

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2018

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
100000000000			<b>A C T I V O</b>	2,499,187,570	2,448,973,970
110000000000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	42,989,810	40,774,138
115000000000			<b>Cuentas de margen (derivados)</b>	0	0
120000000000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	101,523,038	135,107,439
	120100000000		Títulos para negociar	0	0
	120200000000		Títulos disponibles para la venta	0	0
	120300000000		Títulos conservados a vencimiento	101,523,038	135,107,439
120800000000			<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
121400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	121406000000		Con fines de negociación	0	0
	121407000000		Con fines de cobertura	0	0
121700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
128000000000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	2,202,972,223	2,134,725,721
129000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	2,313,607,972	2,221,652,566
129500000000			Cartera de crédito	2,313,607,972	2,221,652,566
130000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	2,276,877,363	2,195,819,008
	130100000000		Créditos comerciales	2,276,877,363	2,195,819,008
		130107010000	Actividad empresarial o comercial	2,276,877,363	2,195,819,008
		130107020000	Entidades financieras	0	0
		130107030000	Entidades gubernamentales	0	0
	131100000000		Créditos de consumo	0	0
	132100000000		Créditos a la vivienda	0	0
		132107010000	Media y residencial	0	0
		132107020000	De interés social	0	0
		132107040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
135000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	36,730,609	25,833,558
	135051000000		Créditos comerciales	36,730,609	25,833,558
		135051010000	Actividad empresarial o comercial	36,730,609	25,833,558
		135051020000	Entidades financieras	0	0
		135051030000	Entidades gubernamentales	0	0
	135061000000		Créditos de consumo	0	0
	135071000000		Créditos a la vivienda	0	0
		135071010000	Media y residencial	0	0
		135071020000	De interés social	0	0
		135071040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
139000000000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-110,635,749	-86,926,845
139700000000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
	139798000000		<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
	139799000000		<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
179700000000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
140000000000			<b>Otras cuentas por cobrar</b>	18,045,920	17,512,791
150000000000			<b>Bienes adjudicados</b>	51,839,605	29,432,770
160000000000			<b>Propiedades, mobiliario y equipo</b>	11,138,779	31,072,856
170000000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
179500000000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
180000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a favor)</b>	35,104,422	27,498,945
190000000000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	35,573,773	32,849,310
	190300000000		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	35,573,773	32,849,310
	191600000000		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
200000000000			<b>P A S I V O</b>	1,203,032,369	1,309,302,914
250000000000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	301,953,125	300,903,390
230000000000			<b>Préstamos interbancarios y de otros organismos</b>	836,263,924	944,838,412
	230200000000		De corto plazo	586,748,780	659,782,976
	230300000000		De largo plazo	249,515,144	285,055,436
220900000000			<b>Colaterales vendidos o dados en garantía</b>	0	0
	220901000000		Reportos	0	0
	220903000000		Derivados	0	0
	220990000000		Otros colaterales vendidos	0	0
221400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	0
	221406000000		Con fines de negociación	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2018

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	221407000000		Con fines de cobertura	0	0
221700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
221900000000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
240000000000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	34,348,423	36,313,973
	240200000000		Impuestos a la utilidad por pagar	2,389,890	0
	240800000000		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	240300000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	240900000000		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	241000000000		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	241300000000		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	240100000000		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	31,958,533	36,313,973
270000000000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	0	0
280000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a cargo)</b>	0	0
290000000000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	30,466,897	27,247,139
400000000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	1,296,155,201	1,139,671,056
450000000000			Participación controladora	0	0
410000000000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	295,000,000	295,000,000
	410100000000		Capital social	295,000,000	295,000,000
	410700000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	410400000000		Prima en venta de acciones	0	0
	411100000000		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
420000000000			<b>CAPITAL GANADO</b>	1,001,155,201	844,671,056
	420100000000		Reservas de capital	59,000,000	59,000,000
	420300000000		Resultado de ejercicios anteriores	747,741,486	607,558,264
	420500000000		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	421500000000		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	421700000000		Efecto acumulado por conversión	0	0
	422300000000		Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0
	420900000000		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	421100000000		Resultado neto	194,413,715	178,112,792
700000000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	622,502,016	604,121,978
710000000000			Avales otorgados	0	0
790000000000			Activos y pasivos contingentes	0	0
730000000000			Compromisos crediticios	0	0
740000000000			Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
750000000000			Bienes en administración	0	0
773100000000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
773200000000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
771000000000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	1,180,295	757,787
774000000000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
780000000000			Otras cuentas de registro	621,321,721	603,364,191

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**  
**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE**  
**C.V., SOFOM, E.R.**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2018**

**ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM**

**SIN CONSOLIDAR**

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

**(PESOS)**

**Impresión Final**

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
510000000000	Ingresos por intereses	522,696,913	463,940,265
610000000000	Gastos por intereses	120,492,788	102,781,680
520000000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
670100000000	<b>Margen financiero</b>	402,204,125	361,158,585
620000000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	66,527,522	31,280,725
670200000000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	335,676,603	329,877,860
530000000000	Comisiones y tarifas cobradas	0	0
630000000000	Comisiones y tarifas pagadas	6,156,052	6,381,394
540000000000	Resultado por intermediación	0	0
590000000000	Resultado por arrendamiento operativo	0	0
505000000000	Otros ingresos (egresos) de la operación	16,303,137	7,152,774
640000000000	Gastos de administración y promoción	93,441,755	95,643,123
670400000000	<b>Resultado de la operación</b>	252,381,933	235,006,117
570000000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
672500000000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	252,381,933	235,006,117
660000000000	Impuestos a la utilidad causados	62,788,540	56,198,241
560000000000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-4,820,322	695,084
670700000000	<b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUAS</b>	194,413,715	178,112,792
580000000000	Operaciones discontinuadas	0	0
671100000000	<b>Resultado neto</b>	194,413,715	178,112,792

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2018

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820103500000		<b>Resultado neto</b>	194,413,715	178,112,792
820103600000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	150,963,492	135,230,050
	820103600100	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820103600200	Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	2,191,103	2,671,749
	820103600300	Amortizaciones de activos intangibles	0	0
	820103600400	Provisiones	0	0
	820103600500	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	57,968,218	56,893,325
	820103600600	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
	820103600700	Operaciones discontinuadas	0	0
	820103609000	Otros	90,804,171	75,664,976
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	31,350,285	-135,107,439
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103040000	Cambio en préstamo de valores (activo)	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-36,207,357	-319,593,326
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	-7,294,136	-28,480,309
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	14,874,458	9,114,689
	820103110000	Cambio en captación tradicional	0	50,000,000
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	-73,619,017	263,652,105
	820103130000	Cambio en acreedores por reporto	0	0
	820103140000	Cambio en préstamo de valores (pasivo)	0	0
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	0	0
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	0	0
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	-53,897,653	-55,339,214
	820103900000	Otros	-96,263,917	-77,864,422
820103000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	124,319,870	19,724,926
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	170,996	2,608,837
	820104020000	Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-1,577,322	-4,263,730
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	-1,406,326	-1,654,893
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	-100,000,000	-90,000,000
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	-100,000,000	-90,000,000

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2018**

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

**SIN CONSOLIDAR**

(PESOS)

**Impresión Final**

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	22,913,544	-71,929,967
820400000000		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820200000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	20,076,266	112,704,105
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	42,989,810	40,774,138

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

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2018

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN  
PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y 2017

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Participación controladora	Capital contribuido				Capital Ganado							Capital contable	
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto Acumulado por conversión	Remediones por beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios		Resultado neto
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	0	295,000,000	0	0	0	59,000,000	607,558,264	0	0	0	0	0	240,183,222	1,201,741,486
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>														
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	240,183,222	0	0	0	0	0	-240,183,222	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	-100,000,000	0	0	0	0	0	0	-100,000,000
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	140,183,222	0	0	0	0	0	-240,183,222	-100,000,000
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>														
-Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,413,715	194,413,715
-Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,413,715	194,413,715
<b>Saldo al final del periodo</b>	0	295,000,000	0	0	0	59,000,000	747,741,486	0	0	0	0	0	194,413,715	1,296,155,201

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: PDN

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2018

PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.

## COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

---

CIUDAD DE MÉXICO, A 25 DE OCTUBRE DE 2018, PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V. SOFOM E.R. DA A CONOCER LOS RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL TERCER TRIMESTRE DE 2018. LOS RESULTADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LOS CRITERIOS CONTABLES ESTABLECIDOS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES DE MÉXICO.

### CARTERA DE CRÉDITO

La cartera de crédito vigente tuvo un incremento en el tercer trimestre de 2018 del 3.69% comparado con el mismo período del año anterior.

Al tercer trimestre de 2018 el índice de cartera vencida es de 1.59% respecto de la cartera total.

### RESERVA PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS

Derivado de la aplicación del procedimiento de cálculo emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la reserva preventiva para riesgos crediticios al tercer trimestre de 2018 es de \$110,635,749, la cual representa el 4.78% respecto de la cartera total y 3.01 veces la cartera vencida de la compañía.

### BIENES ADJUDICADOS

Los bienes adjudicados pasaron de \$34,306,759 al tercer trimestre de 2017 a \$58,366,795 al mismo periodo de 2018 debido a la reclasificación que se realizó en el primer trimestre de este año de los inmuebles en arrendamiento que se presentaban en el activo fijo a bienes adjudicados por la cantidad de \$15,428,588. Por otra parte se tuvo un incremento neto en el tercer trimestre de 2018 correspondiente a la recepción de bienes inmuebles por un monto de \$8,631,448 como dación en pago.

### INGRESOS

Los ingresos de intereses y comisiones por créditos tuvieron un incremento del 12.66% derivado del aumento en la colocación de créditos durante el periodo.

### GASTOS POR INTERESES

La tasa pasiva promedio acumulada del trimestre pasó de 9.71% a 2017 a 10.09% al mismo periodo de 2018, debido al aumento en las tasas de referencia bancarias.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2018**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A.  
DE C.V., SOFOM, E.R.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

VER ARCHIVO ANEXO

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **PDN**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2018**

**PORTAFOLIO DE NEGOCIOS, S.A. DE  
C.V., SOFOM, E.R.**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**Impresión Final**

---

NO APLICA

---

**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, Entidad Regulada)

## **Notas a los estados financieros**

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

(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, Entidad Regulada) la (“Entidad”) se constituyó el 7 de diciembre de 2007 y se dio 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, Entidad Regulada 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.

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 un contrato de operación de negociación mercantil financiera con Grupo Administrador Empresarial, S.A. de C.V.

### **2. Bases de presentación**

**Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 30 de septiembre de 2018 y 2017 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 30 de septiembre de 2018 y 2017, es 9.87% y 10.52%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron 6.77% y 3.36%, respectivamente.

**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-**

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

Mejoras a las NIF 2017

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

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.

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

NIF C-3, *Cuentas por cobrar*

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

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

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** – El estado de resultados por el año que terminó el 30 de septiembre de 2017 ha sido reclasificado en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

	<u>2017 Actual</u>	<u>2017 Anterior</u>
Reservas preventivas para riesgos crediticios	\$ 38,980	\$ 31,281
Reservas preventivas para riesgos crediticios	38,980	38,980
Excedentes de reservas preventivas	-	(7,699)

	<u>2017 Actual</u>	<u>2017 Anterior</u>
Otros ingresos (egresos) de la operación	\$ 14,852	\$ 7,153
Excedentes de reservas preventivas	7,699	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	7,153	7,153

**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 disponibles para la venta** - Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto que se adquieren con una intención distinta a la obtención de ganancias derivadas de su operación como participante en el mercado o de su tenencia hasta el vencimiento. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen como parte de la inversión. Se valúan de la misma forma que los “Títulos para negociar”, reconociendo los ajustes derivados de su valuación en el capital contable.

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 la Entidad únicamente mantiene inversiones en títulos disponibles para la venta.

**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 30 de septiembre de 2018, 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:

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

Para efectos de lo anterior:

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

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

En donde:

*Puntaje crediticio cuantitativo<sub>i</sub>* = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.

*Puntaje crediticio cualitativo<sub>i</sub>* = 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<sub>i</sub>) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

- a. 45%, para Posiciones Preferentes
- b. 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<sub>i</sub>) 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<sub>i</sub>* : 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 2016.

**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.

**Comisiones cobradas y costos y gastos asociados** - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de los créditos se registran como un crédito diferido dentro del rubro de "Créditos diferidos" del balance general, 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 cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones que se hubieren originado inicialmente de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior reconociéndose como un crédito diferido que se amortiza en resultados bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento inicial del crédito, son aquellas 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.

**Costos y gastos incrementales asociados con el otorgamiento inicial del crédito** - Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, los cuales se amortizan contra los resultados del ejercicio como "Gastos por intereses", durante el mismo período contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito.

Los costos o gastos asociados con el otorgamiento del crédito, son únicamente aquellos que son incrementales y relacionados directamente con actividades realizadas para otorgar el crédito, por ejemplo la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito, y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Cualquier otro costo o gasto distinto del antes mencionado, entre ellos los relacionados con promoción, publicidad, clientes potenciales, administración de los créditos existentes

(seguimiento, control, recuperaciones, etc.) y otras actividades auxiliares relacionadas con el establecimiento y monitoreo de las políticas de crédito se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devenguen en el rubro que corresponde de acuerdo con la naturaleza del costo o gasto.

**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, trátense 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.

**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.

**Inmuebles, 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:

	<b>Tasa</b>
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.

**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 presenta 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 capitalizados en el valor de algún activo.

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, 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 en el rubro de gastos por interés.

**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 22) -**

- *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 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Caja	\$ 21	\$ 14
Bancos moneda nacional	\$ 42,533	39,942
Bancos moneda extranjera	<u>436</u>	<u>818</u>
Total	<u>\$ 42,990</u>	<u>\$ 40,774</u>

**5. Inversiones en valores**

Al 30 de septiembre, integran como sigue:

Tipo de títulos	Fecha de vencimiento	2018
Títulos disponibles para la venta:		
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	Octubre 1, 2018	\$ <u>101,523</u>
Tipo de títulos	Fecha de vencimiento	2017
Títulos disponibles para la venta:		
Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV)	Octubre 2, 2017	\$ <u>135,107</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 el saldo de la cuenta de inversiones en valores está representado por papel gubernamental, a los plazos señalados en esta nota.

**6. Cartera de créditos, neta**

Al 30 de septiembre la cartera de crédito comercial, se integra como sigue:

	2018	2017
Cartera vigente:		
Corto plazo	\$ 1,342,166	\$ 1,300,722
Largo plazo	<u>934,711</u>	<u>895,097</u>
Total cartera vigente	2,276,877	2,195,819
Cartera vencida:		
Corto plazo	<u>36,731</u>	<u>25,834</u>
Total cartera vencida	36,731	25,834
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(110,636)</u>	<u>(86,927)</u>
Cartera total, neta	<u>\$ 2,202,972</u>	<u>\$ 2,134,726</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la cartera de crédito tiene vencimientos de 24 y 36 meses.

**Créditos relacionados** - Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, 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 30 de septiembre de 2018.

Cartera	<u>No emproblemada</u>		<u>Emproblemada</u>		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	\$ <u>2,276,877</u>	\$ -	\$ -	\$ 36,731	\$ <u>2,313,608</u>
	<u>\$ 2,276,877</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,731</u>	<u>\$ 2,313,608</u>

A continuación se desglosan los créditos comerciales, identificando la cartera no emproblemada y emproblemada, tanto vigente como vencida, al 30 de septiembre de 2017.

Cartera	No emproblemada		Emproblemada		Total
	Vigente	Vencida	Vigente	Vencida	
Crédito comercial	\$ 2,195,819	\$ -	\$ -	\$ 25,834	\$ 2,221,653
	<u>\$ 2,195,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,834</u>	<u>\$ 2,221,653</u>

La cartera reestructurada y renovada al 30 de septiembre de 2018y 2017, es la siguiente:

Cartera reestructurada	2018		
	Vigente	Vencida	Total
Crédito comercial	\$ 126,451	\$ 14,188	\$ 140,639

Cartera reestructurada	2017		
	Vigente	Vencida	Total
Crédito comercial	\$ 88,065	\$ 13,983	\$ 102,048

Cartera renovada	2018		
	Vigente	Vencida	Total
Crédito comercial	\$ 683,742	\$ 3,891	\$ 687,633

Cartera renovada	2017		
	Vigente	Vencida	Total
Crédito comercial	\$ 571,123	\$ 1,563	\$ 572,686

Los movimientos de la cartera vencida al 30 de septiembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Saldo inicial	\$ 33,570	\$ 35,225
Castigos	(43,500)	(31,863)
Traspaso a cartera vigente	(788)	(1,655)
Traspaso de cartera vigente	65,373	41,390
Otros movimientos	(17,924)	(17,263)
Saldo final	<u>\$ 36,731</u>	<u>\$ 25,834</u>

Al 30 de septiembre de 2018, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	1 a 180 días	181 a 365 días	Total
Cartera comercial	\$ 36,731	\$ -	\$ 36,731

Al 30 de septiembre de 2017, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	1 a 180 días	181 a 365 días	Total
Cartera comercial	\$ <u>25,834</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>25,834</u>

**a) Fideicomiso Maestro**

A partir del 10 de noviembre de 2011, la cobranza de 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, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (Actualmente CIBanco, 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. Posteriormente la Entidad revierte la aportación de los derechos de crédito, quedando únicamente como administración la cobranza de dichos contratos. 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 cedidos 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 30 de septiembre de 2018 y 2017, el saldo insoluto de la cartera de crédito mediante la cual la cobranza es administrada por este fideicomiso, asciende a \$2,150,438 y \$2,081,928 respectivamente.

**b) Cartera cedida o en prenda a Fondeadores**

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la Entidad tiene cartera cedida u otorgada en prenda para garantizar los créditos obtenidos con instituciones bancarias por un monto total de \$874,586 y \$933,999, respectivamente.

La Entidad tiene cartera cedida a través de los siguientes contratos de fideicomiso:

- i) Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso de administración y fuente de pago identificado con el número 1968, cuya finalidad preponderante es la de establecer un mecanismo para dar cumplimiento a las obligaciones de la Emisora como Acreditada, al amparo de diversos contratos de apertura de crédito simple celebrados con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 la cartera de crédito cuya cobranza es administrada en dicho fideicomiso asciende a \$307,689 y \$263,595 respectivamente.
- ii) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía y fuente de pago identificado con el número F/00882, cuya finalidad preponderante es garantizar y servir como fuente de pago de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la Entidad como Acreditada, al amparo de diversos contratos de apertura de crédito simple celebrados con Banco Ve Por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más. Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 la cartera de crédito cuya cobranza es administrada en dicho fideicomiso asciende a \$36,350 y \$116,873, respectivamente.

La cartera otorgada en prenda al 30 de septiembre de 2018 y 2017 asciende a \$530,547 y \$ 553,531, respectivamente.

**c) Fideicomisos recibidos en garantía**

La Entidad tiene celebrados 164 contratos con fideicomiso irrevocables de garantía con diversos clientes, quienes a través de este instrumento garantizan el pago de los créditos, mediante el depósito de bienes muebles e inmuebles en dichos fideicomisos, 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. Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 el saldo insoluto de estas operaciones asciende a \$379,479 y \$457,564, respectivamente.

Los ingresos por intereses y comisiones registrados en el margen financiero de la cartera comercial se componen de la siguiente manera:

Tipo de crédito	2018		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ 495,021	\$ 27,676	\$ 522,697
Tipo de crédito	2017		
	Intereses	Comisiones	Total
Créditos comerciales - Denominados en pesos- Comercial	\$ 438,931	\$ 25,009	\$ 463,940

Al 30 de septiembre de 2018, el monto de las recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada asciende a \$270, y fueron reconocidas en el rubro de “Otros ingresos de la operación”.

**7. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La calificación de la cartera de la Entidad, base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios efectuada con base en lo establecido en la Nota 3, se muestra a continuación:

Categoría de riesgo	2018	2018	2017	2017
	Cartera total	Reservas preventivas	Cartera total	Reservas preventivas
A1	\$ 808,035	\$ 4,284	\$ 1,086,230	\$ 5,131
A2	377,507	4,315	289,704	3,301
B1	239,477	4,243	128,112	2,238
B2	137,734	3,076	150,086	3,346
B3	303,931	10,422	214,337	7,364
C1	133,427	9,622	106,804	7,749
C2	100,703	13,288	80,481	9,889
D	183,432	46,769	148,000	39,140
E	29,362	14,617	17,899	8,769
Total	\$ 2,313,608	\$ 110,636	\$ 2,221,653	\$ 86,927

**Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios** – A continuación se muestra un análisis de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios:

	2018	2017
Saldo inicial	\$ 96,328	\$ 87,510
Estimaciones cargadas a resultados del ejercicio	66,528	38,980
Cancelación de excedentes de reserva	(8,720)	(7,700)
Aplicaciones a la reserva	<u>(43,500)</u>	<u>(31,863)</u>
Saldo final	<u>\$ 110,636</u>	<u>\$ 86,927</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la estimación preventiva para riesgos crediticios representa el 3.01 y 3.36 veces de la cartera vencida, respectivamente.

## 8. Otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Impuesto Sobre la Renta a favor	\$ -	\$ 7,391
IVA por acreditar	816	885
Deudores por venta de bienes adjudicados (a)	13,489	7,046
Deudores por venta de software (b)	806	1,650
Deudores por venta de cartera (c)	2,200	-
Deudores por gastos administrativos y notariales (d)	619	-
Otros deudores	<u>116</u>	<u>541</u>
Total	<u>\$ 18,046</u>	<u>\$ 17,513</u>

- (a) Corresponde a diversas cuentas por cobrar derivadas de la enajenación de inmuebles recibidos como dación en pago.
- (b) Cuenta por cobrar derivada de la venta de licenciamiento de software a distintas personas.
- (c) Corresponde a la venta a terceros de contratos celebrados por la Entidad.
- (d) Cuenta relativa a los gastos administrativos y notariales por cobrar, derivados de la celebración de contratos de crédito con clientes.

## 9. Bienes adjudicados, neto

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Terreno	\$ 13,844	\$ 13,041
Edificio	44,230	19,599
Equipo de transporte	-	86
Otros bienes	<u>293</u>	<u>1,581</u>
	58,367	34,307
Menos - Reserva para bienes adjudicados	<u>(6,527)</u>	<u>(4,874)</u>
Total	<u>\$ 51,840</u>	<u>\$ 29,433</u>

Al 30 de septiembre de 2018, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

2018				
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	Importe
28 de septiembre de 2018	Bien inmueble	Ciudad de México	- Inmueble ubicado en Avenida Colonia del Valle número 732, interior 501, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, también conocido como el Departamento 5-A del Edificio número 732 de la Avenida del Valle, Col. Del Valle, en la Ciudad de México, con el cual se liquidó la deuda contraída por el Sr. Jorge Omar Nuñez Aldana	\$ 2,719
28 de septiembre de 2018	Bien inmueble	Estado de México	- Inmueble ubicado en la Calle Berriozabal número 45 de la fracción de terreno denominado La Canoa o Casa Vieja, Manzana sin número, Col. Centro, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, liquidando el adeudo de la empresa Tkinov, S.A. de C.V.	3,226
9 de agosto de 2018	Bien inmueble	Querétaro	- Lote de terreno marcado con el número 26, de la Mza. 9, ubicado en la Calle Makalu, del Fraccionamiento Colinas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en la Ciudad de Querétaro, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído con la empresa Dika QRO, S. de R.L. de C.V.	3,273
29 de junio de 2018	Bien inmueble	Estado de México	- Casa marcada con el número 3 de la calle Privada Lancashire, del Fraccionamiento denominado Condado de Sayavedra, ubicado en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, con el cual la empresa Trans Business Service de México, S.A. de C.V., realizó un pago parcial a cuenta de su adeudo.	5,119
29 de junio de 2018	Bien inmueble	Puebla	- Casa marcada con el número 5512, de la calle Rio Balsas, del Fraccionamiento "Jardines de San Manuel", en la Ciudad de Puebla de Zaragoza, Estado de Zaragoza, recibido como pago del adeudo de la empresa Grupo Aprofín, S.A. de C.V.	1,169
31 de mayo de 2018	Bien inmueble	Veracruz	- Inmueble conocido como fracción dos en el punto denominado Barranca de Ateta, actualmente Calle Anáhuac número 10, de la Colonia Azteca, en la Ciudad de Perote, Estado de Veracruz, recibido en pago de la deuda contraída por Auténtica Empacadora De Perote, S.A. de C.V.	2,186
28 de mayo de 2018	Bien inmueble	Ciudad de México	- Casa marcada con el número 42, de la Calle 5 de Febrero, en la Colonia Barrio Nextengo, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, mediante el cual se cubrió el adeudo de la empresa Administración Construcción y Acabados, S.A. de C.V.	3,514
26 de abril de 2018	Bien inmueble	Jalisco	- Lote de terreno número 19, de la Manzana 922, actualmente número 708 de la calle El Carmen, del Fraccionamiento Real, Municipio de Zapopan, Edo. De Jalisco, mediante el cual las compañías Tembeck de México, S.A. de C.V. y Aceros y Perfiles el Romano, S.A. de C.V., liquidaron su adeudo.	4,002
21 de diciembre de 2017	Bien inmueble	Quintana Roo	- Inmueble ubicado en Calle Flamingos, número interior PH 11, Lote 4, Manzana 9, Condominio "The Elements", Playa Del Carmen, Quintana Roo, con el cual se liquidó el adeudo de la empresa Productos Innovadores Alimenticios, S. de R.L. de C.V.	5,863
4 de diciembre de 2017	Bien inmueble	Veracruz	- En Escritura número 84.908 quedó protocolizada la dación Casa marcada con el número 71 de la Calle Circuito Sevilla y terreno que le corresponde, del Fraccionamiento Habitacional denominado "Playas del Sol", del ejido Mandinga y Matosa, del Municipio de Alvarado, Estado de Veracruz, con la cual el cliente Montajes y Suministros Del Golfo, S.A. de C.V. realizó un pago parcial de su adeudo.	2,944
30 de noviembre de 2017	Bien inmueble	Edo. De México	- Inmueble ubicado en la Calle Lago Xochimilco 305, Col. Seminario Primera Sección, Toluca, Edo. De México, recibido en dación, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído por la empresa Landazuri Procesos de Corte y Creación de Empaque, S.A. de C.V.	3,600

2018				
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	Descripción	Importe
15 de junio de 2017	Bien inmueble	Chiapas	- En Escritura 2,968 quedó inscrita la dación en pago de la Casa Habitación tipo "A" número 138 de la Décima Séptima Av. Norte Poniente y lote de terreno, del fraccionamiento Miramar, en el Municipio de Tuxtla Gutiérrez, Edo. De Chiapas, mediante la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Zoque Construcciones, S.A. de C.V.	1,897
27 de enero de 2017	Bien inmueble	Ciudad de México	- Departamento número 1411 del subcondominio XIII y el cajón de estacionamiento número 22 del subcondominio VIII, sótano 1, que forman parte del Conjunto Habitacional denominado "Vita Polanco", marcado con el número oficial 171 de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11520, en la Ciudad de México, mediante el cual se cubrió el adeudo de la empresa Constructora y Edificación Segura, S.A. de C.V.	4,227
29 de diciembre de 2016	Bien inmueble	Edo. De México	- 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, mediante el cual el cliente Diseños De Iluminación Fanvalma, S.A. de C.V. liquidó su adeudo.	1,342
31 de octubre de 2016	Bien inmueble	Chiapas	- Lote de terreno número cuatro de la Manzana número uno, ubicado sobre Circuito Arboledas sin número, del Fraccionamiento "Campestre el Arenal", Agencia Terán, C.P. 29027, del Municipio de Tuxtla Gutiérrez, Estado de Chiapas y las construcciones en el existentes, con el cual se cubrió el adeudo de la empresa Servicios Integrales Heres, S.A. de C.V.	8,160
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.	<u>293</u>
			Total	<u>\$ 58,367</u>

Al 30 de septiembre de 2017, los bienes adjudicados (saldo bruto) se integran como sigue:

					2017	
Fecha de adjudicación	Tipo de bien	Localidad	-	Descripción	-	Importe
29 de septiembre de 2017	Bien Inmueble	Oaxaca	-	Departamento en condominio número 201 del Edificio B-5 del Conjunto Habitacional "Los Flamboyanes", en el desarrollo turístico Bahías de Huatulco, en el Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de San Pedro Pochutla, Edo. De Oaxaca, mediante el cual se liquidó el adeudo contraído por la empresa Corporation GAMB, S.A. de C.V.	-	700
29 de agosto de 2017	Bien Inmueble	Ciudad de México	-	Finca destinanda a uso habitacional conocido como La Malinche Número 55, Fraccionamiento Colinas del Bosque, Tlalpan, Ciudad de México, recibido en dación en pago del adeudo por la empresa Plegadizos y Corrugados Apolo, S.A. de C.V.	-	13,100
15 de junio de 2017	Bien Inmueble	Chiapas	-	En Escritura 2,968 quedó inscrita la dación en pago de la Casa Habitación tipo "A" número 138 de la Décima Séptima Av. Norte Poniente y lote de terreno, del fraccionamiento Miramar, en el Municipio de Tuxtla Gutierrez, Edo. De Chiapas, mediante la cual se cubrió el adeudo contraído por la empresa Zoque Construcciones, S.A. de C.V.	-	1,897
24 de febrero de 2017	Bien Inmueble	Morelos	-	Mediante Escritura número 81,239 se formalizó la dación del Inmueble ubicado en el kilómetro 8.5 de la Carretera Yautepec-Ticuman-Tlaltizapán, del poblado de San Isidro, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, mediante el cual se liquidó el adeudo de la empresa Metalizados Mineros, S.A. de C.V.	-	10,958
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
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.	-	<u>1,667</u>
Total					-	<u>\$ 34,307</u>

## 10. Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Inmuebles arrendados (a)	\$ -	\$ 20,617
Adaptaciones a locales arrendados	3,304	3,246
Mobiliario y equipo	7,127	6,548
Equipo de cómputo	8,415	7,976
Obras de arte	1,200	-
Equipo de transporte	<u>5,320</u>	<u>5,032</u>
	25,366	43,419
Menos - Depreciación acumulada	<u>(14,227)</u>	<u>(12,346)</u>
Total Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	<u>\$ 11,139</u>	<u>\$ 31,073</u>

- a) Al mes de marzo de 2018 la Entidad realizó la reclasificación de los inmuebles arrendados al rubro de Bienes Adjudicados, toda vez que de acuerdo con las normas contables éstos también se encuentran disponibles para su venta.

## 11. Otros activos

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Gastos por originación de créditos, netos	\$ 31,138	\$ 29,475
Gastos diferidos	3,899	2,873
Depósitos en garantía	<u>537</u>	<u>501</u>
Total	<u>\$ 35,574</u>	<u>\$ 32,849</u>

## 12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

La Entidad tiene los siguientes saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre:

	2018	2017
Cuenta por cobrar a corto plazo:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 4
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4</u>

Al 30 de septiembre, la Entidad realizó las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2018	2017
Ingresos:		
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V.:		
Venta de enseres varios	<u>\$ 97</u>	<u>\$ 43</u>
Administradora de Cartera PDN, S. de R.L. de C.V.:		
Venta de cartera	<u>\$ 8,934</u>	<u>\$ 595</u>

	2018	2017
Gastos:		
Factoring Corporativo, S.A. de C.V. SOFOM ER		
Intereses por préstamo	\$ <u>          -</u>	\$ <u>          27</u>
Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V. (1)		
Arrendamiento de inmuebles	\$ <u>      3,329</u>	\$ <u>      3,136</u>

(1) Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2018, 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.

### 13. Operaciones en moneda extranjera

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Dólares estadounidenses miles de dólares:		
Activos monetarios	<u>          23.17</u>	\$ <u>          44.97</u>
Posición larga	<u>          23.17</u>	<u>          44.97</u>
Equivalentes en miles de pesos	\$ <u>          436</u>	\$ <u>          818</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el tipo de cambio dado a conocer por el Banco de México en relación con el dólar estadounidense era de \$18.8120 y \$18.1979 por dólar, respectivamente.

#### 14. 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. Dicho programa fue ampliado mediante el oficio número 153/10303/2017 de fecha 17 de mayo de 2017 hasta por 3 años adicionales. Para la colocación de esta emisión se celebró contrato de intermediación bursátil con CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la Entidad ha emitido certificados bursátiles con las siguientes características:

Clave de pizarra	Fecha de inscripción	Fecha de vencimiento	Tasa	2018	2017
PDN00117	23-feb-2017	15-feb-2018	TIIIE+1.85%	-	50,000
PDN00217	25-may-2017	26-abr-2018	TIIIE+1.85%	-	75,000
PDN00317	20-jul-2017	21-jun-2018	TIIIE+1.70%	-	100,000
PDN00417	21-sep-2017	23-ago-2018	TIIIE+1.50%	-	75,000
PDN00118	22-mar-2018	21-feb-2019	TIIIE+1.30%	150,000	-
PDN00218	17-may-2018	18-abr-2019	TIIIE+1.25%	<u>150,000</u>	<u>-</u>
				\$ 300,000	\$ 300,000
Intereses por pagar				<u>1,953</u>	<u>903</u>
				<u>\$ 301,953</u>	<u>\$ 300,903</u>

#### 15. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 30 de septiembre, 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	2018	2017
Banco Ve Por Más, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Ve por Más	Marzo 2019	24	Pesos	130%	TIIIE +3.00%	\$ 200,000	\$ 87,500	\$ 112,500	Simple con garantía cartera crediticia	\$ 25,000	\$ 75,000
Banco del Bajío, S.A. I.B.M.	Mayo 2020	24	Pesos	130%	TIIIE + 2.80%	280,000	178,333	101,667	Cuenta Corriente con garantía cartera crediticia	178,333	149,833
Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D.	Abril 2020	24	Pesos	-	TIIIE + 2.50%	300,000	180,921	119,079	Cuenta corriente	180,921	265,052
Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C.	Junio 2021	24	Pesos	100%	TIIIE +2.50%	500,000	220,841	279,159	Cuenta corriente para el descuento de cartera	220,841	212,709
Banco Mercantil del Norte, SA, I.B.M., Grupo Financiero Banorte	Julio 2020	24	Pesos	130%	TIIIE +2.50%	400,000	225,552	174,448	Simple con garantía cartera crediticia	216,154	186,550
Banco Monex, S.A. IBM, Monex Grupo Financiero	Febrero 2018	24	Pesos	130%	TIIIE + 3.00%	100,000	-	100,000	Simple con garantía cartera crediticia	-	16,667
Banco Multiva, S.A., I.B.M.	Febrero 2019	24	Pesos	130%	TIIIE + 3.00%	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>	Simple con garantía cartera crediticia	<u>10,417</u>	<u>35,417</u>
<b>Total pasivos bancarios</b>						<u>\$ 1,830,000</u>	<u>\$ 943,147</u>	<u>\$ 886,853</u>		<u>831,666</u>	<u>941,228</u>
Intereses devengados no pagados										<u>4,598</u>	<u>3,610</u>
<b>Total pasivos financieros</b>										<u>\$ 836,264</u>	<u>\$ 944,838</u>

## 16. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, se integra como sigue:

	2018	2017
Proveedores	\$ 901	\$ 1,895
Acreedores diversos	18,993	19,998
Impuestos por pagar	12,064	14,387
IVA por trasladar	<u>-</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 31,958</u>	<u>\$ 36,314</u>

## 17. Capital contable

Accionistas	2018 v 2017			
	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 Operadora de Servicios Lola, S.A. de C.V.	14,750	Serie "B" Clases "I" y "II"	14,750	5%
	<u>64,900</u>	Serie "C" Clases "I" y II	<u>64,900</u>	<u>22%</u>
	<u>295,000</u>		<u>\$ 295,000</u>	<u>100%</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 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 19 de abril de 2018, los accionistas acordaron decretar un dividendo hasta por la cantidad de \$100,000, el cual para efectos fiscales se disminuyó de la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio de 2013.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 27 de febrero de 2018, se acordó que toda vez que los estados financieros fueron aprobados por dicha Asamblea, se realizara el traspaso del resultado neto del ejercicio social de 2017 por la cantidad de \$240,183 a resultado de ejercicios anteriores.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 30 de septiembre de 2018 la reserva legal asciende a \$59,000.

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 datos informativos de las cuentas fiscales de capital contable al 30 de septiembre, son:

	2018	2017
Cuenta de capital de aportación	\$ 292,881	\$ 286,994
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2013 (CUFIN)	211,633	298,461
CUFIN a partir de 2014	<u>773,854</u>	<u>571,843</u>
Saldo final	<u>\$ 1,278,368</u>	<u>\$ 1,157,298</u>

De acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables, las utilidades generadas a partir de 2014 están sujetas a una retención del 10% de ISR sobre los dividendos distribuidos.

## 18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2018 y 2017 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:

	2018	2017
ISR causado	\$ 62,788	\$ 56,198
ISR diferido	<u>(4,820)</u>	<u>695</u>
	<u>\$ 57,968</u>	<u>\$ 56,893</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:

	2018	2017
Tasa legal	30%	30%
Menos efectos de inflación	(7)%	(6)%
Más otras partidas	<u>-</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva	<u>23%</u>	<u>24%</u>

El ISR diferido al 30 de septiembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

	2018	2017
ISR diferido activo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 33,191	\$ 26,078
Bienes adjudicados	240	227
Reserva para bienes adjudicados	1,958	1,462
Inmuebles mobiliario y equipo	276	225
Créditos diferidos	8,780	8,174
Pasivos acumulados	<u>1</u>	<u>264</u>
ISR diferido activo	44,446	36,430
ISR diferido (pasivo):		
Gastos por originación de créditos	<u>(9,342)</u>	<u>(8,931)</u>
Total activo	<u>\$ 35,104</u>	<u>\$ 27,499</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, la Entidad tiene registrado un activo neto diferido por \$35,104 y \$27,499 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.

#### 19. Margen financiero

Al 30 de septiembre, los principales conceptos que conforman el margen financiero son:

	2018	2017
Ingresos por intereses:		
Cartera	\$ 485,666	\$ 433,045
Arrendamiento	-	-
Intereses por inversiones	9,356	5,886
Comisiones por apertura de créditos	<u>27,675</u>	<u>25,009</u>
	522,697	463,940
Gastos por intereses:		
Por préstamos bancarios con otros organismos	91,725	75,921
Gastos y comisiones por originación del crédito	<u>28,768</u>	<u>26,861</u>
	<u>120,493</u>	<u>102,782</u>
Margen financiero	<u>\$ 402,204</u>	<u>\$ 361,158</u>

#### 20. Comisiones pagadas

Al 30 de septiembre, las comisiones pagadas se integran como sigue:

	2018	2017
Comisiones pagadas por:		
Préstamos recibidos	\$ 1,204	\$ 1,382
Emisión de colocación	3,607	3,263
Otras comisiones pagadas	<u>1,345</u>	<u>1,736</u>
	<u>\$ 6,156</u>	<u>\$ 6,381</u>

## 21. Otros ingresos de la operación, neto

Al 30 de septiembre, se integran como sigue:

	2018	2017
Recuperación de cartera de crédito castigada	\$ 270	\$ 1,901
Utilidad (pérdida) en venta de bienes adjudicados	1,916	282
Renta de inmuebles	984	1,262
Utilidad (pérdida) en venta de cartera	4,110	(560)
Ingresos (gastos) por gestión de garantías	178	675
Excedentes de reservas preventivas	8,720	7,699
Utilidad en venta de software	492	1,015
Excedentes de cartera	-	1,661
Reserva para bienes adjudicados	(1,509)	103
Otros ingresos (gastos)	<u>1,142</u>	<u>814</u>
Total	<u>\$ 16,303</u>	<u>\$ 14,852</u>

## 22. 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 30 de septiembre, se integran como sigue:

	2018	2017
Registro de castigos (a)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,125</u>
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida (b)	<u>\$ 1,180</u>	<u>\$ 758</u>

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

## 23. 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 30 de septiembre de 2018:

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Activos:				
Disponibilidades	\$ 42,990	\$ -	\$ -	\$ 42,990
Inversiones en valores	101,523	-	-	101,523
Cartera de crédito neta	1,268,261	797,534	137,177	2,202,972
Otras cuentas por cobrar	<u>18,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,046</u>
Total activo	<u>1,430,820</u>	<u>797,534</u>	<u>137,177</u>	<u>2,365,531</u>

	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Total
Pasivos:				
Pasivos bursátiles	301,953	-	-	301,953
Préstamos bancarios y de otros organismos	586,749	245,656	3,859	836,264
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>31,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,958</u>
Total pasivo	<u>920,660</u>	<u>245,656</u>	<u>3,859</u>	<u>1,170,175</u>
Activo (pasivo) neto	<u>\$ 510,160</u>	<u>\$ 551,878</u>	<u>\$ 133,318</u>	<u>\$ 1,195,356</u>

## 24. Calificaciones

Al 30 de septiembre, la Entidad mantiene las siguientes calificaciones:

	2018		2017	
	HR Ratings	Fitch Ratings	HR Ratings	Fitch Ratings
Calificación de riesgo corporativo de largo plazo	HR AA-	A(mex)	HR AA-	A-(mex)
Calificación de riesgo corporativo de corto plazo	HR1	F1(mex)	HR1	F2(mex)

Las calificaciones de la cartera por parte de Fitch fueron publicadas el 22 de septiembre de 2017 y 22 de septiembre de 2016. Por parte de HR Ratings las calificaciones fueron emitidas el 5 de julio de 2018 y el 28 de junio de 2017.

## 25. Compromisos contraídos

Al 30 de septiembre de 2018 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., de fecha 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 a septiembre de 2018 y 2017 fueron de \$41,400 y \$38,000 respectivamente.
- Contrato de arrendamiento del inmueble de oficinas celebrado con Operadora de Negocios CCV, S.A. de C.V., de fecha 1 de enero de 2018, 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 a septiembre de 2018 y 2017 fueron de \$3,329 y \$3,136, respectivamente.
- Contrato de arrendamiento de la bodega para almacén celebrado con el Sr. Leandro Payró Germán, celebrado de fecha 1 de enero de 2018, 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 a septiembre de 2018 y 2017 fueron de \$1,414 y \$1,332, respectivamente.
- Contrato de arrendamiento de oficina celebrado con Lozano & Abogados Asociados, S.C., de fecha 11 de noviembre de 2017, con una vigencia de un año forzoso y pagos mensuales en pesos a partir del 1 de diciembre de 2017. Los costos incurridos por la celebración de este contrato al 30 de septiembre de 2018 ascienden a \$300.

## 26. Nuevos pronunciamientos contables

### *Cambios en Criterios Contables emitidos por la Comisión -*

Con fecha 23 de enero de 2018, la Comisión amplió el plazo para la aplicación de las adecuaciones al Criterio contable A-2 “Aplicación de normas particulares”, dónde se incorporan las siguientes NIF: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos”, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo 33 de la Circular Única de Bancos, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2019.

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

\* \* \* \* \*