

INFORME ANUAL

**POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016**

**Metrofinanciera, S.A.P.I de C.V., Sociedad
Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**

**Padre Mier No. 444 Pte. Zona Centro
C.P. 64000 Monterrey, N.L.**



Metrofinanciera

comprometidos con tu progreso

Dentro del presente Reporte Anual se presentan todas las cifras en millones de pesos, salvo que se indique lo contrario. Se utiliza el redondeo de cifras para su mejor apreciación.

Para mayor detalle de las cifras financieras referirse a los Estados financieros auditados 2016-2015.

ÍNDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS.....	4
II.	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.....	8
III.	CONTROL INTERNO.....	17
IV.	INDICE DE CAPITALIZACIÓN.....	25
V.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	30
VI.	CALIFICACIÓN DE CARTERA CREDITICIA.....	47
VII.	SISTEMAS DE REMUNERACIÓN.....	49
VIII.	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS.....	51
IX.	COMENTARIOS ADICIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN.....	52
X.	PERSONAS RESPONSABLES.....	58
XI.	ESTADOS FINANCIEROS BASICOS DICTAMINADOS	58

I. Estados Financieros

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ER
BALANCE GENERAL

Concepto	Dic. 2016	Dic. 2015	Reformulado Dic.2014
	Importe	Importe	Importe
Activo	9,440.1	8,585.3	7,705.3
Disponibilidades	\$ 42.9	\$ 27.3	\$ 63.9
Inversiones en valores	76.3	-	-
Deudores por reporto	479.8	338.3	281.4
Total cartera de crédito (neto)	7,109.3	6,425.9	5,510.9
Cartera de crédito	7,429.7	7,714.8	7,480.9
Cartera de crédito vigente	6,627.9	5,792.8	4,740.0
Créditos comerciales	4,693.3	3,519.0	2,157.8
Créditos a la vivienda	1,934.6	2,273.8	2,582.2
Cartera de crédito vencida	801.8	1,922.0	2,740.9
Créditos comerciales	48.7	34.4	653.4
Créditos a la vivienda	753.1	1,887.6	2,087.5
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(320.4)	(1,288.9)	(1,970.0)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	370.1	417.5	374.0
Otras cuentas por cobrar (neto)	151.2	90.9	88.0
Bienes adjudicados (neto)	370.3	589.8	698.8
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	5.5	10.2	9.5
Otras inversiones permanentes	233.5	228.8	228.8
Activos de larga duración disponibles para la venta	543.1	395.0	395.0
Otros activos	58.1	61.6	55.0
Pasivo	7,907.9	6,908.3	5,899.8
Préstamos bancarios y de otros organismos	7,514.7	6,573.2	5,614.7
De corto plazo	12.8	17.4	134.3
De largo plazo	7,501.9	6,555.8	5,480.4
Otras cuentas por pagar	269.0	272.7	273.8
Impuestos a la utilidad por pagar	5.9	5.9	5.9
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	263.1	266.8	267.9
Créditos diferidos y cobros anticipados	124.2	62.4	11.3
Capital contable	1,532.2	1,677.0	1,805.5
Capital contribuido	3,916.0	3,916.0	3,916.0
Capital social	3,916.0	3,916.0	3,916.0
Capital ganado	(2,383.8)	(2,239.0)	(2,110.5)
Resultado de ejercicios anteriores	(2,239.0)	(2,110.5)	(399.1)
Otro resultado integral (ORI)	(0.8)	-	-
Resultado neto	(144.0)	(128.5)	(1,711.4)
Cuentas de orden	25,069.9	21,948.8	20,411.7
Activos y pasivos contingentes	85.8	177.8	158.3
Compromisos crediticios	4,806.3	3,466.9	2,465.4
Bienes en administración	14,938.8	14,058.7	14,263.6
Colaterales recibidos por la entidad	479.7	338.3	281.4
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	140.1	753.1	848.3
Otras cuentas de registro	4,619.2	3,154.0	2,394.7

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

Los presentes Balances Generales fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ER
ESTADO DE RESULTADOS

Concepto	Dic. 2016	Dic. 2015	Reformulado Dic. 2014
	Importe	Importe	Importe
Ingresos por intereses	798.3	636.4	690.8
Gastos por intereses	(529.8)	(394.0)	(576.4)
Margen financiero	268.5	242.4	114.4
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(228.5)	(145.0)	(391.6)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	40.0	97.4	(277.2)
Comisiones y tarifas cobradas	153.4	160.6	222.2
Comisiones y tarifas pagadas	(85.4)	(91.6)	(83.6)
Resultado por Intermediación	-	(0.1)	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	38.2	(13.7)	(1,390.1)
Gastos de administración	(290.2)	(281.1)	(275.0)
Resultado neto	(144.0)	(128.5)	(1,803.7)

Los presentes Estados de Resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias 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 los suscriben.

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ER
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Concepto	Reformulado		
	Dic. 2016	Dic. 2015	Dic. 2014
Concepto	Importe	Importe	Importe
Resultado neto	(\$144.0)	(\$128.5)	(\$1,803.7)
Pérdidas por deterioro	-	-	1,270.2
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	2.8	3.7	6.8
Amortización de cargos diferidos	15.6	14.1	11.4
Efecto en periodos anteriores por cambio en una norma	-	-	(399.1)
Provisiones	(28.4)	2.5	8.9
Total de ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	(154.0)	(108.2)	(905.5)
<u>Actividades de operación</u>			
Cambio en inversiones en valores	(76.3)	-	-
Cambio en deudores por reporto	(141.5)	(56.9)	158.5
Cambio en cartera de crédito (neto)	(683.4)	(915.0)	873.8
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	47.4	(43.5)	7.7
Cambio en bienes adjudicados (neto)	219.6	109.0	4.1
Cambio en otros activos operativos (neto)	(225.2)	(23.5)	68.7
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	941.5	958.5	(117.7)
Cambio en otros pasivos operativos	85.6	46.4	(42.6)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	13.7	(33.2)	47.0
<u>Actividades de inversión</u>			
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	1.9	(3.4)	(0.5)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	1.9	(3.4)	(0.5)
Incremento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	15.6	(36.6)	46.5
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</u>	27.3	63.9	17.4
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</u>	\$42.9	\$27.3	\$63.9

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

Los presentes Estados de Flujos de Efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.

Acceso a la Información: http://http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

METROFINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ER
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

Concepto	Capital contribuido			Capital ganado		Total capital contable
	Capital social	Obligaciones subordinadas en circulación	Resultado de ejercicios anteriores	Otro resultado integral (ORI)	Resultado neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$2,184.6	526.8	(863.0)	-	(\$992.5)	\$855.9
Efecto en periodos anteriores por cambio en una norma particular	-	-	(399.1)	-	-	(399.1)
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Aplicación de resultados	-	-	(992.5)	-	992.5	-
Conversión forzosa de obligaciones subordinadas	526.8	(526.8)	-	-	-	-
Capitalización de deuda	3,152.4	-	-	-	-	3,152.4
Aplicación de resultados de ejercicios anteriores	(1,855.5)	-	1,855.5	-	-	-
Aplicación de resultados por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2014	(92.3)	-	-	-	92.3	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DEL RESULTADO INTEGRAL						
Resultado Neto	-	-	-	-	(1,803.7)	(1,803.7)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,916.0	-	(399.1)	-	(1,711.4)	1,805.5
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Aplicación de resultados	-	-	(1,711.4)	-	1,711.4	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DEL RESULTADO INTEGRAL						
Resultado Neto	-	-	-	-	(128.5)	(128.5)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$3,916.0	-	(\$2,110.5)	-	(\$128.5)	\$1,677.0
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Aplicación de resultados	-	-	(128.5)	-	128.5	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DEL RESULTADO INTEGRAL						
Remediaciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	(0.8)	-	(0.8)
Resultado Neto	-	-	-	-	(144.0)	(144.0)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$3,916.0	-	(\$2,239.0)	(0.8)	(\$144.0)	\$1,532.2

Los presentes Estados de Variaciones en el Capital Contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuenta de Capital Contable derivado de las operaciones efectuadas por la institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias 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 los suscriben.

Acceso a la Información: http://www.metrofinanciera.com/ri_if_estadosfinancieros.aspx

II. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y situación financiera de Metrofinanciera, S. A. P. I. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple ER (la Sociedad)

a) Resultado de la operación

a.1 Margen financiero

El margen financiero representa la diferencia entre los ingresos por intereses y los gastos por intereses. Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$268.5, lo que representa un incremento del 10.8% comparado con los \$242.4 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 111.9% comparado con los \$114.4 al 31 de diciembre de 2014). Esto derivado principalmente a la capitalización de pasivos realizada a finales del año 2014 que se traduce en una mejora en el perfil de deuda y a un crecimiento en el saldo de cartera vigente empresarial.

a.2 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$228.5, lo que representa un incremento del 57.6% comparado con los \$145.0 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 62.9% comparado con los \$391.6 al 31 de diciembre de 2014). El incremento se deriva principalmente a la maduración normal de la cartera vencida. Es importante señalar que en el segundo trimestre de 2015 se reconoció un cambio en la metodología de creación de reservas derivado a la transformación en Entidad Regulada y con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa aplicable, particularmente a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito. Dicho cambio generó un incremento en las reservas del balance de \$325.4 el cual fue reconocido en el capital contable en el rubro de resultado de ejercicios anteriores de conformidad con la NIF B-1 “Cambios contables y corrección de errores”, para más detalle ver Nota b.2.1.7 Estimación Preventiva.

La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera vencida fue del 40.0% en 2016, 67.1% en 2015 y 71.9% en 2014.

a.3 Comisiones y tarifas netas

Las comisiones y tarifas netas representan la diferencia entre las comisiones y tarifas cobradas y las comisiones y tarifas pagadas. Al 31 de diciembre de 2016 ascendieron a \$68.0, lo que representa un decremento del 1.4% comparado con los \$69.0 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 50.2% comparado con los \$138.6 al 31 de diciembre de 2014). Durante el ejercicio 2016 prácticamente se mantuvo el mismo margen por comisiones netas (disminución principalmente derivada de las comisiones cobradas por la administración de activos a terceros y cobro de seguros por \$33.1 y \$19.9 respectivamente, respecto a 2014).

a.4 Otros ingresos (egresos) de la operación.

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$38.2, lo que representa un incremento del 378.8% comparado con los (\$13.7) reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 99.0% comparado con los (\$1,390.1) al 31 de diciembre de 2014).

Dicho incremento es derivado principalmente a que durante el mes de noviembre, la Sociedad cedió un terreno adjudicado a cambio de tres terrenos por medio de una permuta; obteniendo una utilidad contable de \$90.6; a esto se agrega la liberación de reserva de pasivos contingentes por \$49.1; y se obtuvo un efecto en valuación de las operaciones de bursatilización por (\$90.9); (durante el 2015, el decremento es derivado principalmente a que no se presentaron los efectos extraordinarios reflejados en 2014 los cuales ascendieron a \$1,390.1 los cuales derivaban de las pérdidas por deterioro en la inversión residual en Bancos de Tierras y activos de larga duración disponibles para la venta).

a.5 Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$290.2, lo que representa un incremento del 3.2% comparado con los \$281.1 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 2.2% comparado con los \$275.0 al 31 de diciembre de 2014). Dicho rubro se mantuvo muy similar respecto de los años anteriores.

a.6 Resultado neto

Al 31 de diciembre de 2016 reflejó una pérdida de \$144.0, lo que representa un incremento del 12.1% comparado con la pérdida de \$128.5 reflejada al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 92.9% comparado con la pérdida de \$1,803.7 al 31 de diciembre de 2014). El incremento de la pérdida con respecto a 2015 se debe principalmente al efecto neto de una mejor posición en el margen financiero contrarrestado por una mayor creación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios derivado principalmente de la maduración de la cartera vencida, así como a una mejora en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

b) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

b.1 Razones financieras.

INDICES FINANCIEROS	ÍNDICES	DIC. 16	DIC. 15	DIC. 14
i) Índice de Morosidad Saldo de la Cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre/ Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre	Cartera Vencida	801.8	1,922.0	2,740.9
	Cartera Total	7,429.7	7,714.8	7,480.9
	Índice	10.8%	24.9%	36.6%
ii) Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Vencida Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre/ Saldo de la cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre	Estimación Preventiva	320.4	1,288.9	1,970.0
	Cartera Vencida	801.8	1,922.0	2,740.9
	Índice	40.0%	67.1%	71.9%
iii) Eficiencia Operativa Gastos de Administración y promoción del trimestre anualizados /Activo total promedio	Gastos de Administración y Promoción (Anualizados)	264.8	333.2	310.4
	Activo Total Promedio	9,348.2	8,343.0	8,762.2
	Índice	2.8%	4.0%	3.5%

iv) ROE Resultado neto del trimestre anualizado/ Capital Contable Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	112.4	(211.6)	(6,455.2)
	Capital Contable Promedio	1,518.1	1,689.8	1,235.8
	Índice	7.4%	(12.5%)	(522.4%)
v) ROA Resultado neto del trimestre anualizado / Activo Total Promedio	Resultado Neto (Anualizado)	112.4	(211.6)	(6,455.2)
	Activo Total Promedio	9,348.2	8,343.0	8,762.2
	Índice	1.2%	(2.5%)	(73.7%)
vi) Índice de Capitalización * Capital Neto/ Activos ponderados sujetos a Riesgo Totales.	Capital Neto	1,357.3	1,480.7	2,036.4
	Activos Sujetos a Riesgo de Crédito	8,176.0	7,377.5	7,235.4
	Índice	16.6%	20.1%	28.1%
vii) Liquidez Activos Líquidos / Pasivos Líquidos	Activos Líquidos	42.9	27.3	63.9
	Pasivos Líquidos	12.8	17.4	134.3
	Índice	3.4	1.6	0.5
viii) MIN Margen Financiero del Trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio	Margen Financiero Ajustado por Riesgo Crediticio (Anualizado)	160.0	176.8	(1,051.2)
	Activos Productivos Promedio	7,511.1	6,303.2	5,537.9
	Índice	2.1%	2.8%	(19.0%)

Para el cálculo de las razones financieras se utilizaron los indicadores que se señalan en el Anexo 34 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (Circular Única de Bancos), en donde los datos promedio y los datos anualizados se calculan conforme a lo siguiente:

- Datos promedio: El saldo del trimestre en estudio se le suma el saldo del trimestre inmediato anterior y se divide entre 2.
- Datos Anualizados: Es el flujo del trimestre en estudio multiplicado por 4.

Dado lo anterior, algunos rubros utilizados para el cálculo de los indicadores pudieran no coincidir con los Estados Financieros publicados.

b.2 Cambios en las principales cuentas del Balance General

b.2.1 Activos totales

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene activos totales por \$9,440.1, lo cual representa un incremento del 10.0%, es decir de \$854.8 con respecto al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 11.4% comparado con los \$7,705.3 al 31 de diciembre de 2014). Entre las principales variaciones del Activo respecto al 2015 destacan el incremento de la cartera de crédito, neta de \$683.4, el rubro de los activos de larga duración por \$148.1 derivado de una permuta, los deudores por reportos de \$141.5 y las inversiones en valores por \$76.3, así como el decremento en el rubro de bienes adjudicados, neto de (\$219.5). Entre las principales variaciones del Activo respecto al 2014 destacan el incremento de la cartera de crédito, neta de \$915.0, los deudores por reportos de \$56.9, así como el decremento en el rubro de bienes adjudicados, neto de (\$109.0).

En 2016, los principales rubros del activo total son la cartera de crédito neta que representa el 75.3% (74.8% en 2015 y 71.5% en 2014), los activos de larga duración disponibles para la venta representa un 5.8% (4.6% en 2015 y 5.1% en 2014), y los bienes adjudicados neto que representa el 3.9% (6.9% en 2015 y 9.1% en 2014).

Cabe señalar que en los saldos de cartera mencionados en el párrafo inmediato anterior, no se incluyen los programas de bursatilización de créditos hipotecarios y de créditos a la construcción, los cuales son administrados por la Sociedad pero fueron cedidos a través de fideicomisos estructurados para tal efecto. Tampoco se incluyen las carteras de terceros administradas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad administra activos de terceros por \$14,938.8 (\$14,058.7 en 2015 y \$14,263.6 en 2014) los cuales están registrados en cuentas de orden.

b.2.1.1 Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se cuenta con disponibilidades por un importe de \$42.9 y \$27.3, respectivamente (\$63.9 en 2014), de los cuales se encuentran restringidos \$42.9 y \$27.3 (\$60.5 en 2014), debido a que corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera administrada y depósitos pendientes por identificar.

Al 31 de diciembre de 2016, se cuenta con anticipos a desarrolladores los cuales son recuperados durante los primeros meses de 2017 por un importe de \$157.8.

b.2.1.2 Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2016 el monto registrado en este apartado asciende a \$76.3, los cuales se encuentran restringidos en su totalidad debido a que corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera administrada y depósitos pendientes por identificar.

b.2.1.3 Deudores por reporto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se cuenta con deudores por reporto por un importe de \$479.8 y \$338.3, respectivamente (\$281.4 en 2014), de los cuales se encuentran restringidos \$371.5 y \$261.5 (\$220.6 en 2014) debido a que corresponden a depósitos de la cobranza de la cartera administrada y depósitos pendientes por identificar.

b.2.1.4 Cartera de crédito neta

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$7,109.3, lo que representa un incremento del 10.6% comparado con los \$6,425.9 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 16.6% comparado con los \$5,510.9 al 31 de diciembre de 2014).

En materia de Crédito, la empresa ha logrado competir exitosamente en el mercado. Para el 2015 se da la apertura de nuevas oficinas incrementando la cobertura nacional. Las estrategias empleadas durante el ejercicio 2016 logran posicionar a la empresa en los primeros lugares en participación de mercado de créditos puente de acuerdo a información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Durante el 2016, se firmaron 193 créditos por \$6,699, ministrándose \$5,729 de nuevos Créditos Empresariales “Puente” y Líneas de Crédito con Garantía Hipotecaria. Estos montos representan un incremento respecto a 2015 en ministraciones del 16.6% y en desarrolladores atendidos del 26.1%.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la concentración de la cartera total dentro de balance está dividida en un 63.8% y 46.1% de cartera empresarial respectivamente y un 36.2% y 53.9% de cartera hipotecaria respectivamente. (al 31 de diciembre de 2014 la cartera estaba dividida en 37.6% cartera empresarial y 62.4% cartera hipotecaria).

Actualmente la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) es el único fondeador de la Sociedad. La cartera de crédito asociada a las líneas de crédito otorgadas por SHF representa una garantía para el pasivo con el que fueron fondeados, por lo que se consideran restringidas. Derivado de la capitalización de las obligaciones de pago que se tenían con SHF y Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), aprobada el 10 de diciembre de 2014 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se liberaron 2,353 créditos por un importe de \$1,103.8 que garantizaban las líneas en comentario. Dichos créditos fueron reclasificados como Recursos Propios en la fecha de la capitalización.

b.2.1.5 Cartera de crédito vigente

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$6,627.9, lo que representa un incremento del 14.4% comparado con los \$5,792.8 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 22.2% comparado con los \$4,740.0 al 31 de diciembre de 2014), debido principalmente a la mayor colocación de créditos empresariales realizada durante 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la concentración de la cartera vigente dentro de balance está dividida en cartera empresarial con un 70.8% y 60.7% respectivamente y con un 29.2% y 39.3% de cartera hipotecaria respectivamente (al 31 de diciembre de 2014 la cartera estaba dividida en 45.5% cartera empresarial y 54.5% cartera hipotecaria).

Durante el 2016 y 2015 se ministraron créditos por \$5,729 y \$4,915, respectivamente (\$3,562 en 2014). La Sociedad se mantiene presente en el mercado de crédito a desarrolladores, posicionándose entre competidores fuertes y atendiendo sectores específicos y bien calificados para el otorgamiento de créditos. El incremento en originación observado sienta las bases para continuar penetrando en el mercado, con pasos firmes y analíticos en cada negociación pactada.

Con respecto a la originación de créditos individuales, el 6 de marzo de 2014, la Sociedad anunció que como resultado de un análisis profundo del mercado de crédito individual y la situación competitiva de la Sociedad en este segmento, se concluyó en la conveniencia de que la empresa se enfoque de manera prioritaria al desarrollo de sus capacidades en aquellos negocios en los que se tiene una posición competitiva razonable y que además ofrecen oportunidades de crecimiento, como son el Crédito Empresarial y la Administración y Recuperación de Activos. Por tal razón, a partir de dicha fecha, se suspendió la promoción y otorgamiento de nuevos créditos individuales.

b.2.1.6 Cartera de crédito vencida

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$801.80, lo que representa un decremento del 58.3% comparado con los \$1,922.0 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 29.9% comparado con los \$2,740.9 al 31 de diciembre de 2014). El decremento de la cartera vencida en el ejercicio 2016 se debe principalmente al castigo de los créditos vencidos hipotecarios que se encontraban reservados al 100% por un monto de \$1,009.7, durante este ejercicio no se eliminó cartera empresarial, durante 2015 y 2014 la eliminación fue solo para cartera empresarial sin expectativa de recuperación y reservados al 100% por un importe de \$614.9 en 2015 y \$717.2 en 2014 de conformidad con los criterios contables bancarios, los cuales ahora lleva su administración en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la concentración de la cartera vencida dentro de balance está dividida en un 93.9% y 98.2% de cartera hipotecaria respectivamente y un 6.1% y 1.8% de cartera empresarial respectivamente (al 31 de diciembre de 2014 la cartera estaba dividida en 76.2% cartera hipotecaria y 23.8% cartera empresarial).

b.2.1.7 Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$320.4, lo que representa un decremento del 75.1% comparado con los \$1,288.9 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 34.6% comparado con los \$1,970.0 al 31 de diciembre de 2014). El decremento se deriva principalmente del castigo de cartera individual reservada al 100%. En particular, la constitución de reservas en el periodo obedece principalmente al deterioro neto de la cartera individual, al efecto de actualización de salarios mínimos, y en una menor medida, al crecimiento orgánico de la cartera empresarial. La cobertura de la estimación preventiva para riesgos crediticios con respecto a la cartera vencida fue del 40.0% en diciembre 2016 y 67.1% en 2015.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, la metodología que la Sociedad aplicaba para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera empresarial era conforme a las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF. Durante 2015, la administración de la compañía adoptó la metodología para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera antes mencionada establecida en los Criterios Contables emitidos por la Comisión. Asimismo, durante ese mismo proceso se llevó a cabo una revisión de la metodología utilizada para la determinación de la estimación preventiva de riesgos crediticios relativa a la cartera individual, detectándose errores en dicha determinación al 31 de diciembre de 2014. Los efectos antes mencionados se reconocieron retrospectivamente, incrementando los saldos de la estimación preventiva para riesgos crediticios y estimación por irreuperabilidad o difícil cobro previamente reportados al 31 de diciembre de 2014 en \$325.4 y \$73.7, respectivamente, monto que se cargó a los resultados de ejercicios anteriores al 2014.

En adición a las citadas estimaciones, la Sociedad mantiene estimaciones preventivas adicionales por \$8.0 que se determinaron con el objeto de mitigar la pérdida potencial identificada en aquellos créditos que cuentan con SCV y GPI, y cuyos derechos de crédito y/o litigiosos son objeto potencial de venta, lo cual, de concretarse antes de la recuperación del seguro, implicaría que el flujo del seguro no pudiera ser cobrado posteriormente de acuerdo a los términos y condiciones originalmente pactados. Para la determinación del

monto de las referidas estimaciones adicionales, se ha empleado la metodología de calificación de cartera conforme a los artículos 110 a 131 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, para lo cual, se calculó la diferencia entre considerar el crédito con la cobertura de seguro y considerar el crédito sin cobertura para los créditos entre 7 y 47 pagos vencidos. Se espera que se mantengan por un periodo de 24 meses a partir de su constitución.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la concentración de la estimación preventiva para riesgos crediticios dentro de balance está dividida en un 72.8% y 95.2% de cartera hipotecaria respectivamente y un 27.2% y 4.8% de cartera empresarial respectivamente (al 31 de diciembre de 2014 la estimación preventiva para riesgos crediticios estaba dividida en 61.2% cartera hipotecaria y 38.8%).

b.2.1.8 Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$370.1, lo que representa un decremento del 11.4% comparado con los \$417.5 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 11.6% comparado con los \$374.0 al 31 de diciembre de 2014). El decremento se debe principalmente a la disminución en el activo por administración de activos financieros por \$30.7 en 2016 y un incremento por \$19.0 en 2015 a la baja en la valuación de beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización por \$16.7 en 2016 y \$24.5 en 2015.

b.2.1.9 Otras cuentas por cobrar (neto)

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$151.2, lo que representa un incremento del 66.3% comparado con los \$90.9 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 3.3% comparado con los \$88.0 al 31 de diciembre de 2014). El incremento se debe principalmente por los pagos para la liberación de los gravámenes con Infonavit (Cofinanciamiento) por \$34.3.

b.2.1.10 Bienes adjudicados (neto)

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$370.3, lo que representa un decremento del 37.2% comparado con los \$589.8 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 15.6% comparado con los \$698.8 al 31 de diciembre de 2014). El decremento se debe principalmente a una permuta realizada durante el mes de noviembre 2016 por \$97.7, así como un mejor desplazamiento de los bienes inmuebles y al incremento en la provisión para baja de valor por un importe de (\$21.2) en 2016 y (\$37.4) en 2015.

b.2.1.11 Otras inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$233.5, lo que representa un incremento del 2.1% comparado con los \$228.8 reflejados al 31 de diciembre de 2015 y 2014. El incremento se da como resultado de la actualización del valor estimado de recuperación de dichos activos que considera la generación de flujos futuros a valor presente.

b.2.1.12 Activos de larga duración disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$543.1, lo que representa un incremento del 37.5% comparado con los \$395.0 reflejados al 31 de diciembre de 2015 y 2014. El incremento se debe a una permuta realizada durante el mes de noviembre 2016 por \$148.1.

b.2.2 Pasivos

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene pasivos totales por \$7,907.9, lo cual representa un incremento del 14.5%, es decir de \$999.6 con respecto al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 17.1% comparado con los \$5,899.8 al 31 de diciembre de 2014). Entre las principales variaciones del pasivo respecto al 2015 destaca el incremento de los préstamos bancarios y de otros organismos por \$941.5 (\$958.5 respecto a 2014) y el incremento en los créditos diferidos por \$61.8 (\$51.1 respecto al 2014).

En 2016, los principales rubros del pasivo total son los préstamos bancarios y de otros organismos que representa el 95.0% (95.1% en 2015 y 95.2% en 2014), el rubro de otras cuentas por pagar con el 3.4% (3.9% en 2015 y 4.6% en 2014) y acreedores diversos con el 3.3% (3.9% en 2015 y 4.5% en 2014).

b.2.2.1 Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$7,514.7, lo que representa un incremento del 14.3% comparado con los \$6,573.2 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (incremento de 17.1% comparado con los \$5,614.7 al 31 de diciembre de 2014). El incremento es derivado de la colocación de créditos empresariales.

b.2.3 Capital contable

Al 31 de diciembre de 2016 ascendió a \$1,532.2, lo que representa un decremento del 8.6% comparado con los \$1,677.0 reflejados al 31 de diciembre de 2015 (decremento de 7.1% comparado con los \$1,805.5 al 31 de diciembre de 2014).

b.3 Fuentes Internas y Externas de Liquidez

La fuente de liquidez de la Sociedad es mediante créditos de instituciones de banca de desarrollo como la SHF el cual es actualmente nuestra única fuente de financiamiento.

En relación con las líneas de crédito recibidas por la Sociedad, el importe no utilizado de las mismas se muestra a continuación:

Línea	Importe autorizado	2016 Monto por disponer	2015 Monto por disponer	Tipo
F-1036 8261000001	\$ 1,000.0	\$ 281.0	\$248.8	Revolvente
F-1036 8261000002	1,000.0	222.0	297.2	Revolvente
F-1644 8282800001	1,600.0	715.0	293.8	Revolvente
F-1739 8286400001	1,000.0	482.0	632.1	Revolvente
F-1739 8286400002	1,000.0	444.0	777.2	Revolvente
F-1739 8086400001	2,000.0	751.0	-	Revolvente
	<u>\$ 7,600.0</u>	<u>\$2,895.0</u>	<u>\$2,249.1</u>	

b.4 Políticas que rigen la tesorería de la Sociedad

La política del manejo de los recursos que recibe la Sociedad en sus cuentas es el siguiente:

1. Todos los depósitos recibidos diariamente se consideran “restringidos”.
2. Todos los recursos son invertidos “a la vista” en papel gubernamental, esto con el fin de tenerlos disponibles.
3. Una vez que éstos son identificados son enviados a los Fideicomisos que pertenecen o se quedan en las cuentas de la Sociedad.
4. Los recursos propios son utilizados para cubrir la operación de la Sociedad, todas las salidas de efectivo son autorizadas previamente y la tesorería solo realiza dichos pagos.

b.5 Créditos o Adeudos Fiscales

En el mes de abril de 2015, la Sociedad recibió oficio de notificación del Servicio de Administración Tributaria en el que se determinan ciertos créditos fiscales como resultado de la auditoría a la información fiscal correspondiente al ejercicio 2009. El monto de los créditos determinados por la autoridad ascendía a \$2,621.0 y una Participación de los Trabajadores en las Utilidades por \$59.7. En junio de 2015 se presentó el recurso de revocación ante la Administración Local de Auditoría Fiscal de Monterrey y en octubre de 2015, se notificó la resolución dictada el 30 de septiembre de 2015 por parte de la Administración Local Jurídica de Monterrey referente al Recurso de Revocación presentado por la Sociedad. Se ordenó emitir una nueva resolución, quedando insubsistente la contenida en el oficio que determinaba los créditos fiscales.

La resolución ordena valorar la documentación aportada durante la visita efectuada a la Sociedad, derivado de lo cual, pudiera determinarse un nuevo crédito fiscal. Sin perjuicio de lo anterior y considerando diversas irregularidades en la visita, el 11 de diciembre de 2015 se presentó juicio de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa; ello, con la finalidad de obtener una resolución lisa y llana que deje sin efectos la auditoría realizada. La Administración considera que los elementos existentes permiten concluir que no habrá daño económico, por lo que no se reconoció pasivo alguno.

b.6 Inversiones relevantes en capital

El 12 de enero de 2006, la Sociedad (como Fideicomitente) y Banco Invex, División Fiduciaria, (como Fiduciario) suscribieron un contrato de Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria identificado con el número 517 (en adelante Fondo Inmobiliario Banco de Tierras). Actualmente el Fideicomisario en primer lugar y segundo lugar son la SHF y la Sociedad, respectivamente.

El propósito principal del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras había sido la formación de fideicomisos empresariales de administración y desarrollos inmobiliarios (Fideicomisos Proyecto o BT's), con el fin de adquirir terrenos y/o desarrollar obras de infraestructura para su posterior comercialización en asociación con diversos promotores de vivienda del país. Asimismo, se contemplaba la posibilidad de que personas físicas y/o morales participaran como socios en los Fideicomisos Proyecto con una aportación mínima del 10% del patrimonio inicial. En 2010, se realizó un convenio modificatorio para redefinir el propósito primordial del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras y, el cual a partir de esa fecha, fue la

administración y comercialización de los Fideicomisos Proyecto para que con los recursos obtenidos se garantice el pago de los créditos contratados con FOVI.

El Fideicomiso Maestro (Fideicomiso 517), garantiza los pasivos derivados de las líneas identificadas como “FOVI 300 y FOVI 1,500”. Estos pasivos (fuera de balance) están garantizados con la totalidad de los Derechos Fideicomisarios que el Fideicomiso 517 mantiene en los BT’s. El plazo de pago del principal es el 30 de septiembre del 2020 para FOVI 1500, mientras que para FOVI 300 se liquidó durante el ejercicio 2016. La Sociedad no tiene ninguna responsabilidad de pago respecto de dichos pasivos.

El principal activo del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras es el inventario en terrenos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existían 52 Fideicomisos Proyecto, en los cuales se tiene una inversión en inventarios por \$2,550.0 y \$2,582.7, respectivamente. Los Fideicomisos Proyecto son financiados con recursos del Fondo Inmobiliario Banco de Tierras, por los socios o con créditos puente provenientes de la Sociedad o de otras instituciones financieras.

De acuerdo con los artículos 1 y 8 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, dichos fideicomisos no están sujetos al pago de dicho impuesto; las obligaciones fiscales son a cargo de los fideicomitentes (Fideicomiso 517 y Socios Proyecto) “pari passu”.

Las inversiones de la Sociedad en el Fondo Inmobiliario Banco de Tierras al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son por \$233.5 y por \$228.8 respectivamente (\$228.8 para 2014).

Durante 2014 existieron indicios de deterioro en dicho activo por lo que se realizaron pruebas de su valor recuperable determinándose un deterioro en su valor por un importe de \$1,069.8.

III. Control Interno

El Sistema de Control Interno de la Sociedad tiene como objetivo primordial procurar la concordancia entre la operación y la estrategia de negocio, así como con el perfil de riesgo determinado por el Consejo de Administración y con las sanas prácticas de la industria, a fin de garantizar la viabilidad financiera y social de las operaciones de la Sociedad en el largo plazo.

El Modelo de Gestión del Sistema de Control Interno, está respaldado a partir de la Dirección General y el Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría de la Sociedad ha propuesto los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno al Consejo de Administración de la Sociedad, quien los ha aprobado, con base en lo establecido en los artículos 141, 142 y 154 de las referidas Disposiciones, aplicables a la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 72 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas (CUIFE).

El Sistema de Control Interno de la Sociedad involucra a todas las áreas como corresponsables del cumplimiento del Control Interno establecido, acorde a los objetivos y lineamientos definidos en la materia.

Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de abril 2010, se aprobaron modificaciones de los estatutos sociales, los cuales reforzaron la estructura y monitoreo para la toma de decisión de la Sociedad. El 10 de diciembre de 2014 se llevaron a cabo reformas a los estatutos sociales dentro de los cuales se mencionan los siguientes:

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de siete y un máximo de trece Consejeros designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Por cada Consejero propietario, incluyendo los Consejeros Independientes, podrá designarse a su respectivo suplente. En todo caso, del número de Consejeros que integren el Consejo de Administración por lo menos tres miembros deberán ser Consejeros Independientes. Los suplentes sólo podrán suplir al consejero propietario que les corresponda, según sea acordado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Sin perjuicio de la facultad del Consejo de Administración o de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para constituir otros comités operativos, el Consejo de Administración deberá designar anualmente de entre sus miembros a los integrantes de los siguientes comités:

- A. Comité de Auditoría;
- B. Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones;
- C. Comité de Políticas de Crédito;
- D. Comité de Finanzas y Riesgos.

En julio de 2011, como medida de fortalecimiento al Gobierno Corporativo de la Sociedad, se decidió por medio de los diferentes Comités y de la Dirección General la creación de diferentes Comités Internos, los cuales están integrados por personal directivo de la Sociedad, que ayudan a la Sociedad a tomar decisiones sobre temas específicos, dentro de los cuales, se mencionan el Comité Central de Crédito, Comité Central de Recuperación, Comité de Comunicación y Control, y Comité de Activos y Pasivos.

Actualmente la Sociedad se encuentra trabajando en diversas adecuaciones a sus manuales, políticas y sistemas, a efecto de cumplir a cabalidad con la normativa que le rige como Entidad Regulada.

a) Consejo de Administración

La administración y representación de la Sociedad están confiadas a un Consejo de Administración.

La Asamblea General de Accionistas será quien nombrará a aquellos miembros del Consejo de Administración que habrán de tener el carácter de Consejeros Independientes, sujeto a lo dispuesto por los artículos 24 Bis y 25 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Conforme a los estatutos vigentes de la Sociedad, el Consejo de Administración cuenta con facultades amplias para llevar a cabo el negocio de la misma. El Consejo de Administración cuenta con las siguientes facultades, entre otras, poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, facultades específicas en materia laboral; para suscribir, otorgar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito; para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; facultad para otorgar y delegar poderes generales y especiales, revocar unos y otros y sustituirlos en todo o en parte; establecer los demás comités o comisiones especiales que considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad; para llevar a cabo todos los actos autorizados por estos estatutos sociales o que sean consecuencia de éstos. Adicionalmente el consejo de administración está facultado para nombrar a los principales funcionarios de la Sociedad. De igual modo el Consejo de Administración se encuentra facultado para contratar pasivos, realizar inversiones y vender activos.

En Asamblea del nueve de mayo de 2012 se aprobó otorgar al Consejo facultades para que actúe como Delegado Fiduciario de los fideicomisos de garantía de los cuales la Sociedad se constituya como fiduciaria y de los que reciban o hubieran recibido con motivo de las referidas operaciones y cargo, o bien para que designe Delegados Fiduciarios, con las facultades y poderes necesarios para el cumplimiento de acuerdo a la ley en sus funciones como fiduciario en los fideicomisos de garantía.

Actualmente no existen créditos que limiten a la Sociedad de alguna forma para conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

En términos de los estatutos sociales de la Sociedad los miembros del Consejo de Administración podrán ser accionistas o personas extrañas a la Sociedad, quienes desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y conservarán su cargo aun cuando concluya el período de su gestión hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. El Secretario del Consejo de Administración podrá no ser consejeros y serán designados por la Asamblea de Accionistas.

Para que las sesiones del Consejo sean válidas, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos presentes.

Al 31 de diciembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad se encuentra integrado como lo muestra la tabla siguiente.

Consejo de Administración ⁽¹⁾	Tiempo laborando en la Sociedad	Empresa donde labora	Edad	Parentesco
Presidente				
C.P. Gerardo Mahuad Méndez	N/A	Consejero	59	Ninguno
Consejeros Propietarios:				
Lic. Pedro Valdez Valderrama	N/A	Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.	44	Ninguno
Lic. Juan Pablo Corral Mijares	N/A	Casa Metropolitana S.A. de C.V. y Promotora de Vivienda Casamet S.A. de C.V.	54	Ninguno
Lic. Marcos Arturo García Celaya	N/A	MAGC y Asociados, Asesores Legales S.C.	63	Ninguno
Consejeros Independientes				
Lic. Anthony McCarthy Sandland	N/A	Fundación Dondé	68	Ninguno
Lic. Hector Campa Martínez	N/A	Consejero	69	Ninguno
Ing. Gerardo Coindreau Farías	N/A	Consejero	61	Ninguno
Secretario				
Luis Eduardo Palazuelos Zaragoza ⁽²⁾	1	Metrofinanciera		Ninguno

(1) En la Asamblea de accionistas del 1 de junio de 2016, se dan de baja dos posiciones de Consejeros, representadas por el Act. Arturo Monroy Ballesteros y el Ing. Eduardo Villareal Morales.

(2) En sustitución de María Beatriz Sáenz González.

A continuación se presenta una breve biografía de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

a) C.P. Gerardo Mahuad Méndez

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo 2009. Cuenta con más de 25 años de experiencia en las áreas de finanzas, contraloría y auditoría. Se desempeñó como Gerente de Auditoría en la firma de PriceWaterHouseCoopers. Posteriormente obtuvo el cargo de asesor en los procesos de adquisición y enajenación de empresas para las diferentes compañías del Grupo Plenus S. A. de C.V., tales como Vector Casa de Bolsa S.A. de C.V., Seguros Comercial América, S.A. de C.V., Cigarrera “La Moderna”, S.A. de C.V., Tapetes Luxor, S.A. de C.V. y Seminis Inc. Asimismo ha participado como miembro de los consejos directivos de empresas como: Ematec S.A. de C.V., Empresas La Moderna, S.A. de C.V., Savia S.A. de C.V. y Pulsar Internacional S.A. de C.V. Actualmente ocupa el cargo de asesor de banca de inversión en Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

b) Lic. Pedro Valdez Valderrama

Miembro del Consejo de Administración a partir de abril de 2014. Cuenta con 16 años de experiencia laboral en el sector Bancario y Financiero. En EXPERIAN, Reino Unido, fue consultor en la Unidad Internacional de 1998 al 2000. Del año 2000 al 2003 en AIS Barcelona fungió como Consultor Senior en Barcelona, España, empresa especializada en Administración de Riesgos. En PlanetFinance fue Director Adjunto Global del año 2003 al 2007. Del año 2007 al año 2009 fue Socio Fundador de Crédito Firme. En Financiera Local fue Asesor Financiero del año 2009 al 2013.

c) Juan Pablo Corral Mijares

Miembro del Consejo de Administración a partir de octubre 2010. Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector de vivienda de interés social y vivienda media, habiendo tenido su propia empresa desarrolladora y posteriormente habiendo colaborado durante 4 años en corporación GEO y 4 años en desarrolladora Metropolitana (Demet), dos de las desarrolladoras más grandes del país, participando directamente como responsable en el desarrollo de más de 19,000 viviendas. Del 2005 a la fecha es socio fundador y Director General de Casa Metropolitana S.A. de C.V. y Promotora de Vivienda Casamet, S.A. de C.V., la primera empresa dedicada a desarrollos de vivienda popular principalmente en la Ciudad de México y la segunda socia operadora de Urbi División Vertical en la Ciudad de México.

d) Lic. Marcos Arturo García Celaya

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo de 2013. Cuenta con una amplia trayectoria laboral respaldada por 40 años de experiencia. Se ha desempeñado en diferentes cargos y puestos entre los que destacan sus actividades como Socio en el despacho de abogados Rendón, Monarque y Asociados, Servidor Público en Distribuidora CONASUPO del Noreste S.A. de C.V., responsable de la delegación en DICONSA Noreste, Gerente Regional de Asuntos Jurídicos de la Entidad. Del año 2005 al 2011 se desempeñó como Consejero Electoral Propietario designado por el H. Congreso del Estado de Sonora y como Consejero Presidente del Consejo Estatal Electoral de Sonora y fue responsable de proceso electoral 2008-2009 mediante el cual se eligió al gobernador del Estado de Sonora. Del año

2011 a la fecha se integró como abogado postulante y Director del Bufete Jurídico denominado MAGC y Asociados, Asesores Legales, S.C. Además funge como Presidente de la Barra Sonorense de Abogados, A.C. y es Asesor de la Dirección General de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

e) Lic. Anthony McCarthy Sandland

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo de 2015. Es Contador Público por la Universidad Iberoamericana, con un MBA por parte del programa de la Universidad de Columbia de Chase compartido en Nueva York. Comenzó su carrera profesional en finanzas cuando se unió a Chase Manhattan Bank, NA / JP Morgan Chase en 1981, donde se desempeñó como Director de Negocios y Empresas, Director de Banca Corporativa en México y Director de Estructuración Financiera en España. Fue designado para actuar como Director General de Empresas y Negocios, como Director de Banca Corporativa e Inversiones y Director de Recuperaciones de préstamos, además de otras posiciones en el Grupo BBVA en el año 1993. También se desempeñó como Director General de Mercados y Banca Global en México, América Central y el Caribe en HSBC México S.A. Fue nombrado Director General Adjunto de Negocios y Banca Corporativa en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. en 2009. Del 2013 a la fecha se ha desempeñado como Socio Fundador de BCP Securities y funge como Consejero Propietario en Fundación Donde Banco.

f) Lic. Hector Campa Martinez:

Miembro del Consejo de Administración a partir de mayo 2012. Cuenta con 36 años de experiencia en el área de finanzas. Se ha desempeñado como Gerente de Finanzas en Grupo Maseca. Posteriormente en UNIBANCO S.A. fue Director de Operaciones. En Alfa estuvo a cargo de la Subdirección de Transacciones Financieras. En Banco Internacional S.A. fue Director Regional de Crédito. Después se incorpora a BANPAIS S.A. como Director de Crédito de Banca Corporativa. En Cemex Central, S.A. de C.V. se desempeñó como Director de Financiamiento Internacional.

g) Ing. Gerardo Coindreau Farías:

Miembro del Consejo de Administración a partir de octubre 2010. 32 años de experiencia; dedicó 8 años a la administración corporativa de grupos industriales importantes del país en desarrollo de nuevos Negocios y Planeación Estratégica. En Grupo Financiero Banorte: Dirección General de Administración de Riesgos, Dirección General de Tecnología y Operaciones, y Dirección General de Control de Riesgos. Fue coordinador del Comité de Políticas de Riesgo, Comité Central y Nacional de Crédito y Comité de Integridad. Consejero de Afore Banorte Generali, Seguros, Pensiones, Casa de Bolsa, Arrendadora y Factor Banorte, Banorte Securities y Buro Nacional de Crédito. En Grupo Financiero Serfin: Dirección Corporativa de Crédito. En Citibank, S.A. México: Dirección Regional Banca Empresarial, Grupos Activos Especiales, Administración de Crédito y Banca Corporativa. En Grupo Visa: Dirección General de Cálculo Electrónico, Gerencia Corporativa en Evaluación Estratégica y en Fomento de Negocios.

b) Principales Funcionarios

A continuación se presentan los principales funcionarios a nivel directivo de la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre del 2016, los cuales cuentan con amplia experiencia en el sector financiero:

Nombre del empleado	Puesto	Edad	Antigüedad en la Sociedad	Experiencia en el sector (Financiero y/o Hipotecario)
José Arturo León García	Director General	47	3	22
Elva Treviño de la Garza	Director de Administración	34	11	13
Lorena Barrientos Ávila	Director Ejecutivo de Finanzas	32	1	10
Gabriel González González	Director Ejecutivo de Crédito	36	13	15
Luis Eduardo Palazuelos Zaragoza	Director Ejecutivo de Jurídico	42	1	19
Román Jiménez Marengo	Director Ejecutivo de Gestión y Comercialización de Activos	40	3	13
Thabata E. Castrejón Farfán	Director de Control Interno	31	1	9
Rita del Carmen Zamudio Villaseñor	Director de la Unidad de Administración Integral de Riesgos	32	Menor a un año	4
Yemmer Salamanca Álvarez	Director de Auditoría Interna	35	1	14
Vicente Carrillo Cenicerros	Director de Inversión Inmobiliaria y Recuperación	56	6	26

Ninguno de los principales funcionarios tiene algún tipo de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta tercer grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre cualquier consejero o funcionario principal.

c) Compensaciones y prestaciones

Los Consejeros reciben, como contraprestación por sus servicios, los emolumentos que en efectivo o en especie determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas podrá delegar en el Consejo de Administración o en el Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones la instrumentación de cualquier programa de remuneración en especie para los Consejeros, en el entendido, sin embargo, que bajo ninguna circunstancia el Consejo de Administración será quien fije la remuneración o emolumentos que le corresponde a sus miembros.

El importe acumulado de compensaciones percibidas por el Consejo de Administración durante el año 2016 y 2015 ascendió a \$3.7 y \$3.6 respectivamente.

El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2016 y 2015 por el personal gerencial clave de la Sociedad ascendió a \$40.8 y \$39.5 respectivamente. El número de personas fueron 18 en 2016 y 16 en 2015. Cabe aclarar que 4 directivos causaron baja durante el ejercicio 2016.

Respecto a la compensación y las prestaciones del personal de la Sociedad para 2016, se otorgó con base en el siguiente esquema:

Compensaciones:

- Compensación Fija: sueldo, aguinaldo, vales de despensa y fondo de ahorro.
- Compensación Variable: Bono de productividad.

Para las áreas de negocio de la Sociedad el esquema de bono anual contempló el cumplimiento de los objetivos del Plan de Negocios del 2016. Al inicio del año se establecen los objetivos para las áreas de negocio, cuyo seguimiento se realiza mensualmente. Por trimestre se realiza una evaluación de avance que impacta en un anticipo de bono trimestral para dicho segmento.

En el caso del personal de Staff se tiene establecido un bono discrecional, para el segmento del personal elegible. La evaluación se realiza de manera anual y se basó en el logro de objetivos institucionales del Plan de Negocios 2016 y las metas alineadas a los objetivos de la Dirección General.

Para la Dirección General, el monto correspondiente a su bono se maneja mediante una evaluación del cumplimiento de los objetivos de negocio establecidos en el Plan de Negocios. El pago se realizó de manera anual dentro del primer trimestre del 2017.

Prestaciones:

- Vacaciones: Inicia los dos primeros años con 8 días, posteriormente crece según la tabla de ley.
- Aguinaldo: El equivalente a 15 días de sueldo.
- Fondo de Ahorro: El esquema considera que el patrón aportará un peso por cada peso ahorrado por el empleado. Este esquema queda encuadrado en los topes que determina la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Servicio Médico: Adicional al servicio médico institucional, el personal cuenta con una póliza de Gastos Médicos Mayores.
- Seguro de Vida: El empleado goza de un seguro de vida en caso de fallecimiento o invalidez total o permanente, con una suma asegurada de 36 meses, topado a \$5'000,000 MXN.
- Seguro de Gastos Funerarios: El personal cuenta con un seguro funerario que consiste en una suma asegurada en caso de fallecimiento del titular por \$30,000 MXN, este seguro es extensivo al cónyuge, además de los hijos menores de 24 años.

IV. Índice de capitalización

a) Capital neto

La Sociedad mantiene un capital neto en relación con los riesgos de mercado, de crédito y operacional en que incurre en su operación, y que no es inferior a la suma de los requerimientos de capital por dichos tipos de riesgo, en términos de las Disposiciones aplicables.

A partir de 2015, derivado de su transformación a Entidad Regulada, la Sociedad elabora y envía a Banco de México su Cómputo de Capitalización conforme a lo establecido en el Título 1 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad determinó un Índice de Capitalización del 14.23% (16.50% en diciembre 2015), el cual resulta de dividir el capital neto entre sus activos en riesgo de crédito, de mercado y operacional.

A continuación se detallan los rubros relevantes de dicho Índice de Capitalización:

	2016	2015
Activos en riesgo de mercado	\$807.3	\$1,071.2
Activos en riesgo de crédito	8,176.0	7,377.5
Activos en riesgo operacional	<u>554.0</u>	<u>522.9</u>
Activos en riesgo totales	<u>\$9,537.3</u>	<u>\$8,971.6</u>
Capital neto	<u>\$1,357.3</u>	<u>\$1,480.7</u>
Índice sobre activos sujetos a riesgo de crédito	<u>16.60%</u>	<u>20.07%</u>
Índice sobre activos sujetos a riesgo total	<u>14.23%</u>	<u>16.50%</u>

El requerimiento de capital neto de la Sociedad por su exposición al riesgo de crédito debe contar con un índice mínimo de capitalización del 8%, el cual es resultado de multiplicar los activos ponderados para los que se haya utilizado el método estándar.

Tratándose de la parte básica del capital neto, la Sociedad deberá mantener:

- I. Un Coeficiente de Capital Básico por lo menos del 6 %, y
- II. Un Coeficiente de Capital Fundamental por lo menos de 4.5 %.

Adicionalmente a los mínimos de capital establecidos en los párrafos precedentes, la Sociedad deberá mantener un suplemento de capital equivalente al 2.5 % de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales, el cual debe estar constituido por el Capital Fundamental.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad cumple con los índices de capitalización establecidos en las Disposiciones y su capital neto se determina como sigue:

	2016	2015
Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	\$1,529.6	\$1,676.9
Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	(126.1)	(142.7)
Intangibles distintos a crédito mercantil	(3.7)	(5.9)
Intangibles otros	<u>(42.5)</u>	<u>(47.6)</u>
Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	<u>(172.3)</u>	<u>(196.2)</u>
Capital común de nivel 1 (CET1)	<u>1,357.3</u>	<u>1,480.7</u>
Capital adicional de nivel a (AT1)	-	-
Capital de nivel 1 (T1=CET1+AT1)	<u>1,357.3</u>	<u>1,480.7</u>
Capital de nivel 2 (T2)	-	-
Capital total (TC=T1+T2)	<u>\$1,357.3</u>	<u>\$1,480.7</u>

La Comisión clasificará a las instituciones de banca múltiple en función de sus índices de capitalización (de la categoría I a la V, siendo la categoría I la mejor y la categoría V la peor) y, en su caso, aplicarles las medidas correctivas necesarias que garanticen un monto de capital adecuado para responder a cualquier problema de solvencia que pudieran afrontar este tipo de instituciones. Las instituciones de banca múltiple serán notificadas por escrito por la Comisión respecto a la categorización que le corresponde, así como de las medidas correctivas mínimas o especiales adicionales que les correspondan.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad fue catalogada en la categoría I.

b) Riesgo de mercado

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016		2015	
	Activos Ponderados	Capital requerido	Activos Ponderados	Capital requerido
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	\$ 151.6	\$12.1	\$ 139.0	\$11.1
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	2.6	0.2	0.4	-
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	346.0	27.7	474.1	37.9
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del Salario				
Mínimo General	299.1	23.9	448.1	35.9
Posiciones en UDI's o con rendimiento referido al INPC	4.7	0.4	3.0	0.2
Posiciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general				
	<u>3.4</u>	<u>0.3</u>	<u>6.6</u>	<u>0.5</u>
	<u>\$ 807.4</u>	<u>\$ 64.6</u>	<u>\$1,071.2</u>	<u>\$85.6</u>

c) Riesgo de crédito

Los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito se desglosan como sigue:

	2016		2015	
	Activo ponderado	Capital requerido	Activo ponderado	Capital requerido
Grupo III (ponderados al 20%)	\$ 8.6	\$ 0.7	\$ 5.4	\$ 0.4
Grupo VI (ponderados al 50%)	547.0	43.7	761.3	60.9
Grupo VI (ponderados al 75%)	227.0	18.2	243.8	19.5
Grupo VI (ponderados al 100%)	523.3	41.9	399.4	32.0
Grupo VII_A (ponderados al 100%)	4,640.6	371.2	3,472.5	277.8
Grupo VIII (ponderados al 115%)	389.9	31.1	533.2	42.7
Grupo VIII (ponderados al 150%)	<u>315.7</u>	<u>25.3</u>	<u>363.9</u>	<u>29.1</u>
Total Riesgo de crédito de depósitos y cartera	6,651.1	532.1	5,779.5	462.4
Riesgo de crédito en inversiones permanentes y otros activos	1,524.9	122.0	1,597.5	127.8
Riesgo de contraparte	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.5</u>	<u>-</u>
Total de riesgo de crédito	<u>\$ 8,176.0</u>	<u>\$ 654.1</u>	<u>\$ 7,377.5</u>	<u>\$ 590.2</u>

d) Riesgo operacional

Para calcular el requerimiento de capital por su exposición al riesgo operacional, la Sociedad utiliza el Método del Indicador Básico. Bajo este Método, la Sociedad debe cubrir el riesgo operacional con un capital mínimo equivalente al 15% del promedio de los tres últimos años de sus ingresos netos anuales positivos.

Los ingresos netos serán los que resulten de sumar de los ingresos netos por concepto de intereses más otros ingresos netos ajenos a intereses. Dicho ingreso no incluye los siguientes conceptos: a) ganancias o pérdidas realizadas provenientes de la venta de títulos conservados a vencimiento; b) ganancias o pérdidas realizadas provenientes de la venta de títulos disponibles para la venta, c) ingresos por partidas excepcionales y d) ingresos por actividades de seguros.

El requerimiento de capital por riesgo operacional, no podrá ser inferior al 4% del promedio de los últimos 36 meses de la suma de los requerimientos de capital por riesgo de crédito y de mercado, ni superior al 30% de dicho promedio. Los activos sujetos a riesgo operacional se determinan multiplicando el requerimiento de capital por dicho concepto por 12.5.

El capital requerido para la posición de los activos en riesgo operacional es como sigue:

	2016		2015	
	Activo ponderado	Capital requerido	Activo ponderado	Capital requerido
Activos sujetos a riesgo operacional	\$554.0	\$ 44.3	\$522.9	\$41.8

	2016		2015	
	4%	30%	5%	15%
Promedio del requerimiento por riesgos de mercado y de crédito de los últimos 36 meses	\$ 27.2	\$ 203.9	\$33.0	\$98.9
Promedio de ingresos	\$295.4		\$278.9	

e) Requerimientos de capitalización adicionales

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no cuenta con requerimientos adicionales de capitalización.

f) Evaluación de la suficiencia del capital

La evaluación continua de la suficiencia de capital, de los cambios en su estructura y el impacto en su posición se realiza a través de un proceso basado en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, Título Primero Bis sobre los Requerimientos de Capital de las Instituciones de Crédito, emitidas por la CNBV.

g) Calificaciones

Por el ejercicio de 2016 y 2015, la Sociedad obtuvo las calificaciones de las siguientes agencias calificadoras como sigue:

Año	Calificadora	Calificación (Local)	Calificación (Global)	Concepto
2016	Fitch Ratings	B-(mex) Perspectiva Estable	B-	Riesgo Contraparte largo plazo
2015	Fitch Ratings	CCC(mex)	CCC	Riesgo Contraparte largo plazo
2016	Fitch Ratings	B(mex) Perspectiva Estable	B	Riesgo Contraparte corto plazo
2015	Fitch Ratings	C(mex)	C	Riesgo Contraparte corto plazo
2016	Fitch Ratings	AAFC4(mex) Perspectiva Positiva	-	Administrador de Créditos Hipotecarios
2015	Fitch Ratings	AAFC4(mex) Perspectiva Positiva	-	Administrador de Créditos Hipotecarios
2016	Fitch Ratings	AAFC4(mex) Perspectiva Positiva	-	Administrador de Créditos a la Construcción
2015	Fitch Ratings	AAFC4(mex) Perspectiva Estable	-	Administrador de Créditos a la Construcción
2016	HR Ratings	HR Ratings	-	Riesgo Contraparte largo plazo
2016	HR Ratings	HR5	-	Riesgo Contraparte corto plazo

V. Administración de Riesgos

Derivado de la transformación de la Sociedad a Entidad Regulada, durante el año 2015, en materia de Administración de Riesgos, la Sociedad ha dado pasos importantes. Como parte de las acciones que se han realizado con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones aplicables en materia de Administración Integral de Riesgos y ser un insumo fundamental para la toma de decisiones, entre otras, se han llevado a cabo la constitución y designación del Titular de la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR), la definición de aprobación a los Límites Globales y Específicos de Exposición al Riesgo, Niveles de Tolerancia y Objetivos Lineamientos y Políticas para la Administración de Riesgos, el cambio en la Metodología de calificación de cartera crediticia, la elaboración y entrega a la Autoridad del Cómputo de Capitalización de la Sociedad y la modificación a la estructura del Comité de Finanzas y Riesgos, a modo de que sesione de forma mensual.

Si bien, la Sociedad enfrenta retos en materia de Administración de Riesgos y los esfuerzos por fortalecer a la UAIR seguirán durante 2017, a continuación se presenta información cualitativa de la Administración de Riesgos de la Sociedad.

El objetivo de la Administración Integral de Riesgos en la Sociedad es identificar, medir, limitar, monitorear, controlar, mitigar, informar y revelar los riesgos cuantificables y no cuantificables a los que se encuentra expuesta la Sociedad, así como vigilar que las operaciones que realiza la Sociedad se encuentren alineadas al Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.

El Perfil de Riesgo Deseado se encuentra alineado a una estrategia de crecimiento de cartera y de rentabilidad, sin afectar la solvencia de la Sociedad, donde el Riesgo de Crédito representa el principal riesgo al que se encuentra expuesta.

En este sentido, el Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad abarca su participación en el mercado inmobiliario nacional como estructurador de crédito a la medida para una amplia gama de proyectos, siempre que éstos sean comercial, económica y técnicamente viables conforme a los lineamientos y políticas que se definan para tal efecto y que operen en apego de los límites de riesgo correspondientes, así como que el portafolio de proyectos esté diversificado a fin de evitar concentraciones de exposición al riesgo.

1. Administración de Riesgos por tipo de Riesgo

La administración de Riesgos por tipo de Riesgo deberá observar en todo momento congruencia con el Perfil de Riesgo Deseado y los Límites Globales y Específicos de exposición, así como los Niveles de Tolerancia de la Sociedad.

a) Riesgo de Mercado

Pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es identificar, medir, vigilar y controlar la relación riesgo rendimiento en las operaciones, con el fin de controlar las pérdidas potenciales que se puedan generar por cambios en los factores de riesgo. Para ello se tendrán en cuenta por lo menos.

1. Analizar, evaluar y dar seguimiento a todas las posiciones sujetas a riesgo de mercado utilizando para tal efecto modelos de valor en riesgo que tengan la capacidad de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.
2. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación de las posiciones en instrumentos financieros, incluyendo los derivados, utilizados por la unidad para la Administración Integral de Riesgos y aquéllos aplicados por las diversas Unidades de Negocio.
3. Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado.

4. Comparar las exposiciones de riesgo de mercado estimadas con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
5. Contar con la información histórica de los Factores de Riesgo necesaria para el cálculo del riesgo de mercado.

Para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de la posición en valores de la sociedad, se utiliza una muestra de 256 días (días hábiles en un año calendario) para calcular la utilidad o pérdida que se generaría con la posición vigente valuada con las tasas para cada uno de los días de la muestra, los factores de riesgo y el horizonte de inversión considerado es de 1 día. El nivel de confianza equivale a 99%.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se contó con un portafolio de inversiones con un monto de \$450.2 y \$338.3, respectivamente.

El VaR al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Diciembre 2016		Diciembre 2015	
VaR*	VaR/Capital Neto	VaR*	VaR/Capital Neto
\$47.8	0.003%	0.8	0.0009%

*Cifras en miles

b) Riesgo de Crédito

Pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las Instituciones, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las Instituciones

El riesgo de concentración es como la pérdida potencial atribuida a la elevada y desproporcional exposición a factores de riesgo particulares dentro de una misma categoría o entre distintas categorías de riesgo.

El objetivo de la administración del riesgo de crédito es identificar, medir, vigilar, controlar pérdidas potenciales por falta de pago de un acreditado o contraparte en la operación.

En la administración del riesgo de crédito la Sociedad deberá como mínimo:

1. Establecer políticas y procedimientos que contemplen los límites de Exposición al Riesgo a cargo de personas que representen Riesgo Común; la vigilancia y control efectivo de la naturaleza, características, diversificación y calidad de la Cartera de Crédito.
2. Elaborar análisis del Riesgo Consolidado crediticio de la Sociedad, considerando al efecto tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros.

3. Medir, evaluar y dar seguimiento a su concentración por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica y tipo de acreditado.
4. Calcular la Probabilidad de Incumplimiento, así como la exposición al riesgo por parte de los deudores.
5. Desarrollar sistemas de medición que permitan cuantificar las pérdidas esperadas de toda la cartera.
6. Estimar las pérdidas no esperadas de toda la cartera.
7. Comparar sus exposiciones estimadas de riesgo de crédito o crediticio, con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.
8. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios.

Durante 2016 se mantuvo el nivel de deterioro de la cartera individual, sin embargo, debido al castigo de la cartera que se realizó, el índice de morosidad (IMOR) descendió a 28.02% (45.37% en 2015). Al cierre de año destaca la calidad, de la cartera empresarial que presenta un IMOR de 1% para 2016 y 2015. Cabe señalar que ambas carteras cuentan con un nivel de cobertura de cartera vencida que permite hacer frente a pérdidas esperadas, conforme a las Disposiciones aplicables.

Respecto a la concentración geográfica, el 15.8% de la cartera se encuentra en Jalisco, seguido de Guanajuato (11.0%) y San Luis Potosí (8.5%).

c) Riesgo de Liquidez

Es la incapacidad para cumplir con las necesidades presentes y futuras de flujos de efectivo afectando la operación diaria o las condiciones financieras de la Sociedad. Asimismo, es la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Sociedad, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente y la pérdida potencial por el cambio en la estructura del balance general de la Sociedad debido a la diferencia de plazos entre activos y pasivos.

Para la administración del riesgo de liquidez, se deberá considerar la liquidez que contractualmente se pueda requerir a la Sociedad. Para ello, se deberán efectuar el respectivo análisis por tipo de moneda, unidades de cuenta y de referencia, en lo individual y de manera consolidada. Adicionalmente, como mínimo la Sociedad deberá:

1. Promover que en todo momento la Sociedad pueda dar cumplimiento a sus obligaciones, considerando la posibilidad de enfrentar condiciones adversas.

2. Mantener un nivel adecuado de Activos Líquidos que sea suficiente para cubrir las salidas de recursos, aun en situaciones de estrés, que corresponda con el Perfil de Riesgo Deseado, así como con los supuestos de duración y severidad del estrés financiero y el valor de realización de los activos, tomando en cuenta posibles minusvalías.
3. Contar con un proceso de identificación, medición, vigilancia y control del riesgo de liquidez.
4. Administrar de manera proactiva sus operaciones cubiertas con garantías reales, diferenciando entre activos restringidos y no restringidos.
5. Contar con metodologías que permitan asignar los costos de la liquidez a las distintas unidades de negocio.
6. Contar con un Plan de Financiamiento de Contingencia documentado en el manual para la administración Integral de Riesgos, que establezca claramente las estrategias, políticas y procedimientos a seguir en caso de presentarse requerimientos inesperados de liquidez o problemas para liquidar activos.
7. Definir indicadores que permitan proveer de información que sirva para anticiparse a situaciones en las que el riesgo de liquidez aumente.

d) Riesgo Operacional

Riesgos no discrecionales, que son aquéllos resultantes de la operación del negocio, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo, tales como el riesgo operacional, que se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legales.

e) Riesgo Tecnológico

Pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes de la Sociedad.

f) Riesgo Legal

Pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las Instituciones llevan a cabo.

Para el cumplimiento de este objetivo, la Sociedad cuenta con un Comité de Finanzas y Riesgos y una UAIR, organismos independientes de las unidades de negocio y cuyas facultades y conformación se describen en la siguiente sección de este documento.

2. Estructura organizacional para la Administración Integral de Riesgos

A. Consejo de Administración

El Consejo de Administración es responsable de aprobar:

1. El Perfil de Riesgo Deseado.
2. El Marco para la Administración Integral de Riesgos.
3. Los Límites de Exposición al Riesgo y Niveles de Tolerancia al Riesgo.
4. Mecanismos para la realización de acciones de corrección.
5. Los Planes de Contingencia y de Financiamiento de Contingencia.

El Consejo podrá delegar al Comité de Finanzas y Riesgos la facultad de aprobar los Límites Específicos de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia al Riesgo.

Adicionalmente, el Consejo tendrá las responsabilidades siguientes:

1. Vigilar la implementación de la estrategia de la Administración Integral de Riesgos, así como que la Sociedad cuente con capital suficiente para cubrir la exposición de todos los riesgos a los que está expuesta, por encima de los requerimientos mínimos.
2. Revisar, cuando menos una vez al año la adecuación de los Límites de Exposición al Riesgo para cada tipo de riesgo y el Marco para la Administración Integral de Riesgos de la Sociedad, la congruencia de Evaluación de la Suficiencia de Capital con el Perfil de Riesgo Deseado, así como los niveles de liquidez y capitalización, respecto a sus objetivos y planes estratégicos.

B. Comité de Finanzas y Riesgos

a) Objetivo del Comité

Comité constituido por el Consejo de Administración con el objeto de administrar los riesgos a que se encuentra expuesta la Sociedad y vigilar que la realización de sus operaciones se ajuste al Perfil de Riesgo Deseado, al Marco para la Administración Integral de Riesgos, así como a los Límites de Exposición al Riesgo, que hayan sido previamente aprobados por el Consejo.

b) Integración del Comité

El Comité deberá estar conformado por:

- Cuando menos dos miembros propietarios del Consejo, uno lo presidirá.
- El Director General.
- El responsable de la UAIR.
- El auditor interno (con voz pero sin voto).
- Las personas que sean invitadas al efecto (con voz pero sin voto).

c) Periodicidad del Comité

El Comité, en materia de Riesgos, deberá sesionar cuando menos una vez al mes. Los participantes podrán sesionar personalmente en las instalaciones de la Sociedad donde sean convocados, vía telefónica o por medio de videoconferencia.

Todas las sesiones y acuerdos se harán constar en actas circunstanciadas y suscritas. Estas actas serán elaboradas por el coordinador del Comité en materia de Riesgos. Asimismo, las convocatorias a las sesiones y el material a presentarse en ellas, se llevará a cabo por dicho Coordinador.

d) Funciones del Comité

I. El Comité de Finanzas y Riesgos debe proponer para aprobación del Consejo:

1. Objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, y sus modificaciones.
2. Límites globales así como límites específicos de exposición al riesgo y niveles de tolerancia al riesgo. El Consejo de Administración de la Sociedad podrá delegar al Comité la facultad de aprobar y modificar estos elementos.
3. Objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, y sus modificaciones.
4. Límites globales así como límites específicos de exposición al riesgo y niveles de tolerancia al riesgo.
5. Casos o circunstancias especiales en las cuales se puedan exceder tanto los límites globales como los específicos.
6. Mecanismos para la implementación de acciones de corrección ante desvíos.
7. Al menos una vez al año, la evaluación de la suficiencia de capital.

II. El Comité de Finanzas y Riesgos informará al Consejo:

1. Trimestralmente, sobre el Perfil de Riesgo y cumplimiento de la estimación de capital de la evaluación de suficiencia de capital.
2. En sesión inmediata o extraordinaria, sobre inobservancia del Perfil de Riesgo, límites de exposición, niveles de tolerancia y plan de capitalización.
3. Sobre acciones de corrección implementadas.
4. Cuando menos una vez al año, el resultado de las pruebas de efectividad del Plan de Continuidad de Negocio.
5. Elaborar y presentar un reporte anual sobre el resultado del desempeño del sistema de remuneración.
6. Evaluación Técnica Bianual en materia de Administración Integral de Riesgos.

III. El Comité de Finanzas y Riesgos aprobará:

1. En el evento de que cuente con delegación del Consejo para ello: i) Límites específicos de exposición, y ii) Niveles de tolerancia al riesgo.
2. Metodologías y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo, así como sus eventuales modificaciones.
3. Manuales para la administración integral de riesgos.
4. Metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que se pretenda ofrecer al mercado.
5. Evaluación de aspectos de Administración de riesgos, los cuales presentará al Consejo y a la Comisión.
6. Metodologías para la estimación de impacto de las contingencias operativas.
7. Modelos de valuación internos, sus métodos de estimación y valores aplicables.
8. Indicadores de riesgo de liquidez.
9. Modelos, parámetros, escenarios y supuestos de la evaluación de suficiencia de capital.
10. Planes de corrección propuestos por el Director General.
11. Junto con el Comité de Auditoría, en su caso, la contratación de terceros en la prestación de servicios o comisiones.

- IV. Asegurarse en todo momento de que el personal involucrado en la toma de riesgos tenga conocimiento del:
- a) Perfil de Riesgos
 - b) Límites de exposición al riesgo.
 - c) Niveles de tolerancia.
 - d) Plan de proyección de capital y de capitalización.
- V. Previa aprobación del Consejo, y de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas:
- a) Autorizar de manera excepcional que se excedan los límites específicos de exposición al riesgo.
 - b) Solicitar el ajuste o autorización para que se excedan excepcionalmente los límites globales de exposición al Riesgo.
- VI. Será responsabilidad del Comité de Finanzas y Riesgos, el Riesgo Operacional, conforme a lo establecido en las disposiciones, pudiéndose auxiliar en las áreas que estime conveniente.
- VII. El Comité de Finanzas y Riesgos de la Sociedad designará y removerá al responsable de la Unidad para la Administración Integral del Riesgo. La designación o remoción respectiva deberá ratificarse por el Consejo de la Sociedad.
- VIII. En adición a los temas que se presentarán para la aprobación del Consejo o del propio Comité de Finanzas y Riesgos, este último recibirá los informes y recomendaciones siguientes:
1. Evolución histórica de riesgos asumidos por la Sociedad:
 - a) Mensualmente, información relativa a riesgos discrecionales.
 - b) Trimestralmente, información relativa a riesgos no discrecionales.
 - c) Medición del riesgo de mercado, liquidez y crédito por las operaciones con instrumentos financieros, incluyendo derivados.
 - d) Información sobre desviaciones y sus causas.
 2. Recomendaciones por parte de la UAIR para disminuir las exposiciones observadas o para modificar los límites de exposición al riesgo y niveles de tolerancia.
 3. Informes de incidencias de la operación de infraestructura de cómputo y telecomunicaciones.

C. Dirección General

El Director General de la Sociedad, será responsable de vigilar que se mantenga la independencia necesaria entre la unidad para la Administración Integral de Riesgos y las Unidades de Negocio. Adicionalmente deberá adoptar las medidas siguientes:

1. Definir y proponer al menos anualmente, para la aprobación del Consejo, el Perfil de Riesgo Deseado de la Sociedad.
2. Establecer como mínimo programas semestrales de revisión por parte de la unidad para la Administración Integral de Riesgos y de las Unidades de Negocio, respecto al cumplimiento de:
 - a) El Perfil de Riesgo Deseado.
 - b) Los objetivos, procedimientos y controles en la celebración de operaciones.
 - c) Los Límites de Exposición al Riesgo.
 - d) Los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
 - e) El Plan de Proyecciones de capital y, en su caso, el plan de capitalización.
3. Asegurarse de la existencia y correcto funcionamiento de sistemas adecuados para el almacenamiento, procesamiento y manejo de información.
4. Difundir y, en su caso, implementar planes de corrección para casos de contingencia en los que por caso fortuito o fuerza mayor, se observe una desviación a los Límites de Exposición al Riesgo, a los Niveles de Tolerancia al Riesgo aplicables, al Perfil de Riesgo Deseado, o se activen los indicadores sobre el riesgo de liquidez.

Establecer programas de capacitación y actualización para el personal de la unidad para la Administración Integral de Riesgos y para todo aquel involucrado en las operaciones que impliquen riesgo para la Sociedad.

5. Establecer procedimientos que aseguren un adecuado flujo, calidad y oportunidad de la información, entre las unidades de negocio y la unidad para la Administración Integral de Riesgos, a fin de que esta última cuente con los elementos necesarios para llevar a cabo su función.
6. Suscribir la evaluación técnica de los aspectos de la Administración Integral de Riesgos para su presentación al Consejo y a la Comisión.
7. Asegurarse de que los escenarios y supuestos utilizados en las pruebas de estrés sean de una severidad tal que pongan de manifiesto las vulnerabilidades de la Sociedad. En todo caso, para el cumplimiento de lo anterior, podrá auxiliarse del personal que determine, en cuyo caso deberá hacerlo del conocimiento de la Comisión.

8. Proponer para aprobación del Consejo, el Plan de Financiamiento de Contingencia y sus modificaciones posteriores.
9. Elaborar el Plan de Contingencia y sus modificaciones, apoyándose en las áreas que considere necesarias para ello, así como someterlo a la consideración del Comité.
10. Suscribir el informe de la Evaluación de Suficiencia de Capital.
11. Prever las medidas que se estimen necesarias para que la Administración Integral de Riesgos y el Sistema de Control Interno, sean congruentes entre sí.

D. Unidad para la Administración Integral de Riesgos (UAIR)

a) Objetivo de la UAIR

El Comité de Finanzas y Riesgos, para llevar a cabo la Administración Integral de Riesgos, contará con una unidad especializada, la UAIR, cuyo objeto será identificar, medir, vigilar e informar los riesgos cuantificables que enfrenta la Sociedad en sus operaciones, ya sea que éstos se registren dentro o fuera del balance.

En términos generales, el objetivo de la UAIR de la Sociedad es actuar como órgano técnico, independiente de las unidades de negocio, en la definición y ejecución del marco para la administración integral de riesgos de la Sociedad.

En este sentido, la UAIR será independiente de las unidades de negocio, a fin de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de responsabilidades. Será responsabilidad de la Dirección General vigilar que se mantenga dicha independencia.

b) Funciones

- I. Medir, vigilar y controlar que la Administración Integral de Riesgos considere todos los riesgos en que incurre la Sociedad dentro de sus diversas unidades de negocio.
- II. Proponer para aprobación del Comité las metodologías, modelos, parámetros, escenarios y supuestos, incluyendo los relativos a las pruebas de estrés, e indicadores sobre el riesgo de liquidez, para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Sociedad, así como los utilizados para realizar la Evaluación de la Suficiencia de Capital.
- III. Verificar la observancia del Perfil de Riesgo Deseado, de la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, así como de los Límites de Exposición al Riesgo y los Niveles de Tolerancia.
- IV. Recabar la información que le permita evaluar el probable impacto que los riesgos no cuantificables pudieran tener en la adecuada operación de la Sociedad.

V. Proporcionar al Comité de Finanzas y Riesgos la información relativa a:

1. El Perfil de Riesgo, que comprenda la exposición de riesgos discrecionales (mensualmente), así como la incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discrecionales (trimestralmente).
2. Las desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo establecidos.
3. Informar también sobre dichas desviaciones a la Dirección General, las unidades de negocio y la Dirección de Auditoría Interna, de forma oportuna, así como al Consejo en su sesión inmediata siguiente.
4. La evolución histórica de los riesgos asumidos por la Sociedad.
5. Investigar y documentar las causas que originan desviaciones al Perfil de Riesgo Deseado, a la estimación de capital contenida en la Evaluación de la Suficiencia de Capital, a los Límites de Exposición al Riesgo, y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
6. Recomendar, en su caso, a la Dirección General y al Comité, disminuciones a las exposiciones observadas o modificaciones a los Límites de Exposición al Riesgo y a los Niveles de Tolerancia al Riesgo.
7. Verificar que el nivel de liquidez determinado por las áreas responsables de su gestión sea adecuado, de tal forma que permita a la Sociedad enfrentar su riesgo de liquidez en diferentes escenarios y momentos.
8. Calcular, con base en la información que habrán de proporcionarle las unidades administrativas correspondientes, los requerimientos de capitalización por riesgo de crédito o crediticio, de mercado y operacional con que deberá cumplir la Sociedad.
9. Analizar mensualmente el efecto que la toma de riesgos asumida por la Sociedad tiene sobre el grado o nivel de suficiencia de liquidez y capital.
10. Elaborar y presentar al Comité las metodologías para la valuación, medición y control de los riesgos de nuevas operaciones, productos y servicios, así como la identificación de los riesgos implícitos que representan.
11. Definir, presentar para aprobación del Comité y evaluar la efectividad de las metodologías para estimar los impactos cuantitativos y cualitativos de las Contingencias Operativas. Para tales efectos, podrá auxiliarse de otras áreas de la propia Sociedad que sean especialistas en la materia.

12. Mantener actualizado el marco conceptual de análisis y las herramientas teóricas con base en las que se definen los modelos y sistemas de medición de riesgos, reflejando en dicho marco y herramientas los cambios en los mercados financieros.
13. Contar con y revisar al menos una vez al año, los modelos y sistemas de medición de riesgos que reflejen en forma precisa el valor de las posiciones y su sensibilidad a diversos factores de riesgo, asegurando que dichos modelos y sistemas estén adecuadamente elaborados y calibrados, e incorporando información proveniente de fuentes confiables para tales efectos. Los resultados de las revisiones deberán presentarse al Comité.
14. Llevar a cabo estimaciones de la exposición por tipo de riesgo y compararlas, por lo menos una vez año, contra los resultados efectivamente observados para el mismo periodo de medición y, en su caso, llevar a cabo las correcciones necesarias modificando el modelo cuando se presenten desviaciones.
15. Asegurarse de que las áreas responsables generen la información sobre las posiciones de la Sociedad utilizada en los modelos y sistemas de medición de riesgos, así como que dicha información sea veraz, íntegra y de calidad y que se encuentre disponible en todo momento.
16. Asegurar que toda deficiencia detectada respecto a la calidad, oportunidad e integridad de la información empleada por la unidad para la Administración Integral de Riesgos sea reportada a las áreas responsables de su elaboración y control, así como a la Dirección de Auditoría Interna.
17. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación utilizados y aquellos aplicados por las diversas unidades de negocio.

Información cuantitativa

El detalle de las exposiciones netas de reservas de las carteras empresarial e individual al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta a continuación.

Tipo de cartera	Exposición		Exposición	
	2016	%	2015	%
Empresarial	\$4,654.9	65.4	\$3,491.1	54.1
Individual	2,462.4	34.6	2,963.1	45.9
Total	\$7,117.3	100.0	\$6,454.2	100.0

Por entidad federativa, las exposiciones netas de reservas desglosadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes.

Entidad Federativa	2016			2015		
	Cartera empresarial	Cartera Individual	%	Cartera empresarial	Cartera Individual	%
AGUASCALIENTES	\$124.7	\$26.7	2.1	\$121.8	\$35.9	2.4
BAJA CALIFORNIA	176.3	250.6	6.0	106.5	305.7	6.4
BAJA CALIFORNIA SUR	-	97.2	1.4	-	120.8	1.9
CAMPECHE	-	18.2	0.3	-	20.9	0.3
CHIAPAS	126.3	15.9	2.0	35.9	21.1	0.9
CHIHUAHUA	229.8	51.0	3.9	108.4	59.0	2.6
COAHUILA	319.3	51.4	5.2	366.9	59.1	6.6
COLIMA	24.3	54.2	1.1	17.7	64.2	1.3
D.F.	75.0	68.6	2.0	94.2	85.0	2.8
DURANGO	54.5	25.5	1.1	40.9	29.5	1.1
EDO. DE MEXICO	74.5	33.0	1.5	96.8	41.8	2.1
GUANAJUATO	585.3	196.7	11.0	422.2	230.1	10.1
GUERRERO	56.9	8.1	0.9	44.6	10.2	0.8
HIDALGO	14.7	6.6	0.3	37.8	8.3	0.7
JALISCO	625.9	500.2	15.8	820.9	627.5	22.5
MICHOACAN	28.9	55.6	1.2	-	69.6	1.1
MORELOS	5.3	9.7	0.2	-	11.2	0.2
NAYARIT	57.6	65.6	1.7	53.9	76.6	2.0
NUEVO LEON	317.2	143.3	6.5	125.7	160.8	4.4
OAXACA	31.4	0.3	0.4	11.4	0.3	0.2
PUEBLA	-	33.4	0.5	64.1	39.1	1.6
QUERETARO	278.3	48.0	4.6	149.3	56.6	3.2
QUINTANA ROO	471.5	80.7	7.8	303.6	91.6	6.1
SAN LUIS POTOSI	530.6	73.4	8.5	197.7	85.3	4.4
SINALOA	15.6	120.1	1.9	7.3	144.7	2.4
SONORA	18.4	146.5	2.3	12.4	167.2	2.8
TABASCO	78.1	11.5	1.3	35.1	15.2	0.8
TAMAULIPAS	215.7	159.4	5.3	53.4	190.9	3.8
TLAXCALA	5.1	7.4	0.2	-	8.1	0.1
VERACRUZ	35.5	72.9	1.5	34.4	90.3	1.9
YUCATAN	78.2	3.1	1.1	128.2	3.3	2.0
ZACATECAS	-	27.6	0.4	-	33.2	0.5
Total	\$6,654.9	\$2,462.4	100.0%	\$3,491.1	\$2,963.1	100.0%

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de las exposiciones netas de reservas por sector económico cambió de mezcla, como detalla la tabla siguiente:

2016	2015
------	------

Sector	Empresarial	Individual	%	Empresarial	Individual	%
Interés Social:						
Vigente	\$1,987.6	830.2	39.6	\$1,904.6	945.3	44.2
Vencida	14.3	218.5	3.3	13.4	277.9	4.5
	<u>\$2,001.9</u>	<u>\$1,048.7</u>	<u>42.9</u>	<u>\$1,918.0</u>	<u>\$1,223.2</u>	<u>48.7</u>
Media y Residencial:						
Vigente	\$2,497.6	1,089.9	50.4	\$1,386.6	1,304.9	41.7
Vencida	-	323.8	4.5	5.2	435.0	6.8
	<u>\$2,497.6</u>	<u>\$1,417.7</u>	<u>54.9</u>	<u>\$1,391.8</u>	<u>\$1,739.9</u>	<u>48.5</u>
Desarrollo de Vivienda (Capital de Trabajo):						
Vigente	\$155.4	-	2.2	\$181.3	-	2.8
Vencida	-	-	0.0	-	-	0.0
	<u>\$155.4</u>	<u>-</u>	<u>2.2</u>	<u>\$181.3</u>	<u>-</u>	<u>2.8</u>
Total	<u>\$4,654.9</u>	<u>\$2,462.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>\$3,491.1</u>	<u>\$2,963.1</u>	<u>100.0</u>

En relación con el plazo remanente de vencimiento por principales tipos de posiciones crediticias, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la exposición neta de reservas se encuentra concentrada en vencimientos menores de dos años, como se muestra en el cuadro siguiente:

Vencimiento remanente en meses	2016		2015	
	Cartera empresarial	Cartera Individual	Cartera empresarial	Cartera Individual
0 – 24	\$4,173.3	\$23.5	\$3,376.5	\$8.2
25 – 48	481.6	42.2	114.6	9.4
Mayos a 48	-	2,396.7	-	2,945.5
Total	<u>\$4,654.9</u>	<u>\$2,462.4</u>	<u>\$3,491.1</u>	<u>\$2,963.1</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de la cartera comercial emproblemada asciende a \$48.7 y \$34.4, respectivamente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el análisis de los movimientos de la cartera de crédito vencida total se muestra a continuación:

	2016	2015
Saldo inicial	\$1,922.0	\$2,740.9
Liquidaciones	(65.6)	(71.0)
Adjudicaciones	(234.8)	(290.0)
Quitas	-	(8.0)
Castigo de cartera	(1,009.7)	(614.9)
Trasposos netos de cartera vigente a vencida y viceversa	155.5	124.0
Valorización SM y UDI	<u>34.4</u>	<u>41.0</u>
Saldo final	<u>\$ 801.8</u>	<u>\$1,922.0</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad optó por castigar de su activo aquellos créditos empresariales e hipotecarios vencidos y reservados al 100% por un importe de \$1,009.7 de conformidad con los criterios contables bancarios, los cuales ahora lleva su administración en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se cuenta con créditos castigados por un importe de \$1,891.0 y \$1,899.7, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en cuentas de orden dentro del rubro otras cuentas de registro.

Los movimientos de la estimación preventiva para cobertura de riesgos crediticios fueron como se muestra a continuación:

	2016	2015
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 1,288.9	\$1,970.0
Incremento neto	228.5	145.0
Reserva adicional	(20.3)	28.3
Condonaciones y quitas*	(29.4)	(47.6)
Adjudicación*	(137.7)	(90.3)
Castigo de cartera*	<u>(1,009.6)</u>	<u>(716.5)</u>
Saldos finales	<u>\$320.4</u>	<u>\$1,288.9</u>
Cobertura de cartera vencida	<u>40.0%</u>	<u>67.1%</u>

*Efectos que no pasan por resultados del ejercicio.

Respecto del uso de técnicas de mitigación empleadas por la Sociedad, para la cartera empresarial se emplean Garantía Reales no Financieras, en particular terrenos y bienes inmuebles. En este sentido, la revisión sobre la disponibilidad de estas garantías obra como parte del expediente de crédito.

La exposición total cubierta por dichas garantías, de la cartera empresarial, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se integra como se muestra a continuación:

Exposición Total Cubierta	2016	2015
Garantías reales no financieras	\$7,119.3	\$2,741.9
Garantías personales (Obligado solidario)	1,334.1	-

La exposición total cubierta de la cartera individual hipotecaria, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como se muestra a continuación:

Aseguradora	2016	2015
AIG	\$-	\$95.6
Genworth	119.6	122.4
SHF	164.4	172.5
Total	284.0	390.5

Los límites máximos de financiamiento establecidos para una misma persona o grupo de personas que representen riesgo común, se apegan a los niveles establecidos en las Disposiciones.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el financiamiento otorgado a grupos de personas que se consideran como una misma, por representar un riesgo común, rebasa el 10% del capital contable (artículo 72 de la CUIFE):

Grupo	2016		2015	
	Saldo	% del Capital Contable*	Saldo	% del Capital Contable*
Grupo 1	411	27.3	580	34.1
Grupo 2	344	22.9	374	21.6
Grupo 3	306	20.4	215	12.6
Grupo 4	235	15.7	-	-
Grupo 5	199	13.2	-	-

*En función del capital contable de septiembre 2016 y 2015 respectivamente.

El saldo de los financiamientos otorgados a estos grupos al 31 de diciembre de 2016 equivale a \$1,495 correspondiente al 99.5% del capital contable del trimestre anterior. Al 31 de diciembre de 2015, el financiamiento (mayor al 10% de capital contable) otorgado a los grupos que representaron riesgo común de \$1,169 correspondiente al 67.8% del capital contable del trimestre anterior.

VI. Calificación de Cartera Crediticia

La composición de la cartera calificada y constitución de reservas preventivas por tipo de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como se muestra a continuación:

Cartera:

Calificación	2016			2015		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$2,811.6	\$1,450.8	\$4,262.4	\$1,244.6	\$1,228.4	\$2,473.0
A-2	1,286.3	196.6	1,482.9	1,523.2	617.1	2,140.3
B-1	165.8	71.6	237.4	229.8	114.5	344.3
B-2	183.5	72.8	256.3	157.2	83.5	240.7
B-3	186.6	35.5	222.1	354.6	39.2	393.8
C-1	22.7	99.2	121.9	-	103.5	103.5
C-2	-	154.4	154.4	9.6	80.9	90.5
D	59.8	548.4	608.2	-	797.6	797.6
E	25.7	58.4	84.1	34.4	1,096.7	1,131.1
Total	\$4,742.0	\$2,687.7	\$7,429.7	\$3,553.4	\$4,161.4	\$7,714.8

Preventivas:

Calificación	2016			2015		
	Empresarial	Individual	Total	Empresarial	Individual	Total
A-1	\$16.8	\$4.1	\$20.9	\$8.7	\$3.3	\$12.0
A-2	14.0	1.3	15.3	17.4	3.7	21.1
B-1	2.9	0.8	3.7	4.0	1.0	5.0
B-2	4.1	1.4	5.5	3.4	1.0	4.4
B-3	5.4	1.0	6.4	11.5	0.7	12.2
C-1	2.2	4.8	7.0	-	3.5	3.5
C-2	-	22.1	22.1	1.4	5.9	7.3
D	16.0	158.3	174.3	-	187.4	187.4
E	25.7	31.4	57.1	15.9	991.8	1,007.7
Total	\$87.1	\$225.2	312.3	\$62.3	\$1,198.3	1,260.6

Reservas constituidas	320.4	1,288.9
-----------------------	-------	---------

Reservas adicionales*	8.1	28.3
-----------------------	-----	------

* Reservas adicionales autorizadas por la CNBV, la cuales se constituyeron para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia; las reservas adicionales se constituyeron con el objeto de mitigar la pérdida

potencial identificada en aquellos créditos que cuentan con Seguro de crédito a la vivienda y Garantía de pérdidas por incumplimiento y cuyos derechos de crédito y/o litigiosos son objeto potencial de venta, lo cual, de concretarse antes de la recuperación del seguro, implicaría que el flujo de éste no pudiera ser cobrado posteriormente de acuerdo a los términos y condiciones originalmente pactados.

Para la determinación del monto de las referidas estimaciones adicionales, se ha empleado la metodología de calificación de cartera conforme a los artículos 110 a 131 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, para lo cual, se calculó la diferencia entre considerar el crédito con la cobertura de seguro y considerar el crédito sin cobertura para los créditos entre 7 y 47 pagos vencidos. Dichas reservas se han ido liberando para aquellos créditos que ya no forman parte del universo susceptible para la venta o que ya se han reservado al cien por ciento conforme a la metodología. Se estima que dichas reservas, se mantengan por un periodo de hasta 24 meses contados desde su constitución (junio 2017).

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La cartera crediticia se califica conforme a las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la metodología establecida por la CNBV, pudiendo en el caso de las carteras crediticia comercial e hipotecaria de vivienda, efectuarse por metodologías internas autorizadas por la propia CNBV. La Sociedad utiliza la metodología establecida por la CNBV.

A continuación se muestran para cada tipo de cartera, la Exposición al Incumplimiento, la Probabilidad de Incumplimiento y la Severidad de la Pérdida.

2016			
Tipo de cartera	Exposición al incumplimiento	Probabilidad de incumplimiento ponderada	Severidad de la pérdida ponderada
Comercial	\$4,742.0	4.1%	36.6%
Hipotecaria	2,687.7	28.6%	21.5%
Total	\$7,429.7	13.0%	31.1%

2015

Tipo de cartera	Exposición al incumplimiento	Probabilidad de incumplimiento ponderada	Severidad de la pérdida ponderada
Comercial	\$3,553.4	4.3%	39.8%
Hipotecaria	4,161.4	46.3%	30.3%
Total	\$7,714.8	27.0%	34.7%

VII. Sistemas de Remuneración

Políticas y procedimientos de remuneración

La Sociedad gestiona el proceso de remuneración fija a través de asignar diferentes niveles en los puestos ocupados. Dicho tabulador considera el factor de incremento al salario mínimo o el correspondiente a la inflación según se acuerde internamente, índice que la autoridad calcula año con año. Basado en ello, se realiza el posicionamiento de cada puesto en un escalón y se plantea la necesidad de mantener o incrementar la remuneración fija de alguno de los puestos en un determinado porcentaje. De este ejercicio se obtiene una posición de referencia del mercado reflejada en un porcentaje. Lo anterior se realiza anualmente o según lo demande el dinamismo del negocio, y siempre que las posibilidades de la compañía y los resultados del negocio lo permitan, dicho tabulador podría ser ajustado para mantener la competitividad.

En cuanto al plan de remuneración variable, se establecen las categorías de objetivos institucionales o de negocio y objetivos individuales.

Comité de Remuneración

El Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones se compone de 1 Consejero con experiencia en Riesgos y Recursos Humanos y 1 Consejero Independiente, Presidente de este Comité; el representante de la Unidad de Administración Integral de Riesgos; un representante del área de Recursos Humanos, un representante de Planeación Financiera, así como el Auditor Interno con voz pero sin voto.

Estructura del proceso de remuneraciones

Signe vigente el plan de bono de productividad para personal elegible, la revisión de sueldos se hace en base a una evaluación de los resultados de cada Dirección, alineados a lo planteado en el Plan de Negocios.

La política de Compensación no sufrió cambios durante el 2016 con respecto al 2015.

Riesgos actuales y futuros en los procesos de remuneración

En el 2016 se contrataron los servicios de una firma de Consultoría que presentó un estudio del mercado y recomendaciones acordes a la realidad de la empresa. Mediante dicho estudio, se determinó la lista de puestos clave en la organización, para la posterior elaboración de un esquema de compensación acorde a los riesgos de permanencia en la Sociedad en los tiempos de transformación que vive. Esto nos servirá para administrar la atracción y retención de talento.

Entre las medidas tomadas para manejar los riesgos mencionados antes están:

- Buscar cuando sea posible la nivelación de sueldos en personal especialmente clave o altamente especializado en su función.
- Diseñar planes de compensación variable que estimulen la participación activa del personal de negocio, ofreciendo pagos anticipados y alineados siempre a los objetivos de negocio.

Vinculación del rendimiento de la Sociedad con los niveles de remuneración durante el periodo

Se cuida que las metas consideradas para compensación variable estén alineadas al cumplimiento del Plan de Negocios del período.

La medición de los indicadores establecidos para el 2016 y su resultado, permitió hacer el pago balanceado y equitativo de la remuneración variable para el personal elegible.

Forma en la que la Sociedad ajusta las remuneraciones considerando sus rendimientos de largo plazo

Como se ha mencionado, los indicadores de desempeño para el 2016 se mantuvieron alineados al Plan de Negocios de la Sociedad.

La política de pago de la compañía se incluyó en el Manual de Políticas de Recursos Humanos, el cual fue aprobado por el Comité de Prácticas Societarias y autorizado por el Consejo de Administración.

Diferentes formas de remuneración variable

La Sociedad tiene establecido un sistema de compensación variable que incluye:

- Los indicadores de negocio para el personal elegible de Negocios y de Staff.
- Comisiones para algunos puestos determinados de negocio, tales como el personal que desempeña la labor de Asesor de Call Center, quienes en base al cumplimiento de sus metas, reciben comisiones mensuales según sus resultados.

Hasta el momento, no se tiene contemplado un plan de participación accionaria u otro instrumento para el personal.

El pago de bono para los Directivos y el personal de Staff son anuales.

El pago de bono para las áreas de promoción se realiza trimestralmente. En el caso de pago de comisiones, este siempre se realiza mensualmente.

Esta distribución permitió mantener el dinamismo y la motivación en el personal que opera el negocio, así como el monitoreo del avance del mismo, lo que permite hacer reconsideraciones y alineamiento de metas y asignaciones periódicamente.

El Comité de Prácticas Societarias, Nominaciones y Remuneraciones se reunió durante el 2016 en 5 ocasiones.

El importe acumulado de compensaciones y prestaciones percibidas durante el año 2016, 2015 y 2014 por el personal de la Sociedad ascendió a \$172.6 (\$163.2 fijo y \$9.4 variable) \$163.1 (\$145.6 fijo y \$17.5 variable), y \$173.4 (\$162.8 fijo y \$10.6 variable), respectivamente.

El número de empleados al cierre de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 fue de 276, 350, 357 respectivamente.

Durante el ejercicio de 2016, 2015 y 2014 el número de salidas fue de 85, 43 y 75, respectivamente, el cual represento un desembolso en 2016, 2015 y 2014 de \$22.0, \$10.8 y \$12.8, respectivamente.

VIII. Operaciones con partes relacionadas

a. Saldos

Los principales saldos con partes relacionadas (SHF-FOVI) al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, se muestran como sigue:

	2016	2015	2014
Por cobrar:			
Préstamos a Empleados	\$14.8	\$-	\$-
Comisiones por Administración	0.6	0.2	0.2
Total	\$15.4	\$0.2	\$0.2
Por pagar:			
Préstamos Bancarios y pasivos bursátiles	\$7,514.7	\$6,573.2	\$5,614.7

b. Transacciones

Los estados de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, incluyen las siguientes operaciones celebradas con partes relacionadas:

	2016	2015	2014
<u>Ingresos</u>			
Comisiones por Administración	\$9.5	\$7.3	\$24.3
<u>Egresos</u>			
Gastos por intereses	\$502.0	\$389.9	\$473.5
Gastos por comisiones	\$6.0	\$2.4	\$11.6

IX. Comentarios adicionales de la Administración

a) Eventos relevantes

Incremento en la calificación crediticia de la Sociedad por parte de la agencia Fitch Ratings México, S.A. de C.V.

El pasado 17 de marzo de 2016, Fitch Ratings México, S.A. de C.V. (Fitch) incrementó las calificaciones como emisor en escala nacional de largo y corto plazo de la Sociedad a ‘B-(mex)’ y ‘B(mex)’, respectivamente desde ‘CCC (mex)’ y ‘C (mex)’. Así mismo, la agencia calificadora incrementó las calificaciones internacionales como emisor (IDRS) en moneda extranjera y local a ‘B-’ y ‘B’, respectivamente desde ‘CCC’ y ‘C’.

Las modificaciones a la calificación de la Sociedad fueron informadas mediante comunicado emitido por Fitch, en el cual se fundamenta esta acción de calificación en las tendencias positivas en su desempeño y su generación de flujo de efectivo que impulsó una recuperación en sus resultados financieros más rápida de lo esperado. Así mismo, su opinión establece que el incremento de la calificación incorpora la habilidad probada de la Sociedad para crecer su cartera de crédito comercial y reconstruir gradualmente su posición competitiva.

La agencia calificadora HR Ratings de México, S.A. de C.V. asignó calificaciones crediticias a la Sociedad

El 24 de junio de 2016, la agencia calificadora HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) asignó la calificación de largo plazo de HR B- con Perspectiva Estable y de corto plazo de HR5. Lo anterior, sustentado en la posición financiera mostrada al cierre de marzo de 2016 debido al proceso de reestructuración en el cual se encuentra. Con esta calificación de riesgo de contraparte, la Sociedad cumple con los requerimientos normativos correspondientes.

Incremento de calificación de la Sociedad como Administrador de Activos Financieros de Crédito por parte de Fitch

El pasado 13 de diciembre de 2016, Fitch incrementó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito a ‘AAFC3-(mex)’ desde ‘AAFC4(mex)’. La Perspectiva de la calificación es Estable.

El incremento de la calificación se sustenta en la implementación efectiva de las normas aplicables a entidades financieras reguladas, las acciones ejercidas para la recuperación de los activos no productivos con resultados tangibles que derivan del reforzamiento de sus procesos de gestión, además contemplan su equipo gerencial y operativo. También se consideran la estabilidad y calidad de la cartera comercial originada y las mejoras realizadas a su plan de continuidad de negocio. Fitch sustenta el incremento en los aspectos siguientes:

- **Implementación de Normas para Entidades Financieras Reguladas:** con el cambio de entidad no regulada a entidad regulada, la Sociedad adoptó las metodologías de calificación de cartera contenidas en la regulación aplicable, incrementando así la creación de estimaciones preventivas, aspecto que influye en sus resultados.
- **Recuperación de Activos No Productivos:** con la mejora en sus procesos de gestión, al cierre del tercer trimestre de 2016, la Sociedad había logrado una recuperación de \$135, los cuales provinieron principalmente de la venta de activos adjudicados o recibidos en dación y, en su mayor medida, de la venta de derechos de crédito. Además, contaba con operaciones pactadas como promesas de compraventa en espera de ser completamente formalizadas por cerca de \$236.
- **Estabilidad de Cartera Administrada:** al cierre del tercer trimestre de 2016, la Sociedad administraba 6,681 créditos que representan un saldo de cartera en balance de \$7,377. Adicional a sus funciones como administrador primario. También realizaba la administración y gestión de 8,835 créditos hipotecarios integrados en fideicomisos (cartera bursatilizada), con valor de \$3,337. Así mismo, mantiene la administración de 492 créditos puente bursatilizados por un monto total de \$6,957.
- **Mejoras a Plan de Continuidad de Negocio:** la Sociedad incorporó las mejores prácticas documentadas por *Disaster Recovery Institute International*. Mejoró notablemente los procedimientos para casos de emergencia, con tiempos de respuesta y recuperación más cortos. También implementó tecnologías nuevas en cuanto a la localización de los acreditados mediante mensajería instantánea. Con esto redujo el costo de localización y actualizó sus bases de datos de contacto para los procesos de recuperación o reestructura.

Asimismo, se señala que la Perspectiva podría mejorarse si la Sociedad consigue incrementar la velocidad de desplazamiento de los inventarios de activos no productivos, en conjunto con el crecimiento ordenado de la cartera comercial en el mediano plazo, de tal forma que la generación de utilidades sea suficiente para revertir paulatinamente el deterioro de su condición financiera. La Perspectiva podría modificarse a Negativa o incluso reducirse la

calificación, si la Sociedad cesa la originación de la cartera comercial o si la misma presenta un deterioro abrupto, con la afectación adversa de sus indicadores operativos y financieros.

Las mejoras en su calificación se dieron prácticamente en línea con la capitalización y la incursión como sociedad con vínculo patrimonial con la SHF y supervisión directa por parte de la CNBV, por lo que se espera que en la medida que el proceso de adopción de nuevos y más rigurosos estándares de vigilancia y gestión conlleven a mejorar gradualmente la percepción que los inversionistas tienen de la Sociedad, y que esto se refleje en mejoras financieras tanto de financiamiento como de colocación de créditos en el mercado.

Tecnologías de la Información

Desde inicio de sus operaciones, la Sociedad ha mantenido una plataforma tecnológica actualizada. La Sociedad utiliza el Sistema Integral de Créditos (Metrosic) para la administración de sus operaciones tanto administrativas como las relacionadas con las de gestión de carteras hipotecarias. El Sistema fue desarrollado internamente de acuerdo con las necesidades de la Sociedad y se complementa con algunos sistemas adquiridos como el sistema contable, de nómina y de digitalización. Además, ha implementado diversas herramientas de seguridad para proteger la integridad de sus bases de datos y restringir el acceso de personas no autorizadas a sus sistemas.

El respaldo de las bases de datos de sus aplicativos se hace de forma diferencial cada hora; para el sistema de digitalización de documentos y expedientes, es de forma semanal. De igual manera, se llevan a cabo respaldos mensuales y anuales de cada uno de los servicios.

Se destaca que durante el 2016, la Sociedad actualizó su plan de continuidad de negocios al incorporar las mejores prácticas documentadas por *Disaster Recovery Institute International*. Se mejoraron notablemente los procedimientos para casos de emergencia, estableciendo tiempos de respuesta y recuperación más cortos.

Así mismo se implementó el uso de tecnologías nuevas en cuanto a la localización de los acreditados mediante mensajería instantánea; reduciendo su costo de localización, lo cual permite depurar y actualizar de manera eficiente las bases de datos de contacto, disminuyendo el tiempo de respuesta de los acreditados en los procesos de recuperación o reestructura.

La plataforma tecnológica de la Sociedad ha demostrado ser robusta para soportar su operación e incluso, con un volumen adicional de operaciones de carteras administradas, su funcionalidad se ha mantenido sin deterioro.

b) Información sobre los principales retos que enfrenta la Sociedad

Transformación a Entidad Regulada

Como se ha plasmado en informes anteriores, derivado de la reestructura de la Sociedad, consistente en la capitalización de deuda con sus acreedores, la SHF alcanzó un porcentaje de participación accionaria en la Sociedad del 28.4%; lo cual implicó la existencia de un vínculo patrimonial, en términos de los artículos 87-B, párrafo cuarto y 87-C, fracción I y

56, primer párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por lo que a partir de ese momento tiene carácter de Entidad Regulada y le resultan aplicables diversos apartados de la CUB, referidas a su vez en las Disposiciones de carácter general aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas.

Dicha transformación implicó que, el 2016 se viera acompañado de un trabajo de fortalecimiento al cumplimiento del marco regulatorio aplicable a la Sociedad, observando cambios significativos principalmente en materia de Gobierno Corporativo, Auditoría Interna, Procesos de Crédito, Calificación de Cartera, Capitalización y Administración Integral de Riesgo.

Al respecto, el 7 de diciembre de 2016 la CNBV notificó a la Sociedad sobre la segunda visita ordinaria de inspección que realizó en el periodo del 16 de enero al 10 de marzo de 2017, presentando también un requerimiento inicial, mismo que fue atendido en tiempo y forma. Se estima que en abril de 2017 se cuente, en su caso, con las observaciones y recomendaciones del supervisor, mismas que se incorporarían al plan de trabajo en materia de cumplimiento regulatorio. Cabe señalar que, la Sociedad ha atendido en su totalidad más del 95% de las observaciones obtenidas durante la primera visita de inspección de la CNBV realizada en 2015.

Si bien se han presentado avances importantes en la materia, la Sociedad continúa con su proceso de transformación y convergencia a la regulación aplicable, por lo que los trabajos encaminados a ese fin continuarán siendo un factor clave para el desempeño de la entidad hacia el 2017.

Cabe señalar que, el Sistema de Control Interno de la Sociedad, a partir de su cambio a Entidad Regulada continúa en proceso de desarrollo y mejora continua y que, en ese sentido, se trabaja para robustecer áreas de oportunidad aún pendientes.

Por ello, así como derivado de la retroalimentación en las diversas auditorías a las que ha sido sometida la Entidad, 2017 será un año importante en términos del fortalecimiento del Sistema de Control Interno de la Sociedad, dando continuidad a los trabajos de 2016, sobre todo en lo relativo a controles de información operativa y contable a lo largo de los procesos de la Sociedad que permitan identificar, monitorear y mitigar el riesgo operacional.

Administración de Riesgos

Durante el año 2016, en materia de Administración de Riesgos, la Sociedad ha dado pasos importantes. Como parte de las acciones que se han realizado con el objeto de dar cabal cumplimiento a las nuevas disposiciones aplicables en materia de Administración Integral de Riesgos y ser un insumo fundamental para la toma de decisiones, entre otras, se han llevado a cabo las siguientes:

- Seguimiento al Plan de Trabajo sobre el cumplimiento regulatorio del Marco Integral para la Administración Integral de Riesgos, del cual se completaron las principales actividades propuestas.

- El día 26 de enero de 2016, en sesión ordinaria del Consejo de Administración, se aprobó el Plan de Financiamiento de Contingencia en el cual se incorpora la estructura actual de financiamiento a mediano y largo plazo, la activación del plan en caso de desviaciones a los límites, procedimientos para el restablecimiento de límites.
- Al 31 de marzo de 2016 se aprobó el Manual de Administración Integral de Riesgos, el cual tuvo una primera actualización durante el mes de abril de 2016, donde se actualizaron los objetivos, lineamientos y políticas y se aprobaron los mecanismos para la realización de acciones de corrección. El 21 de julio de 2016, se actualizan los límites de exposición al riesgo y los niveles de tolerancia y para el último trimestre del año, se incorporan los documentos técnicos con las metodologías que actualmente se utilizan para la administración de los riesgos.
- Dentro de los movimientos relevantes que tuvo la UAIR durante 2016, se nombró a un nuevo titular, dicho nombramiento ratificado por el Consejo con fecha 27 de octubre.
- Durante 2016, se realizaron revisiones constantes y actualizaciones en las metodologías que marcan las Disposiciones para el cálculo de estimaciones preventivas para riesgos crediticios de las carteras individual y empresarial. Al cierre de junio de 2016, se realizó la última actualización de la metodología de cartera empresarial logrando reflejar la situación actual de la cartera.
- Al cierre del año 2016, el Índice de Capitalización de la Sociedad (14.23%) refleja la capacidad para absorber pérdidas no esperadas y continuar la sana expansión del otorgamiento de crédito puente. El cómputo de capitalización es realizado conforme a las reglas bancarias vigentes.

Dentro de los retos que enfrenta la Sociedad para el año 2017 se encuentra el robustecer a la UAIR, su estructura, metodologías, modelos y procesos, así como contar con mecanismos que le permitan realizar sus actividades con niveles de riesgo acordes con su Capital Neto, Activos Líquidos y Capacidad Operativa, en condiciones normales, adversas o extremas.

Activos improductivos:

Al cierre de 2016 se tenían \$2,443.3 de activos improductivos (\$753.1 de cartera individual vencida, \$543.1 en activos de larga duración disponibles para la venta (\$395.0 Valle de Reyes II y \$148.1 TWWG), \$541.6 de bienes adjudicados provenientes de cartera a la vivienda, \$233.5 de derechos residuales de bancos de tierra, \$214.7 por deudores ejido parcelas, \$108.6 de bienes adjudicados provenientes de cartera empresarial y \$48.7 de cartera empresarial vencida; que representan el 25.9% del activo total (42% en 2015). Es importante señalar que como parte de los principales objetivos del ejercicio 2017 se tiene contemplado la desincorporación de los activos improductivos.

Derechos Residuales Bancos de Tierras:

Al 31 de diciembre de 2016, el monto reflejado en el activo de la Sociedad es de \$233.5. Dichos activos son garantía de la línea FOVI 1500, en donde se cuenta con un plan de pagos en función de las expectativas de recuperación de los Bancos de Tierras que garantiza dicha línea.

c) Reformulación de estados financieros

Hasta el 31 de diciembre de 2014, la metodología que la Sociedad aplicaba para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera empresarial era conforme a las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF. Durante 2015, la administración de la compañía adoptó la metodología para la estimación preventiva de riesgos crediticios de la cartera antes mencionada establecida en los Criterios Contables emitidos por la Comisión, en forma retrospectiva al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, durante ese mismo proceso se llevó a cabo una revisión de la metodología utilizada para la determinación de la estimación preventiva de riesgos crediticios relativa a la cartera individual, detectándose errores en dicha determinación al 31 de diciembre de 2014. Los efectos antes mencionados se están reconociendo retrospectivamente, incrementando los saldos de la estimación preventiva para riesgos crediticios y estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro previamente reportados al 31 de diciembre de 2014 en \$325.4 y \$73.7, respectivamente, monto que se cargó al capital contable.

Dicho efecto retrospectivo en el capital contable fue realizado en base a la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”

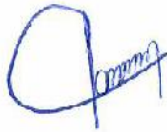
Derivado de la adopción de las metodologías para la determinación de la estimación de reservas para riesgos crediticios efectuadas durante el ejercicio 2015, la Sociedad realizó todos los esfuerzos razonables a fin de determinar el efecto de la aplicación retrospectiva de la nueva metodología para reservas de cartera comercial, y las adecuaciones a la metodología de cartera hipotecaria individual; sin embargo, fue impráctica la determinación de dichos efectos al 1 de enero de 2014, y por ende el correspondiente al ejercicio 2014; en virtud de que la Sociedad no contaba con las variables históricas necesarias al cierre de 2013 por lo cual no fue posible determinar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida. En particular, destacan las problemáticas siguientes: i) imposibilidad de obtener información sobre el comportamiento de los acreditados con corte a la fecha de cada uno de los cierres de ejercicios anteriores; ii) que una parte importante de los créditos otorgados han sido liquidados o adjudicados y no se cuenta con autorización de realizar consultas a las sociedades de información crediticia, así como iii) dificultad de obtener información histórica homogénea para cada una de las variables de fuentes internas y externas.

Derivado de lo mencionado en el párrafo anterior la Sociedad reconoció el efecto del cambio en las metodologías de manera retrospectiva en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014 con base en lo establecido en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

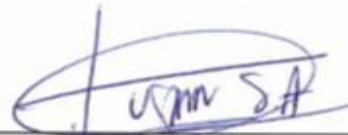
X. Personas responsables

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Institución contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”.

Esta información corresponde al año terminado por el ejercicio 2016.



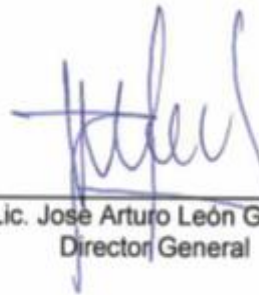
C.P. Carlos Edgar Zermeño Velázquez
Subdirector de Contabilidad



C.P. Yemmer Salamanca Álvarez
Director de Auditoría Interna



Lic. Lorena Barrientos Ávila
Director de Finanzas



Lic. José Arturo León García
Director General

XI. Estados financieros básicos dictaminados

Los Estados Financieros Básicos Dictaminados se encuentran disponibles en el portal de la Sociedad (www.metrofinanciera.com) en el apartado de Relación con Inversionistas/Información Financiera/Estados Financieros/Auditados.

Este reporte se encuentra disponible en el portal de la Sociedad (www.metrofinanciera.com) en el apartado de Relación con Inversionistas/Información Financiera/Estados Financieros.