250	88,417
Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D.	Septiembre 2018	24	Pesos	-	TIE + 2.50%	300,000	194,591	105,409	Cuenta corriente	194,591	243,913
Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C.	Octubre 2019	24	Pesos	100%	TIE +2.50%	300,000	183,776	116,224	Cuenta corriente para el descuento de cartera	183,776	138,311
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Agosto 2018	24	Pesos	130%	TIE +2.50%	300,000	300,000	-	Simple con garantía cartera crediticia	192,959	120,288
Banco Monex, S.A. IBM, Monex Grupo Financiero	Febrero 2018	24	Pesos	130%	TIE + 3.00%	80,000	80,000	-	Simple con garantía cartera crediticia	46,667	-
Factoring Corporativo S.A. de C.V., SOFOM, E.R.	Febrero 2017	12	Pesos	-	6.50%	100,000	8,333	91,667	Quirografario	8,333	50,000
Total pasivos bancarios						\$ 1,435,000	\$ 892,950	\$ 542,050		677,576	679,579
Intereses devengados no pagados										2,703	1,315
Total pasivos financieros										\$ 680,279	\$ 680,894

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad tiene cartera cedida para garantizar los créditos obtenidos con instituciones bancarias y otros organismos por \$641,098 y \$530,679, respectivamente.

15. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2016	2015
Proveedores	\$ 3,604	\$ 2,153
Acreedores diversos	12,684	9,705
Impuestos por pagar	12,225	12,225
IVA por trasladar	866	-
	<u>\$ 29,379</u>	<u>\$ 24,083</u>

16. Capital contable

Accionistas	2016 y 2015			
	Número autorizado de acciones	Serie Capital	Valor	Participación en acciones
Tradd Street Holdings, LLC	59,000	Serie "A" Clases "I" y "II"	\$ 59,000	20%
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM E.R	156,350	Serie "B" Clases "I" y "II"	156,350	53%
Alfredo Chedraui Obeso	14,750	Serie "B" Clases "I" y "II"	14,750	5%
Operadora de Servicios Lola, S.A. de C.V.	64,900	Serie "C" Clases "I" y II	64,900	22%
	<u>295,000</u>		<u>\$ 295,000</u>	<u>100%</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social histórico asciende a \$295,000, del cual \$125,000 corresponde a capital fijo y \$170,000 a capital variable y está representado por acciones nominativas con valor de un peso cada una, las cuales están íntegramente suscritas y pagadas. Estas acciones corresponden a las Series "A", "B" y "C", Clases "I" y "II", representan el 100% del capital social y pueden ser adquiridas por personas físicas o morales nacionales o extranjeras.

En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 18 de febrero de 2015, los accionistas acordaron decretar un dividendo hasta por la cantidad de \$90,000, el cual para efectos fiscales se disminuyó de la cuenta de utilidad fiscal neta.

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.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. 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.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre, son:

	2016	2015
Cuenta de capital de aportación	\$ 267,125	\$ 258,441
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	374,392	362,221
CUFIN a partir de 2014	<u>547,742</u>	<u>366,134</u>
Saldo final	<u>\$ 1,189,259</u>	<u>\$ 986,796</u>

17. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016 y 2015 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Conciliación del resultado contable fiscal - Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Entidad fueron la deducción de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, la depreciación y amortización de activos y gastos diferidos y el ajuste anual por inflación, los cuales tienen tratamiento diferente para efectos contables y fiscales.

La provisión en resultados de ISR se integra como sigue:

	2016	2015
ISR causado	\$ 73,004	\$ 83,433
ISR diferido:	<u>1,760</u>	<u>3,024</u>
	<u>\$ 74,764</u>	<u>\$ 86,457</u>

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

	2016	2015
Tasa legal	30%	30%
Menos efectos de inflación	(4)%	(1)%
Más otras partidas, neto	<u>1%</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>27%</u>	<u>29%</u>

El ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	2016	2015
ISR diferido activo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 26,253	\$ 28,006
Bienes adjudicados	146	171
Reserva para bienes adjudicados	1,493	1,849
Inmuebles mobiliario y equipo	156	-
Créditos diferidos	8,744	8,615
Pasivos acumulados	<u>192</u>	<u>202</u>
ISR diferido activo	36,984	38,843
ISR diferido (pasivo):		
Activos diferidos	(8,790)	(8,869)
Maquinaria y equipo en arrendamiento	<u>-</u>	<u>(20)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(8,790)</u>	<u>(8,890)</u>
Total activo	<u>\$ 28,194</u>	<u>\$ 29,954</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad tiene registrado un activo neto diferido por cerca de \$28,194 y \$29,954 respectivamente, correspondientes al impuesto sobre la renta estimado por la Administración por lo que la materialización de dichos activos dependerá de la recuperación de sus créditos.

18. Comisiones pagadas

Al 31 de diciembre, las comisiones pagadas se integran como sigue:

	2016	2015
Comisiones pagadas por:		
Préstamos recibidos	\$ 2,284	\$ 1,630
Emisión de colocación	3,854	2,599
Otras comisiones pagadas	<u>2,846</u>	<u>2,501</u>
	<u>\$ 8,984</u>	<u>\$ 6,730</u>

19. Margen financiero

Al 31 de diciembre, los principales conceptos que conforman el margen financiero son:

	2016	2015
Ingresos por intereses:		
Cartera	\$ 497,234	\$ 494,782
Arrendamiento	77	3,134
Intereses por inversiones	4,866	2,924
Comisiones por apertura	<u>28,943</u>	<u>27,091</u>
	531,120	527,931
Gastos por intereses:		
Por préstamos bancarios con otros organismos	64,711	58,478
Depreciación de equipo en arrendamiento	113	1,911
Gastos y comisiones por apertura de créditos	<u>39,375</u>	<u>35,362</u>
	<u>104,199</u>	<u>95,751</u>
Margen financiero	<u>\$ 426,921</u>	<u>\$ 432,180</u>

20. Cuentas de orden (cifras no auditadas)

Las cuentas de orden no forman parte integral del balance general y solamente fueron sujetos de auditoría externa las cuentas de orden en donde se registran las operaciones que tienen una relación directa con las cuentas del balance general.

Al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	2016	2015
Registró de castigos (a)	<u>\$ 3,635</u>	<u>\$ 1,108</u>
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida (b)	<u>\$ 1,144</u>	<u>\$ 724</u>

- Representa el saldo de las cuentas castigadas que mantiene la Entidad.
- Representa los intereses no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de operaciones clasificadas como cartera vencida.

21. Cuadro comparativo de vencimientos de los principales activos y pasivos

A continuación se muestran los plazos de vencimientos de los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2016:

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Activos:				
Disponibilidades	\$ 112,704	\$ -	\$ -	\$ 112,704
Cartera de crédito neta	1,042,130	659,853	113,149	1,815,132
Otras cuentas por cobrar	<u>20,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,846</u>
Total activo	<u>1,175,680</u>	<u>659,853</u>	<u>113,149</u>	<u>1,948,682</u>
Pasivos:				
Pasivos bursátiles	251,024	-	-	251,024
Préstamos bancarios y de otros organismos	523,084	153,791	3,404	680,279
ISR por pagar				
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>29,379</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,379</u>
Total pasivo	<u>803,487</u>	<u>153,791</u>	<u>3,404</u>	<u>960,682</u>
Activo (pasivo) neto	<u>\$ 372,090</u>	<u>\$ 506,062</u>	<u>\$ 109,745</u>	<u>\$ 987,897</u>

22. Calificaciones

Al 31 de diciembre, la Entidad mantiene las siguientes calificaciones:

	2016		2015	
	HR Ratings	Fitch Ratings	HR Ratings	Fitch Ratings
Calificación de riesgo corporativo de largo plazo	HR A+	A-(mex)	HR A+	A-(mex)
Calificación de riesgo corporativo de corto plazo	HR2	F2(mex)	HR2	F2(mex)

Las calificaciones de la cartera por parte de Fitch fueron publicadas el 22 de septiembre de 2016 y 25 de septiembre de 2015. Por parte de HR Ratings las calificaciones fueron emitidas el 3 de junio de 2016 y el 29 de mayo de 2015.

23. Compromisos contraídos

Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad tiene contraídos los siguientes compromisos:

- Contrato de operación de negociación mercantil financiera celebrado con la empresa Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V., el 2 de enero de 2015, mediante el cual se lleva a cabo la operación del negocio. La vigencia del contrato es por tiempo indefinido. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2016 y 2015 fueron de \$45,000 y \$41,000 respectivamente.

- b) Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2013, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2016 y 2015 fueron de \$4,048 y \$3,923, respectivamente.
- c) Contrato de arrendamiento de la bodega para almacén celebrado con el Sr. Leandro Payró Germán, celebrado de fecha 1 de enero de 2013, con una vigencia de 5 años forzosos y pagos mensuales en pesos, los cuales se ajustan anualmente durante la vigencia del contrato con base en las variaciones del INPC. Los costos incurridos por la celebración de este contrato en 2016 y 2015 fueron de \$1,719 y \$1,666, respectivamente.

24. Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

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

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

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*

NIF C-3, *Cuentas por cobrar*

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

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

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

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

c) Se han emitido las siguientes NIF con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2017 por la Dirección General, y fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Entidad el 22 de febrero de 2017 y 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.

* * * * *