

**TE CREEMOS, S.A. DE C.V., S.F.P.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES,**  
**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

**Í N D I C E**

1. Informe de los auditores independientes  
Estados financieros y notas:
2. Balances generales
3. Estados de resultados
4. Estados de variaciones en el capital contable
5. Estados de flujos de efectivo
6. Notas a los estados financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A los Accionistas y al Consejo de Administración de Te Creemos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera Popular**

#### **Alcance de la revisión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Te Creemos, S.A. de C.V., S.F.P.** (la Sociedad), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### **Responsabilidad de la Administración 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 aplicables a Sociedades Financieras Populares emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del control interno que la Administración considera necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

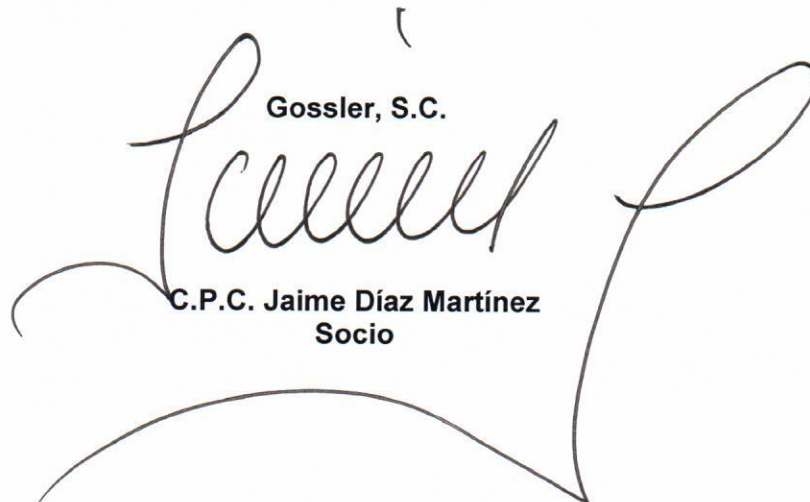
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de los riesgos, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de **Te Creemos, S.A. de C.V., S.F.P.**, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con los criterios contables aplicables a Sociedades Financieras Populares emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Gossler, S.C.  
  
C.P.C. Jaime Díaz Martínez  
Socio

Ciudad de México  
Febrero 17, 2016





**TE CREEMOS, S.A. DE C.V., S.F.P.**  
**NIVEL DE OPERACIONES II**  
 ÁLVARO OBREGÓN No. 286 PISO 5 COL. ROMA C.P. 06700 MÉXICO, D.F.

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
 (NOTAS 1 Y 2)  
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por intereses	\$ 472 730	\$ 468 396
Gastos por intereses	(68 710)	(77 922)
Resultado por posición monetaria – neto (margen financiero)	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>404 020</b>	<b>390 474</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(114 400)	(78 722)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<u>289 620</u>	<u>311 752</u>
Comisiones y tarifas cobradas	87 388	47 369
Comisiones y tarifas pagadas	(17 149)	(18 838)
Otros ingresos (egresos) de la operación	30 623	19 245
Gastos de administración y promoción	(357 737)	(329 015)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<u>32 745</u>	<u>30 513</u>
Impuestos a la utilidad causados (Notas 10 y 16)	(9 596)	(9 689)
Impuestos a la utilidad diferidos (Nota 10)	<u>(333)</u>	<u>1 268</u>
	(9 929)	(8 421)
<b>RESULTADO NETO</b>	<u>\$ 22 816</u>	<u>\$ 22 092</u>

Las notas a los estados financieros que se acompañan, forman parte integrante de estos estados.

El índice de Capitalización por Requerimiento de Riesgo es de 165.54% en el 2015 y 167.58% en el 2014.

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras Populares Sociedades Financieras Comunitarias y Organismos de Integración Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 117, 118 y 119 Bis 4 de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad Financiera Popular durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas financieras 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 directivos que lo suscriben.

<https://www.cnbv.gob.mx> y [www.fap.org.mx](http://www.fap.org.mx)



**LIC. JORGE KLEINBERG DRUKER**  
 Director General



**ING. OSCAR JUAN PFEIFFER SCHLITTLER**  
 Director de Administración y Finanzas



**C.P. SANDRA MAYELA GARCÍA SÁNCHEZ**  
 Gerente de Contabilidad



TE CREEMOS, S.A. DE C.V., S.F.P.  
NIVEL DE OPERACIONES II  
ÁLVARO OBREGÓN No. 286 PISO 5 COL. ROMA C.P. 06700 MÉXICO, D.F.

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014  
(NOTAS 1 Y 2)

(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado		Resultado neto	Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	\$ 55 725	\$ 0	\$ 8 648	\$ 32 416	\$ 20 503	\$ 117 292
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>						
Traspaso de la utilidad del ejercicio 2013 a ejercicios anteriores y aplicación del fondo de reserva	14 910		2 050	18 453	(20 503)	0
Capitalización de utilidades de ejercicios anteriores (Nota 15)				(14 910)		0
Devolución del fondo de obra social				2 697		2 697
<b>Total</b>	14 910	0	2 050	6 240	(20 503)	2 697
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>						
Utilidad Integral						
- Resultado neto	0		0	0	22 092	22 092
<b>Total</b>	70 635	0	10 698	38 656	22 092	142 081
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>						
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>						
Traspaso de la utilidad del ejercicio 2014 a ejercicios anteriores y aplicación del fondo de reserva			2 209	19 883	(22 092)	0
<b>Total</b>	70 635	0	2 209	19 883	(22 092)	0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>						
Utilidad Integral						
- Resultado neto	0		0	0	22 816	22 816
<b>Total</b>	70 635	0	12 907	58 539	22 816	164 897

Las notas a los estados financieros que se acompañan, forman parte integrante de estos estados.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras Populares, Sociedades Financieras Comunitarias y Organismos de Integración Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 117, 118 y 119 Bis 4 de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad Financiera Popular durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas financieras 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 directivos que lo suscriben.

<https://www.cnbv.gob.mx> y [www.fep.org.mx](http://www.fep.org.mx)



LIC. JORGE KLEINBERG DRUKER  
Director General



ING. OSCAR JUAN PFEIFFER SCHLITTLER  
Director de Administración y Finanzas



C.P. SANDRA MAYELA GARCÍA SÁNCHEZ  
Gerente de Contabilidad

**TE CREEMOS, S.A. DE C.V., S.F.P.**  
**NIVEL DE OPERACIONES II**  
 ÁLVARO OBREGÓN No. 286 PISO 5 COL. ROMA C.P. 06700 MÉXICO, D.F.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
 (NOTAS 1 Y 2)  
 (Cifras en miles de pesos)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado neto	\$ 22 816	\$ 22 092
Partidas aplicadas a resultados que no implicaron flujo de efectivo:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	114 400	78 722
Depreciación y amortización	20 465	16 437
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	9 930	8 421
	<u>167 611</u>	<u>125 672</u>
Cambios en inversiones en valores	(28 552)	(4 028)
Cambios en cartera de crédito – (neto)	(222 900)	(205 449)
Cambios en bienes adjudicados – (neto)	(6 767)	(1 328)
Cambios en otros activos operativos – (neto)	(11 446)	63 997
Cambios en la captación tradicional	(77 331)	60 129
Cambios en préstamos bancarios y de otros organismos	216 131	(8 970)
Cambios en otros pasivos operativos	7 653	955
Cambios en pasivos contingentes	1 250	0
Pagos de impuestos a la utilidad	(6 924)	(7 775)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<u>38 725</u>	<u>23 203</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(24 057)	(34 159)
Pagos por otros activos	(5 652)	(5 670)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<u>(29 709)</u>	<u>(39 829)</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	9 016	(16 626)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	53 520	70 146
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ <u>62 536</u>	\$ <u>53 520</u>

Las notas a los estados financieros que se acompañan, forman parte integrante de estos estados.

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Sociedades Financieras Populares Sociedades Financieras Comunitarias y Organismos de Integración Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 117, 118 y 119 Bis 4 de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, 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 Sociedad Financiera Popular durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras 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 lo suscriben.

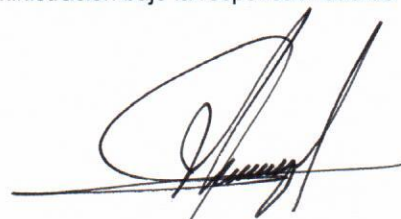
<https://www.cnbv.gob.mx> y [www.fap.org.mx](http://www.fap.org.mx)



**LIC. JORGE KLEINBERG DRUKER**  
 Director General



**ING. OSCAR JUAN PFEIFFER SCHLITTLER**  
 Director de Administración y Finanzas



**C.P. SANDRA MAYELA GARCÍA SÁNCHEZ**  
 Gerente de Contabilidad



**TE CREEMOS, S.A. DE C.V., S.F.P.**  
**NIVEL OPERACIONES II**  
ÁLVARO OBREGÓN No. 286 PISO 5 COL. ROMA C.P. 06700 MÉXICO, D.F.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
**(Cifras en miles de pesos)**

**NOTA 1. OBJETO**

La Sociedad tiene por objeto el ahorro y crédito popular, en los términos de la Ley de Ahorro y Crédito Popular; es decir facilitar a sus clientes el acceso al crédito, apoyar el financiamiento de micro, pequeñas y medianas empresas y los demás servicios autorizados por la ley entre ellos: la captación y distribución de seguros.

Para la consecución de su objeto, la Sociedad realiza las operaciones a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular, de conformidad con el nivel de operaciones que le ha sido autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) y sujetándose a lo establecido en las disposiciones de Carácter General emitidas al efecto por la Comisión.

El 7 de diciembre de 2006, según oficio no. 311-550338/2008 y 134-758052/2008, se otorgó la concesión que le autorizó la Secretaría Hacienda y Crédito Público para operar como Sociedad Financiera Popular, en los términos de la Ley de Ahorro y Crédito Popular y las disposiciones de carácter general de la Comisión Bancaria y de Valores. Dicha autorización fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de enero de 2007.

De acuerdo con la normatividad vigente la Sociedad se encuentra afiliada a la Federación Atlántico Pacífico del Sector de Ahorro y Crédito Popular, A.C.

**NOTA 2. RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros están preparados conforme a las reglas y prácticas contables prescritas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de diciembre de 2006, y su última modificación el día 2 de febrero de 2016, en las que se señalan las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades de ahorro y crédito popular, organismos de integración, sociedades financieras comunitarias y organismos de integración financiera rural, a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular; asimismo, cuando no existe disposición normativa por parte de la CNBV, se aplica lo dispuesto en las normas de información financiera emitidos por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C.

Al 31 de diciembre de 2014, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), no ha emitido cambios a las Normas de Información Financiera aplicables en forma supletoria que inicien su vigencia a partir de enero de 2015.



Los principales criterios contables que sigue la Institución se resumen a continuación:

**a) Emisión de estados financieros.**

La emisión de los estados financieros fue autorizada por los funcionarios que los suscriben el 17 de febrero de 2016 y serán enviados al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas para su aprobación o, en su caso, modificación.

**b) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera**

De conformidad con lo dispuesto en la NIF B-10, Efectos de la inflación, que entró en vigor el 1 de enero de 2008, la elaboración de los estados financieros de 2015 y 2014 se efectuó como sigue:

No se reconocieron los efectos de la inflación en ambos ejercicios, pues la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores no fue superior al 26%, lo que la referida norma califica de entorno económico no inflacionario. En cambio los estados financieros de 2007 sí muestran los efectos inflacionarios hasta el 31 de diciembre de dicho año, pues el boletín B-10 en vigor en ese ejercicio así lo prescribía.

Los porcentajes de inflación de los tres ejercicios de 2013 a 2015 y de 2012 a 2014 fueron del 10.35% para los primeros y de 11.61% para los segundos, por lo que se ha operado dentro de un entorno económico no inflacionario. El reconocimiento de los efectos de la inflación se presentará en adelante sólo si se rebasa del 26% mencionado con anterioridad.

Debe advertirse que los valores de los conceptos no monetarios que aparecen en el balance general y el estado de resultados de 2015 y 2014, y en consecuencia, en los demás estados del mismo ejercicio, están afectados de la actualización de las cifras correspondientes con motivo de su reexpresión hasta el 31 de diciembre de 2007. Tal es el caso de inmuebles mobiliario y equipo y sus depreciaciones; adaptaciones y mejoras y su amortización, así como el capital contable. En las notas a estos estados financieros debe darse esto por entendido aunque no se mencionen específicamente.

**c) Disponibilidades**

Se valúan a valor nominal, excepto en el caso de metales amonedados o moneda extranjera, los que se valúan a la cotización del cierre del ejercicio (Ver Nota 3).

**d) Inversiones en valores (Instrumentos financieros)**

Títulos para negociar. Son aquellos valores que la Sociedad tiene en posición propia y que adquieren con la intención de obtener ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compraventa que con los mismos realicen como participantes del mercado. Los títulos para negociar se registrarán al costo de adquisición. En la fecha de su enajenación, se reconocerá el resultado por compra venta por el diferencial entre el valor neto de realización y valor en libros del mismo.



Títulos conservados a vencimiento. Son aquellos títulos de deuda, cuyos pagos son fijos o determinables y con vencimiento fijo, respecto a los cuales la Sociedad tiene tanto la intención como la capacidad de conservar hasta su vencimiento. Su valuación es a su costo amortizado, lo cual implica que la amortización del premio o descuento, así como de los costos de transacción, formaran parte de los intereses devengados.

Títulos recibidos en reporto. La Sociedad registra estos títulos a su costo de adquisición y el reconocimiento del premio se efectúa con base en el método de línea recta, se presenta como un ingreso o gasto por intereses en resultados.

Administración de Riesgo:

Es política de la Sociedad sujetarse a lo señalado en la Ley de Ahorro y Crédito Popular y sus disposiciones generales de conformidad con su nivel de operaciones.

#### **e) Cartera de crédito**

Los créditos que no se recuperan en la fecha de su vencimiento, se traspasan a cartera vencida de acuerdo a los lineamientos establecidos por la CNBV, suspendiéndose el reconocimiento de los ingresos por intereses devengados.

Los intereses sobre la cartera de créditos, se acreditan a los resultados de operación conforme se devengan, con excepción de los intereses devengados con posterioridad a la fecha en que los créditos son clasificados como cartera vencida, así como los moratorios, que se reconocen en resultados hasta el momento en que se cobran.

Las Políticas y Procedimientos establecidos para el Otorgamiento, Control y Recuperación de Créditos, así como las relativas a la Evaluación y Seguimiento del Riesgo Crediticio, están determinadas en el Manual de Crédito que se ha implementado y autorizado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

El otorgamiento de crédito debe realizarse previo análisis integral del solicitante de crédito, aval(es) en su caso y garantías, dicho análisis contempla aspectos técnicos, financieros y legales que permiten analizar cuantitativa y cualitativamente sus antecedentes, situación actual. Esta información es la base para preparar la presentación del caso a los órganos de autorización de la Sociedad.

Las facultades de autorización de cada uno de ellos se determinaron en el Manual de Crédito de la Sociedad.

#### **f) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Representa la estimación para la cartera crediticia reconocida por la Sociedad, con base en el procedimiento para la calificación y constitución de estimaciones preventivas prescritas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Mensualmente se modifica dicha estimación.

Cuando existe un crédito que alcance la mora de 121 días, es política de la sociedad castigarlo en ese momento.



Los intereses devengados no cobrados de créditos que se consideran como vencidos, se provisionan al 100%, por el monto de intereses generados desde que ocurrió el primer incumplimiento hasta el momento en que el crédito se traspasó a cartera vencida.

**g) Inmuebles, mobiliario y equipo y su depreciación**

El mobiliario y equipo se registra a su costo de adquisición y se actualiza con base al valor de los INPC's hasta el 31 de diciembre de 2007. La depreciación se calcula sobre el valor actualizado, aplicando las tasas anuales siguientes:

Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	20%

**h) Gastos de organización**

Los gastos por este concepto, se registran a su costo de adquisición y se actualizan con base al valor de los INPC's hasta el 31 de diciembre de 2007 y se amortizan a la tasa anual del 5% sobre el valor actualizado.

**i) Deterioro del valor de los activos de larga duración**

De conformidad con lo establecido en el boletín C-15, "Deterioro en el Valor de los Activos de Larga Duración y su Disposición" se hizo una apreciación de los activos referidos, sin encontrar signos de deterioro que indicaran que fuera necesario ajustarlos porque estuvieran valuados a importes mayores que su precio neto de venta o su valor de uso.

**j) Inversiones permanentes en acciones**

Se registran al costo de adquisición y se actualizan con base en el valor de los INPC's hasta el 31 de diciembre de 2007.

**k) Obligaciones laborales**

Los servicios de personal prestados a la Sociedad, son efectuados a través de un prestador de servicio independiente.

**l) Gastos de originación y otros conceptos**

Los gastos de originación y otros conceptos por préstamos se reconocen en los resultados cuando se cobran.

**m) Impuestos diferidos**

La Sociedad reconoce el efecto de impuestos diferidos determinados bajo el método de activos y pasivos a través de la comparación de los valores contables y fiscales de los mismos. De esta comparación surgen diferencias temporales a las que se les debe aplicar la tasa fiscal correspondiente (Ver Nota 10).

**n) Utilidad integral**

El importe del resultado integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la Sociedad durante el periodo, y está representada por la utilidad neta.

**NOTA 3. DISPONIBILIDADES**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	\$ 46 143	\$ 47 195
Bancos del país (Moneda Nacional)	16 393	6 325
	<u>\$ 62 536</u>	<u>\$ 53 520</u>

**NOTA 4. TÍTULOS PARA NEGOCIAR**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Tasa</u>
<b>2015</b>					
Bansefi S.N.C., 610302	Títulos Gubernamentales	Del 01-10-15 al 01-10-16	\$ 155	\$ 155	-
<b>2014</b>					
Bansefi S.N.C., 610302	Títulos Gubernamentales	Del 01-10-14 al 01-10-15	\$ 71	\$ 71	-

Los ingresos por intereses que generaron estas inversiones en valores fueron de \$ 2 en 2015 y \$ 1 en 2014.

**NOTA 5. TÍTULOS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:



<u>Institución</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Tasa</u>
<b>2015</b>					
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 02-10-14 al 29-10-16	\$ 11 112	\$ 11 112	-
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 25-10-13 al 18-04-16	7 596	7 596	-
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 06-03-14 al 27-10-16	2 504	2 504	-
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 13-02-15 al 13-08-16	1 202	1 202	-
Financiera Rural	Títulos Gubernamentales	Del 17-12-15 al 09-12-16	2 279	2 279	-
Banco del Bajío, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 21-09-15 al 03-09-20	2 104	2 104	0.37%
			<u>\$ 26 797</u>	<u>\$ 26 797</u>	
<b>2014</b>					
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 29-10-14 al 29-10-16	\$ 11 023	\$ 11 023	-
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 25-10-13 al 18-04-15	7 113	7 113	-
Bansefi S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 06-03-14 al 28-04-15	2 508	2 508	-
BBVA Bancomer, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 26-06-14 al 26-06-15	2 631	2 631	0.37%
Financiera Rural	Títulos Gubernamentales	Del 29-10-14 al 29-10-15	312	312	0.37%
Banco del Bajío, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 01-03-14 al 23-08-15	12	12	0.37%
Multiva, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 22-08-14 al 22-08-15	11	11	-
			<u>\$ 23 610</u>	<u>\$ 23 610</u>	

Los ingresos por intereses que generaron estas inversiones en valores fueron de \$ 138 en 2015 y \$ 523 en 2014.

#### NOTA 6. TÍTULOS RECIBIDOS EN REPORTO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Tasa</u>
<b>2015</b>					
Banco del Bajío, S.A. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 31-12-15 al 04-01-16	\$ 21 000	\$ 21 000	0.37%
Banco Mercantil del Norte, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 27-05-15 al 27-05-16	12 414	12 414	-
BBVA Bancomer, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 31-12-15 al 04-01-16	10 000	10 000	-
BBVA Bancomer, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 31-12-15 al 04-01-16	6 500	6 500	0.37%
			700	700	0.37%
			<u>\$ 50 614</u>	<u>\$ 50 614</u>	
<b>2014</b>					
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Títulos Gubernamentales	Del 27-05-13 al 27-05-16	\$ 24 234	\$ 24 234	-
BBVA Bancomer, S.A.	Títulos Gubernamentales	Del 31-12-14 al 02-01-15	1 100	1 100	0.37%
			<u>\$ 25 334</u>	<u>\$ 25 334</u>	

De las inversiones que se tienen en 2015 y 2014 en NAFIN, SHF, Financiera Rural, BBVA Bancomer y Bansefi, S.N.C., está restringido el retiro de las mismas por parte de estas instituciones.

Para 2015 y 2014, la valuación de los títulos arriba descritos fue con base en los estados de cuenta correspondientes.

Los ingresos por intereses que generaron estas inversiones en valores fueron de \$ 1 448 en 2015 y \$ 1 029 en 2014.

#### NOTA 7. CARTERA DE CRÉDITO - NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

	<u>Importe</u>		
	<u>Cartera vigente</u>	<u>Cartera vencida</u>	<u>Cartera total</u>
<b>2015</b>			
Créditos comerciales	\$ 709 839	\$ 11 650	\$ 721 489
Créditos al consumo	3 689	6	3 695
Créditos a la vivienda	219 470	16 915	236 385
	<u>\$ 932 998</u>	<u>\$ 28 571</u>	<u>961 569</u>



	<u>Cartera vigente</u>	<u>Importe Cartera vencida</u>	<u>Cartera total</u>
Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(31 499)
Total cartera de crédito – neto			\$ <u>930 070</u>

**2014**

Créditos comerciales	\$ 466 428	\$ 10 113	\$ 476 541
Créditos al consumo	2 876	0	2 876
Créditos a la vivienda	336 916	30 679	367 595
	\$ <u>806 220</u>	\$ <u>40 792</u>	847 012

Menos:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(25 442)
Total cartera de crédito – neto			\$ <u>821 570</u>

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra de acuerdo a los recursos de los que provienen:

<u>Tipo de Crédito</u>	<u>Recursos</u>		
	<u>Propios</u>	<u>Fondeados</u>	<u>Total</u>
<b>2015</b>			
Créditos comerciales	\$ 164 625	\$ 556 864	\$ 721 489
Créditos al consumo	3 695	0	3 695
Créditos a la vivienda	145 733	90 652	236 385
	\$ <u>314 053</u>	\$ <u>647 516</u>	\$ <u>961 569</u>
<b>2014</b>			
Créditos comerciales	\$ 105 549	\$ 370 992	\$ 476 541
Créditos al consumo	2 876	0	2 876
Créditos a la vivienda	307 201	60 394	367 595
	\$ <u>415 626</u>	\$ <u>431 386</u>	\$ <u>847 012</u>

A continuación se muestra el monto de la cartera aplicada a cada sector económico y al estado en la que se encuentra:

<u>Sector económico</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>	<u>Importe</u>	<u>% Participación</u>
Comerciales	\$ 721 489	75	\$ 476 541	56
Consumo	3 695	0	2 876	0
Vivienda	236 385	25	367 595	44
	\$ <u>961 569</u>	<u>100</u>	\$ <u>847 012</u>	<u>100</u>

Sector económico	2015		2014	
	Importe	% Participación	Importe	% Participación
Campeche	\$ 38 144	4	\$ 48 378	6
Chiapas	396 526	41	406 211	49
Chihuahua	12 684	1	21 973	3
D.F. y Estado de México	131 882	14	46 981	6
Jalisco	31 229	3	20 320	2
Guanajuato	43 238	5	59 346	7
Guerrero	4 187	1	0	0
Hidalgo	28 648	3	8 887	1
Michoacán	22 680	2	0	0
Morelos	25 334	3	0	0
Puebla	30 643	3	19 775	2
Sonora	70 765	7	105 612	12
Veracruz	6 545	1	0	0
Tlaxcala	18 826	2	29 242	3
Quintana Roo	78 945	8	63 422	7
Yucatán	21 293	2	16 865	2
	<u>\$ 961 569</u>	<u>100</u>	<u>\$ 847 012</u>	<u>100</u>

A continuación, se muestran los intereses devengados en el ejercicio de acuerdo al tipo de crédito:

	2015	2014
Comerciales	\$ 309 505	\$ 308 313
Consumo	664	623
Vivienda	101 806	93 688
	<u>\$ 411 975</u>	<u>\$ 402 624</u>

### Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra con base en lo señalado a la Nota 2f, como sigue:

	2015	2014
Comerciales	\$ 23 095	\$ 18 588
Consumo	162	53
Vivienda	8 242	6 801
Total de la estimación preventiva	<u>\$ 31 499</u>	<u>\$ 25 442</u>

Durante los ejercicios de 2015 y 2014, la estimación preventiva para riesgos crediticios, tuvo los siguientes movimientos:



	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 25 442	\$ 13 805
Incrementos (cargos a resultados)	114 400	78 722
Castigos	(108 343)	(67 085)
	<u>\$ 31 499</u>	<u>\$ 25 442</u>

#### NOTA 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR - NETO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF) y Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (1)	\$ 0	\$ 2 376
Mano a Mano Construyendo Mis Sueños, S.A. de C.V. (2)	1 250	0
Impuesto al Valor Agregado	8 127	8 858
Deudores diversos	19 296	10 774
IVA por cobrar de operaciones crediticias	8 853	5 103
Eventos financiados	0	1 089
Anticipos	207	219
Impuesto sobre la Renta por recuperar	2 131	0
	<u>\$ 39 864</u>	<u>\$ 28 419</u>

- (1) Convenio de adhesión al convenio de colaboración para la operación del programa "esquemas de financiamiento y subsidio federal para la vivienda" de fecha de 25 de septiembre de 2007.

En dicho convenio se establecen las bases, condiciones y procedimientos para el otorgamiento del apoyo económico, mediante la aplicación de los recursos del subsidio federal respecto a las operaciones de apoyo financiero que realice Te Creemos.

- (2) Deudor por enajenación de terreno en parcialidades.

#### NOTA 9. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO - NETO

Este rubro se integra por los conceptos siguientes:

	<u>Inversión (costo histórico)</u>	<u>Actualización</u>	<u>Inversión actualizada</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
<b>2015</b>					
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 17 126	\$ 98	\$ 17 224	\$ 8 039	\$ 9 185
Equipo de cómputo	91 791	130	91 921	45 351	46 570
Equipo de transporte	12 696	4	12 700	4 397	8 303
Gastos de instalación	18 766	16	18 782	2 637	16 145
Total	<u>\$ 140 379</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 140 627</u>	<u>\$ 60 424</u>	<u>\$ 80 203</u>

	Inversión (costo histórico)	Actualización	Inversión actualizada	Depreciación acumulada	Valor neto en libros
<b>2014</b>					
Mobiliario y equipo					
de oficina	\$ 15 862	\$ 98	\$ 15 960	\$ 6 398	\$ 9 562
Equipo de cómputo	76 716	130	76 846	30 602	46 244
Equipo de transporte	12 121	4	12 125	4 224	7 901
Gastos de instalación	14 694	16	14 710	1 806	12 904
Total	\$ <u>119 393</u>	\$ <u>248</u>	\$ <u>119 641</u>	\$ <u>43 030</u>	\$ <u>76 611</u>

Los cargos a resultados por concepto de depreciación del ejercicio fueron de \$ 19 180 en 2015 y \$ 15 368 en 2014.

#### NOTA 10. IMPUESTOS DIFERIDOS

La Sociedad adoptó los lineamientos establecidos en la NIF D-4 "Impuestos a la Utilidad", emitido por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera A.C.

Al 31 de diciembre de 2015, el impuesto diferido tuvo el siguiente movimiento:

	Acumulado al inicio del ejercicio	Incremento del ejercicio	Acumulado a diciembre de 2015
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 25 442	\$ 6 057	\$ 31 499
Bursatilización	(2 751)	(896)	(3 647)
Equipo de cómputo	(4 741)	(2 657)	(7 398)
Crédito Diferido	0	1 250	1 250
Activos diferidos	(13 105)	(4 864)	(17 969)
	<u>4 845</u>	<u>(1 110)</u>	<u>3 735</u>
Tasa aplicable	30%	30%	30%
	\$ <u>1 454</u>	\$ <u>(333)</u>	\$ <u>1 121</u>

La provisión del Impuesto sobre la Renta (ISR) al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integra como sigue:

	2015	2014
ISR causado (Nota 16)	\$ 9 596	\$ 9 689
ISR diferido	333	(1 268)
Total provisión ISR	\$ <u>9 929</u>	\$ <u>8 421</u>



**NOTA 11. OTROS ACTIVOS, CARGOS DIFERIDOS E INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

	<u>Inversión (costo histórico)</u>	<u>Actualización</u>	<u>Inversión actualizada</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto en libros</u>
<b>2015</b>					
Gastos de organización	\$ 8 176	\$ 456	\$ 8 632	\$ 4 059	\$ 4 573
Pagos anticipados:					
Costos directos por amortizar en operaciones					3 293
Rentas pagadas					11 702
Seguros por amortizar					346
Costos de Bursatilización					3 647
Fase de desarrollo					5 154
					<u>\$ 28 715</u>
<b>2014</b>					
Gastos de organización	\$ 8 176	\$ 456	\$ 8 632	\$ 3 605	\$ 5 027
Pagos anticipados:					
Costos directos por amortizar en operaciones					3 350
Rentas pagadas					8 849
Seguros por amortizar					271
Costos de bursatilización					2 751
Fase de desarrollo					2 814
					<u>\$ 23 062</u>

Los cargos a resultados por concepto de amortización del ejercicio fueron de \$ 1 285 en 2015 y \$ 1 070 en 2014.

**NOTA 12. CAPTACIÓN TRADICIONAL**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integraba como sigue:

CONCEPTO	2015	2014
<b>Depósitos de Exigibilidad Inmediata</b>		
Ahorro te	\$ 35 379	\$ 52 147
<b>Depósitos a Plazo (menor a 1 año)</b>		
Ahorro VIP	\$ 87 074	\$ 172 631
<b>Depósitos a Plazo (mayor a 1 año)</b>		
Ahorro VIP	210 207	176 371
Banca Comunal	53 267	27 093
Vivienda	3 953	833
Pyme	4 074	597
Otros	537	21
Operativo	15	42 144
	<u>272 053</u>	<u>247 059</u>
Total de depósitos a plazo	359 127	419 690
Gran total	\$ <u>394 506</u>	\$ <u>471 837</u>

Los intereses pagados por depósitos a plazo ascendieron a la cantidad de \$ 36 468 en el 2015 y \$ 42 565 en el 2014.

### NOTA 13. PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integraba como sigue:

Institución	Tipo de préstamo	Fecha de vencimiento	Tasa	Importe
<b>2015</b>				
<b>Corto plazo (menor a 1 año)</b>				
Nacional Financiera S.N.C.	Crédito simple	Varias	CETES más 5 puntos	\$ 211 717
Bansefi, S.N.C.	Línea de crédito	Varias	Varias	90 000
Pronafim	Línea de crédito	Varias	Varias	47 065
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Convenio de adhesión	Varias	Varias	46 668
Financiera Rural	Línea de crédito	Varias	Varias	10 000
				<u>405 450</u>
<b>Largo plazo (mayor a 1 año)</b>				
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Crédito simple	Varias	Varias	137 067
Bansefi, S.N.C.	Crédito simple	Varias	Varias	105 000
				<u>242 067</u>
				<u>\$ 647 517</u>



<u>Institución</u>	<u>Tipo de préstamo</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
<b>2014</b>				
<b>Corto plazo (menor a 1 año)</b>				
Nacional Financiera S.N.C.	Crédito simple	Varias	CETES más 5 puntos	\$ 56 833
Pronafim	Línea de crédito	Varias	Varias	21 964
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Convenio de adhesión	Varias	Varias	61 834
				<u>140 631</u>
<b>Largo plazo (mayor a 1 año)</b>				
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Crédito simple	Varias	Varias	170 754
Bansefi, S.N.C.	Crédito simple	Varias	Varias	120 000
				<u>290 754</u>
				<u>\$ 431 385</u>

Los intereses pagados a instituciones de crédito ascendieron a la cantidad de \$ 32 242 en el 2015 y \$ 35 357 en el 2014.

#### NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, este rubro se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD:		
ISR anual 2015	\$ 0	\$ 2 414
Pago provisional ISR diciembre	1 225	636
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:		
Acreedores diversos	15 502	5 748
IVA por pagar	3 087	644
ISR retenido depósitos a plazo	137	166
ISR por salarios	36	0
IVA retenido	126	154
ISR retenido por arrendamiento	110	90
ISR retenido por honorarios	9	56
	<u>19 007</u>	<u>6 858</u>
	<u>\$ 20 232</u>	<u>\$ 9 908</u>

**NOTA 15. CAPITAL CONTABLE****a) Capital social**

El 7 de febrero de 2014, según Oficio Núm: 311-112154/2014 y 123-100734/2014, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, emitió opinión favorable a la reforma de los estatutos sociales de la Sociedad, por lo que se da efectos al acuerdo tomado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 24 de julio de 2013, en donde se aumento el capital social de cincuenta y tres millones setecientos catorce mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos a sesenta y ocho millones seiscientos veinticuatro mil quinientos dieciséis pesos; dicho incremento de catorce millones novecientos diez mil treinta y dos pesos, fue realizado a través de la capitalización de utilidades de ejercicios anteriores.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social se integra como sigue:

**2015**

Capital social fijo:

Suscrito y Exhibido:		
53 714 484 acciones, sin expresión de valor nominal	\$	68 624
Actualización a pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007		2 011
Total	\$	<u>70 635</u>

**2014**

Capital social fijo:

Suscrito y Exhibido:		
53 714 484 acciones, sin expresión de valor nominal	\$	68 624
Actualización a pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007		2 011
Total	\$	<u>70 635</u>

**b) Restricción a las utilidades acumuladas**

La distribución de utilidades y las capitalizadas se encuentran sujetas a un impuesto de dividendos (Impuesto sobre la Renta) a la tasa del 30% para el año 2016 y 2015 (tasa efectiva del 42.86%), cuando dicha utilidad no provenga del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN).

Con motivo de la Reforma fiscal 2014 y en adición a la tasa de retención a la que se hizo mención en el párrafo anterior, los dividendos pagados a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero, estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% con carácter definitivo, el cual deberá ser retenido por las entidades que distribuyan dichos dividendos. La nueva regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1° de enero de 2014.

Así mismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, aplicando la mecánica que para cada uno de estos dos casos establece la ley, y en donde juega un papel importante el importe del reembolso, la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) y la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), y en alguna circunstancia el costo por acción.



**NOTA 16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD****Impuesto sobre la Renta (ISR)**

La Sociedad está sujeta al Impuesto sobre la Renta (ISR). Este impuesto se calcula considerando como gravables o deducibles los efectos de la inflación que inciden sobre algunos activos y pasivos monetarios, así mismo la depreciación se calcula sobre los valores actualizados por inflación.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el ISR tuvo el siguiente movimiento:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ISR causado	\$ 9 596	\$ 9 689
Pagos provisionales (incluye ISR retenido por bancos)	(11 727)	(7 275)
	(2 131)	2 414
ISR por recuperar del ejercicio anterior	0	(5 071)
Compensaciones efectuadas en el ejercicio	0	5 071
ISR (por recuperar) por pagar	<u>\$ (2 131)</u>	<u>\$ 2 414</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la tasa efectiva de ISR fue de 30.32% y 27.60%, respectivamente.

**NOTA 17. REFORMA FINANCIERA**

El 10 de enero de 2014, se publicó en el diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan Diversas Disposiciones en Materia Financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras".

La Sociedad llevó a cabo el análisis del impacto de esta reforma en su operación.

**NOTA 18. NUEVA NORMATIVIDAD CONTABLE**

Al 31 de diciembre de 2015, el CINIF ha promulgado la siguiente mejora a las NIF, misma que no tendrá una afectación importante en la información financiera que presenta la sociedad:

**Mejora a las NIF 2016**

Se emitió la siguiente mejora con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2016, que genera 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.

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros adjuntos.



LIC. JORGE KLEINBERG DRUKER  
Director General



ING. OSCAR JUAN PFEIFFER SCHLITTLER  
Director de Administración y Finanzas



C.P. SANDRA MAYELA GARCÍA SÁNCHEZ  
Gerente de Contabilidad



