[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Deuda LP,Deuda CP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	NACIONAL FINANCIERA, SNC
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM E.R.

Av. Independencia # 1900-A
Zona Industrial Toluca
CP 50071,
Toluca, Estado de México

Clave de cotización:

FNACTIV

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2019

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
Serie d e d	FNACTIV 00119	FNACTIV 00319	FNACTIV 00219

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
euda			
Fechadeemisión	2019-03-14	2019-10-17	2019-07-23
Fechadevencimiento	2020-03-05	2020-10-15	2020-07-25
Plazodelaemisiónenaños	1	1	1
Interes es/ Rendimiento procedimiento del cál	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sea caso, Valor Nominal Ajustado, según se define ma hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo d cual regirá durante el siguiente Periodo de Interes mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual será calcu Adicionando [*]% ([*] por ciento), a la tasa de rend de Interés de Referencia") o la que la sustituya, ca dada a conocer por el Banco de México por el me telecomunicación, incluso internet, autorizado al e (veintidós) días hábiles anteriores, en cuyo caso d En caso de que la Tasa de Interés de Referencia Certificados Bursátiles, aquélla que publique el Ba Periodo de Intereses correspondiente y que se pu Para determinar la Tasa de Interés de Referencia Periodo de Intereses que se trate, el Representan $TC = \left[\left(1+\frac{TR}{36000}\times PL\right)^{\frac{NDE}{PL}} -1\right]\times$ En donde: TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustit Intereses. TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustit	A partir de su Fecha de Emisión y en tar sobre su Valor Nominal o en su caso, Va que el Representante Común calculará Determinación de la Tasa de Interés Bru Intereses. Una vez que inicie cada Perío Tasa de Interés Bruto Anual será calcula Adicionando [*]% ([*] por ciento), a la tas hasta 29 (veintinueve) días ("Tasa de In efectivamente transcurridos en cada Pe comunicación que éste determine o a tra efecto por dicho Banco, en la Fecha de hábiles anteriores, en cuyo caso deberá En caso de que la Tasa de Interés de R de Interés Bruto Anual de los Certificado para plazos iguales, similares o cercano Fecha de Determinación de la Tasa de I Para determinar la Tasa de Interés de R efectivamente transcurridos en el Perioc $TC = \left[\left(1+\frac{TR}{36000}\times PL\right)^{\frac{NDE}{PL}}\right.$ En donde:	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, Interés Bruto Anual") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días há el siguiente Periodo de Intereses. Una vez que inicie cada Período de Intereses, Adicionando [*]% ([*] por ciento), a la tasa de rendimiento anual denominada Tas número de días efectivamente transcurridos en cada Período de Intereses, que internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de fecha. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir, el Representant aquella aplicable para plazos iguales, similares o cercanos en cuantía al Periodo Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada $TC = \left[\left(1+\frac{TR}{36000}\times PL\right)^{\frac{NDE}{PL}} -1\right]\times\frac{36{,}000}{NDE}$ En donde: TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitaliza TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta (expresada como porcentaj PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Tasa Sustituta. NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo d Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Período de Interese

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
culo	PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o NDE = Número de días naturales efectivamente tr Los intereses que devengarán los Certificados Bu los montos de los intereses a pagar, deberán com hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondie DE INTERESES ORDINARIOS" del Título corresp Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésim Para determinar el monto de intereses a pagar en Representante Común utilizará la siguiente fórmul En donde: I = Interés bruto del Período de Intereses de que s VN = Valor nominal, o en su caso Valor Nominal A TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada com NDE = Número de días naturales efectivamente tr correspondiente a dicho periodo. El Representante Común dará a conocer por escr establecido en la sección denominada "DOMICILI través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información sobre Valores ("STIV"), o por los m cómputo o telecomunicación incluso internet autor prima correspondiente, a pagar por la Emisora en la CNBV y a la BMV, la Tasa de Interés Bruto Anu Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar in principal insoluto total de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y inhábil, el día hábil inmediato siguiente. En el ente a intereses devengados y no pagados (moratorios En caso de que en alguna Fecha de Pago de Inte Indeval no estará obligado a entregar la constanci	TC = Tasa de Interés de Referencia o T transcurridos en el Periodo de Intereses TR = Tasa de Interés de Referencia o T PL = Plazo de la Tasa de Interés de Ref NDE = Número de días naturales efecti Los intereses que devengarán los Certif para determinar las tasas y los montos desde la fecha de inicio de cada Períod con el calendario que aparece en la sec correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a Para determinar el monto de intereses a amortizados en su totalidad, el Represe En donde: I = Interés bruto del Período de Interese VN = Valor nominal, o en su caso Valor TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expre NDE = Número de días naturales efecti de Pago de Intereses correspondiente a El Representante Común dará a conoce Emisora, de acuerdo con lo establecido la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de Comisión Nacional Bancaria y de Valore medios masivos de comunicación que e telecomunicación incluso internet autoriz principal, y de la prima correspondiente, Asimismo, dará a conocer con la misma Intereses y, en su caso, el Valor Nomina Los Certificados Bursátiles dejarán de d el depósito del importe de principal insol Certificados Bursátiles y, en su caso, de de ese día o, si dicho día es inhábil, el d término, a cubrir cualquier prima aplicab posteriormente, a principal. En caso de que en alguna Fecha de Pa y/o el principal exigible, el Indeval no es cubierto, sin incurrir en responsabilidad	INTERESES ORDINARIOS" del Título correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Período de Intereses que En donde: I = Interés bruto del Período de Intereses de que se trate. VN = Valor nominal, o en su caso Valor Nominal Ajustado, de los Certificados Bu TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada como porcentaje). NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de El Representante Común dará a conocer por escrito y con al menos 2 (dos) días al Indeval y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), a través del Valores ("STIV"), o por los medios masivos de comunicación que estas institucio devengados y en su caso el importe de principal, y de la prima correspondiente, Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses y, en su caso Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha se Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondie aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplicable, en su caso, despu En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Pr íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.
Lugar, periodicidad y forma d	El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.	Los intereses que devenguen los Certifi continuación, (la "Fecha de Pago de Int Período de Intere 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las fech Período de Intereses 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
epagodeinteresesRedimientosperiodicidadenelpagodeinteresesrendimientos	En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses, o bien el importe de principal que resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, el Indeval no será responsable si entregare o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos. La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente Los intereses que devenguen los Certificados Bur Intereses"). Período de Intereses 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 No obstante lo anterior, en el caso de que cualqui calculándose en todo caso los intereses respectiv siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el Se entenderá por "Periodo de Intereses" el conjun siguiente (excluyéndola); con excepción del (i) pri Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de	12 13 No obstante lo anterior, en el caso de q el día hábil inmediato siguiente, calcul transcurridos hasta la fecha de pago co en el que se haya aumentado el Period Se entenderá por "Periodo de Interese de Intereses inmediata siguiente (exclu (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Vencimiento.	12 No obstante lo anterior, en el caso de que cualquiera de las fechas de pago ante efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, y, en conse Se entenderá por "Periodo de Intereses" el conjunto de días que existe entre una de Emisión (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Pago de Intereses
Lugaryformadepago	El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido	El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la	El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses, o bien el importe de principal que resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, el Indeval no será responsable si entregare o no las

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
de intereses o rendimientos y principal	que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.	entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses, o bien el importe de principal que resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, el Indeval no será responsable si entregare o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos. La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente.	constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos. La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente.
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortizaci	El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido	Los Certificados Bursátiles serán amortizados en la Fecha de Vencimiento a su Valor Nominal, en un solo pago contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere un día inhábil se recorrerá al siguiente día hábil. El Representante Común deberá dar aviso por escrito al Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así	Emisor: Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (el "Emisor", la "Emisora" "la Compañía" o "Finactiv"). Clave de Pizarra: FNACTIV 00319 Número de Emisión al Amparo del Programa: Septima . Tipo de Valor: Certificados Bursátiles de corto plazo (los "Certificados Bursátiles" o "CBs"). Tipo de Oferta: Oferta Pública Primaria Nacional. Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente: $300´000,000.00(trescientos millones de Pesos00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto total autorizado, en el entendido que durante la vigencia del programa el saldo insoluto de los CB's de corto plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de $200'000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Vigencia del Programa: 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"). Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: $100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada CBs.

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
ón anticipada/vencimiento anticipado, en su caso	que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. El importe de principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en parcialidades, en el entendido de que no generarán prima o premio alguno, siempre y cuando se lleven a cabo, en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario y si el día señalado en el mismo fuere un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la "Fecha de Pago de Principal"). Fecha de Pago de Principal Monto de la Amortización Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil 25 de julio de 2019 $ 30'000,000.00 $50.00 17 de octubre de 2019 $ 10'000,000.00 $40.00 5 de marzo de 2020 $ 40'000,000.00 $0.00 Las amortizaciones se harán a prorrata entre los Certificados Bursátiles en circulación en cada Fecha de Pago de Principal, sin afectar el número total de Certificados Bursátiles en circulación. Los Certificados Bursátiles se amortizarán sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de acuerdo con lo descrito en la presente sección. Para tales efectos, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles (el "Valor Nominal Ajustado"): VNAt = VNAt−1− AMPA En donde: VNAt= Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. VNAt-1 = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda. AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El Representante Común deberá dar aviso por escrito al Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Principal de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso: Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué el Emisor al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. En el caso de una amortización anticipada, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o cualesquiera otros medios que la BMV determine. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que estas determinen. Para efectos de lo establecido en	como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso: Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué el Emisor al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. En el caso de una amortización anticipada, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o cualesquiera otros medios que la BMV determine. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que estas determinen. Para efectos de lo establecido en presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información cor|respondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización. En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles en circulación ("Valor Nominal Ajustado"). VNA□ □ VNA□□1 □ AMPA En donde: VNAt= Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. VNAt-1 = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda. AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha	Denominación de la Moneda: Pesos, Moneda Nacional Tipo de Emisión Tasa Variable Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa: Hasta $60'000,000.00 (Sesenta millones de pesos 00/100 M.N.) Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Emisión: Hasta 600,000 (Ochocientos mil) de CBs.. Plazo de Vigencia de la Emisión: 364 (trescientos sesenta y cuatro) días. Precio de Colocación: $100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 15 de octubre de 2019 Fecha de Oferta: 15 de octubre de 2019 Fecha de Cierre de Libro: 16 de octubre de 2019 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: 16 de octubre de 2019 Fecha de Emisión: 17 de octubre de 2019 Fecha de Registro en la BMV: 17 de octubre de 2019 Fecha de Liquidación: 17 de octubre de 2019 Fecha de Vencimiento: 15 de octubre de 2020 Mecanismo de Colocación: Libro tradicional Denominación de los Intermediarios Colocadores: Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más. Calificación a esta Emisión: La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., en escala local es de "HR 2". Dicha calificación asignada en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores La calificación, en escala nacional es de "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento. La calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores. Amortización: Los Certificados Bursátiles serán amortizados en la Fecha de Vencimiento a su Valor Nominal, en un solo pago contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere un día inhábil se recorrerá al siguiente día hábil. El Representante Común deberá dar aviso por escrito al Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso: Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué el Emisor al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. En el caso de una amortización anticipada, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o cualesquiera otros medios que la BMV determine. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que estas determinen. Para efectos de lo establecido en presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información cor|respondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización. En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles en circulación ("Valor Nominal Ajustado"). VNA□ □ VNA□□1 □ AMPA En donde: VNAt= Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. VNAt-1 = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda. AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
	presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información correspondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización. En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles en circulación ("Valor Nominal Ajustado"). VNAt=VNAt/NT En donde: VNAt= Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. VNAt-1 = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda. AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: VNAT=VNAt−1− AMPA En donde: VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación. NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.	amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.	amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor. Incumplimiento en el pago de principal e intereses: En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno y total de intereses y/o principal de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en cualquier Fecha de Pago de Principal respectivamente, los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente siguiendo el proceso establecido en el apartado denominado "CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO" del Título correspondiente. El Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores (según se define más adelante), convocará a la Asamblea General de Tenedores para que esta resuelva el ejercicio de las acciones de cobro correspondientes y/o cualquier otra medida que considere pertinente, una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago. Forma de cálculo de los intereses: A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o en su caso, Valor Nominal Ajustado, según se define más adelante, a una tasa anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el siguiente Periodo de Intereses. Una vez que inicie cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual será calculada conforme a lo siguiente: Adicionando [*]% ([*] por ciento), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("Tasa de Interés de Referencia") o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Período de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha. En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquélla que publique el Banco de México como tasa sustituta de la misma, aquella aplicable para plazos iguales, similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que se publique en la fecha más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta"). Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses. TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta (expresada como porcentaje). PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Tasa Sustituta. NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses. Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada Período de Intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Período de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo, de conformidad con el calendario que aparece en la sección denominada "PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS" del Título correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Período de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: I = Interés bruto del Período de Intereses de que se trate. VN = Valor nominal, o en su caso Valor Nominal Ajustado, de los Certificados Bursátiles en circulación. TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada como porcentaje). NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio del Período de Intereses de que se trate y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. El Representante Común dará a conocer por escrito y con al menos 2 (dos) días hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en la sección denominada "DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES" del Título correspondiente, al Indeval y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("SEDI") y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores ("STIV"), o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses devengados y en su caso el importe de principal, y de la prima correspondiente, a pagar por la Emisora en la fecha de pago correspondiente al Periodo de Intereses que termina. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV y a la BMV, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses y, en su caso,

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de principal insoluto total de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día o, si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato siguiente. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplicable, en su caso, después a intereses devengados y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal. En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses ordinarios y/o el principal exigible, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto. Periodicidad en el pago de intereses ordinarios: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación, (la "Fecha de Pago de Intereses"). Período de Intereses Fecha de Pago de Intereses 1 14-nov-19 2 12-dic-19 3 9-ene-19 4 6-feb-19 5 5-mar-19 6 2-abr-19 7 30-abr-19 8 28-may-19 9 25-jun-19 10 23-jul-19 11 20-ago-20 12 17-sep-20 1315-oct-20 No obstante lo anterior, en el caso de que cualquiera de las fechas de pago antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate. Se entenderá por "Periodo de Intereses" el conjunto de días que existe entre una Fecha de Pago de Intereses (incluyéndola) y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola); con excepción del (i) primer Periodo de Intereses, el cual iniciará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de Intereses el cual culminará en la Fecha de Vencimiento. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses: 9.99% (nueve punto noventa y nueve por ciento) sobre el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles. Causas de Vencimiento Anticipado: En el Título que documenta la presente Emisión, se describen las limitaciones a las cuales se deberá de sujetar el Emisor durante la vigencia de la Emisión. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del Título correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses, o bien el importe de principal que resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, el Indeval no será responsable si entregare o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos. La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes 265 Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente. Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago oportuno de los intereses ordinarios, en cualquier fecha de Pago de Intereses y/o del principal exigible en las Fechas de Pago de Principal o en la Fecha de Vencimiento establecidas en el Título correspondiente, se causarán intereses moratorios en substitución de los intereses ordinarios, sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado, a una tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses que se encuentre vigente o bien aquella aplicable al último Periodo de Intereses, en el caso de que haya llegado el vencimiento de los Certificados Bursátiles y no exista con posterioridad a ello un nuevo Periodo de Intereses. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta que la suma del principal exigible y/o intereses ordinarios vencidos haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y posteriormente, a principal. La suma que se adeude por concepto de intereses

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal. Tasa de Rendimiento:Tasa Variable, TIIE + 1.49% (Uno punto cuarenta y nuevo por ciento) sobre el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles. Aumento en el número de Certificados Bursátiles Adicionales: La Emisora podrá optar por: 5. No emitir Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente emitidos; o 6. Emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos certificados bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de esta Emisión (con excepción de la Fecha de Emisión y, en su caso, el primer Periodo de Intereses, así como el plazo de vigencia que en cualquier caso concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se considerarán parte de la misma Emisión y por lo tanto, incluidos en el término definido "Certificados Bursátiles". La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones. La fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al Título correspondiente, en el entendido que los Certificados Bursátiles originales y los certificados bursátiles adicionales, para el cómputo de intereses, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pagos de intereses. En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales la Emisora deberá canjear el Título, previa obtención del oficio que expida la CNBV para tales efectos, que representa a los Certificados Bursátiles originales por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles originales más los certificados bursátiles adicionales y depositar dicho nuevo título en el Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los certificados bursátiles adicionales. Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los Posibles Adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, especialmente la incluida en la Sección "Factores de Riesgo". Régimen Fiscal: La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. (vii) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (viii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; (ix) Personas Exentas Residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) Persona Morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente (b) la Federación, Estados, Municipios, entre otras. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. La Emisora no asume responsabilidad alguna de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Garantía: Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo. Representante Común: CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), sin perjuicio de que pueda señalarse a otras personas para cada una de las emisiones. Depositario: Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor: El Emisor tiene ciertas obligaciones a su cargo. Para mayor detalle ver la sección "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" del Título que documenta la presente Emisión. Derechos que confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil representa a favor de su Tenedor el derecho al cobro del principal e intereses adeudados por el Emisor, en los términos descritos en el Título que documenta la Emisión, desde la fecha de su emisión hasta la fecha de su amortización total. Recursos Netos obtenidos por el Emisor al amparo de la tercera Emisión: $59,218,398.70 (Cincuenta y nueve millones doscientos dieciocho mil trescientos noventa y ocho pesos 70/100

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Moneda Nacional). Una vez descontados los gastos relacionados con la Emisión que ascienden aproximadamente a la cantidad de $781,601.27 (Setecientos ochenta y un mil seis cientos uno 27/100 M.N.), incluyendo la comisión de $714,567.00 (setecientos catorce mil quinientos sesenta y siete 00/100 M.N.) por concepto de intermediación, mismos que serán pagados [con recursos propios / con los recursos que se obtengan de la Emisión]. Gastos relacionados con la oferta: Inscripción en el RNV: $16,200.00 Listado en BMV: $50,834.27 incluye IVA Comisión por colocación: $714,567.00 incluye IVA Destino de los Recursos: Los recursos netos serán utilizados por la Emisora en el fondeo de sus necesidades operativas incluyendo arrendamiento financiero, arrendamiento puro y créditos para el financiamiento de sus operaciones activas y el refinanciamiento de su deuda. Fuente de los recursos necesarios: Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles serán obtenidos por el Emisor en el curso ordinario de sus negocios. Limitantes: No existen limitantes a los que el Emisor se encuentre sujeto durante la vigencia de la presente Emisión. Tribunales Competentes: Los Certificados Bursátiles se regirán por e interpretarán conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los mismos. Factores de Riesgo: Finactiv otorga financiamientos principalmente denominados en Pesos, con tasas de interés fijas en un 99% de sus financiamientos y solo el 1% es variable. Se contratan coberturas de tasas para cubrir los fondeos que la Compañía obtiene a tasas de interés variables, dichas coberturas cubren aproximadamente el 80% del total de pasivos contratados. Incrementos en la tasa de inflación pueden aumentar los ingresos de Finactiv pero asimismo, pueden incrementar los niveles de cartera vencida de los mismos. Alzas muy fuertes en las tasas de interés mejoran el margen de intermediación financiera de Finactiv pero al mismo tiempo aumentan el riesgo de deterioro de su cartera de crédito, cuando éstos se han otorgado a tasa variable. Cuando los créditos están a tasa fija el riesgo de deterioro de la cartera es menor, pero el margen de intermediación se ve reducido o incluso puede llegar a ser negativo. Cuando las tasas de interés bajan, el margen de intermediación financiera de Finactiv tiende a reducirse, aun cuando es probable que esa situación sea compensada por aumento en el volumen de créditos otorgados por éste. Finactiv tiene operaciones activas en distintas regiones dentro de la República Mexicana. En la medida que las operaciones de Finactiv se concentren en determinadas regiones o en el caso que un cliente o un grupo de clientes relacionados entre sí representen una parte importante de la cartera de Finactiv, los factores que afecten adversamente a dicho sector o clientes y que afecten su capacidad de pago, podrían afectar los ingresos de Finactiv, sus resultados operativos o su situación financiera. El sector de servicios financieros y bancarios es un sector altamente competitivo. Como resultado de la tendencia hacia la consolidación que se ha vivido en los años recientes y al ingreso en el mercado mexicano de instituciones financieras internacionales, el sector bancario mexicano cuenta con representantes con grandes recursos financieros, tecnológicos y de mercadotecnia. La competencia que tiene Finactiv es extensa debido al tipo de negocio y nicho al que se enfocan. Dentro de la gama de competidores se encuentran principalmente financieras de marca, arrendadoras de grupos financieros, arrendadoras puras y SOFOMES. Las financieras de marca se encuentran también especializadas en el sector de autotransporte, siendo un punto a favor de Finactiv ya que se encuentran limitadas a financiar equipo de su marca. Lo que se consideraría competencia directa por la cartera de productos que ofrece y el nicho de mercado al que se enfoca en arrendamiento puro son: Banregio, Unirenta, Liquid Capital y diferentes instituciones financieras ligadas al sector automotriz. INTERMEDIAROS COLOCADORES Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa de colocación autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015. Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 3518-4.19-2017-001 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Suplemento Informativo al Prospecto, ni convalida los actos que en su caso hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., www.bmv.com.mx , en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Emisor. Autorización de la CNBV para difusión No. 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017.
Garantía, en su	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo.	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo.	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo.

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
caso			
Fiduciario, en su caso	no aplica	no aplica	no aplica
Calificación de valores [Sinopsis]			
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación	La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., en escala local es de “HR 2”.	La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., en escala local es de “HR 2”.	La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., en escala local es de “HR 2”.
Significado de la calificación	Dicha calificación asignada en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores	Dicha calificación asignada en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores	Dicha calificación asignada en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]			

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]			
Calificación	La calificación, en escala nacional es de “2/M” otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.,	La calificación, en escala nacional es de “2/M” otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.,	La calificación, en escala nacional es de “2/M” otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.,
Significado de la cali	la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento. La calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.	la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento. La calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.	la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento. La calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
ficación			
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]			
Calificación			
Significado de la calificación			
Otro [Miembro]			
Calificación			
Significad			

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
o de la calificación			
Nombre			
Representante común	CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), sin perjuicio de que pueda señalarse a otras personas para cada una de las emisiones.	CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), sin perjuicio de que pueda señalarse a otras personas para cada una de las emisiones.	CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), sin perjuicio de que pueda señalarse a otras personas para cada una de las emisiones.
Depositario	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.
Régimen fiscal	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; (iii) Personas Exentas Residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; (iii) Personas Exentas Residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) Persona Morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente (b) la Federación, Estados, Municipios, entre otras. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. La Emisora no asume responsabilidad alguna de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
	Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) Persona Morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente (b) la Federación, Estados, Municipios, entre otras. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. La Emisora no asume responsabilidad alguna de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.	sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; (iii) Personas Exentas Residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) Persona Morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente (b) la Federación, Estados, Municipios, entre otras. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES. La Emisora no asume responsabilidad alguna de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.	
Observaciones	**Emisor:** Finactiv, S.A. de C.V. S **Clave de Pizarra**: **FNACTIV 00119.** **Número de Emisión al Amparo del Programa:** Quinta **Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles **Tipo de Oferta:** Oferta Pública Primaria **Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:** $300´000,000.00 (tresc referencia el valor de la monto total autorizado, circulación no podrá ex **Vigencia del Programa**: 5 (cinco) años contado **Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** $100.00 (Cien pesos 0 **Denominación de la Moneda:** Pesos, Moneda Nacion **Tipo de Emisión** Tasa Variable **Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa:** Hasta $80'000,000.00 **Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Emisión:** Hasta 800,000 (Ochoci **Plazo de Vigencia de la Emisión:** 357 (trescientos cincue **Precio de Colocación:** $100.00 (Cien pesos 0 **Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 12 de marzo de 2019 **Fecha de Oferta:** 13 de marzo de 2019	**Emisor:** Finactiv, S.A. de **Clave de Pizarra**: **FNACTIV 00319** **Número de Emisión al Amparo del Programa:** Septima . **Tipo de Valor:** Certificados Burs **Tipo de Oferta:** Oferta Pública P **Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:** $300´000,000.00 revolvente, toma emisiones vigent del programa el $200'000,000.00 **Vigencia del Programa**: 5 (cinco) años co Valores (la "CNB **Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** $100.00 (Cien pe **Denominación de la Moneda:** Pesos, Moneda **Tipo de Emisión** Tasa Variable **Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa:** Hasta $60'000,0 **Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Emisión:** Hasta 600,000 (**Plazo de Vigencia de la Emisión:** 364 (trescientos **Precio de Colocación:** $100.00 (Cien pe **Fecha de Publicación del** 15 de octubre de	**Emisor:** **Emisor:** Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (el "Emisor", la "Emis **Clave de Pizarra**: FNACTIV 00219 **Número de Emisión al Amparo del Programa:** Sexta **Tipo de Valor:** Certificados Bursátiles de corto plazo (los "Certificados Bu **Tipo de Oferta:** Oferta Pública Primaria Nacional. **Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:** $300´000,000.00(trescientos millones de Pesos00/100 M revolvente, tomando como referencia el valor de la UDI e emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del vigencia del programa el saldo insoluto de los CB's de co de $200'000,000.00 (doscientos millones de Pesos 00/10 **Vigencia del Programa**: 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de a Valores (la "CNBV"). **Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** $100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada CBs. **Denominación de la Moneda:** Pesos, Moneda Nacional **Tipo de Emisión** Tasa Variable **Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa:** Hasta $80'000,000.00 (Ochenta millones de pesos 00/10 **Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Emisión:** Hasta 800,000 (Ochocientos mil) de CBs.. **Plazo de Vigencia de la Emisión:** 336 días. **Precio de Colocación:** $100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.)	

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			

Quinta	
Fecha de Cierre de Libro:	13 de marzo de 2019
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	13 de marzo de 2019
Fecha de Emisión:	14 de marzo de 2019
Fecha de Registro en la BMV:	14 de marzo de 2019
Fecha de Liquidación:	14 de marzo de 2019
Fecha de Vencimiento:	5 de marzo de 2020
Mecanismo de Colocación:	Libro tradicional
Denominación de los Intermediarios Colocadores:	Vector Casa de Bolsa,
Calificación a esta Emisión:	La calificación otorgada que la emisión ofrece u comparado con instrun La calificación otorgada actualizaciones en cua La calificación, en esca pago oportuno de la en incrementar los requeri La calificación otorgada sujeta a actualizacione
Amortización:	El importe de principal siempre y cuando se lle inhábil, el día hábil inm **Fecha de Pago de** 25 de julio de 17 de octubre d 5 de marzo de Las amortizaciones se total de Certificados Bu Nominal Ajustado de a ajustar el valor nomina En donde: VNA_t= Valor Nominal A VNA_{t-1} = Valor nominal en la fecha de pago de AMPA = Monto de la a El cálculo anterior se e Para determinar el Val

Septima	
Aviso de Oferta Pública:	
Fecha de Oferta:	15 de octubre de
Fecha de Cierre de Libro:	16 de octubre de
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	16 de octubre de
Fecha de Emisión:	17 de octubre de
Fecha de Registro en la BMV:	17 de octubre de
Fecha de Liquidación:	17 de octubre de
Fecha de Vencimiento:	15 de octubre de
Mecanismo de Colocación:	Libro tradicional
Denominación de los Intermediarios Colocadores:	Vector Casa de
Calificación a esta Emisión:	La calificación ot asignada en esc de deuda de cor crediticia La calificación ot misma puede es institución calific La calificación, e significa que exis sin embargo, las La calificación ot inversión, y la m de dicha instituci
Amortización:	Los Certificados entrega del Títul Fecha de Vencir por escrito al Ind Fecha de Vencir de amortización, AMORTIZACIÓN parcialmente, en Pagará a los Ter caso de resultar hábiles inmediat Representante C Emisora, menos En el caso de ur menos 6 (seis) d Bursátiles, el avi contendrá la fec datos necesarios a la CNBV, al In Para efectos de amortización ant (ocho) días hábil En caso de que

Sexta	
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	23 de julio de 2019
Fecha de Oferta:	23 de julio de 2019
Fecha de Cierre de Libro:	24 de julio de 2019
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	24 de julio de 2019
Fecha de Emisión:	25 de julio de 2019
Fecha de Registro en la BMV:	25 de julio de 2019
Fecha de Liquidación:	25 de julio de 2019
Fecha de Vencimiento:	25 de julio de 2020
Mecanismo de Colocación:	Libro tradicional
Denominación de los Intermediarios Colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Ve
Calificación a esta Emisión:	La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. d asignada en escala local, significa que la emisión ofrece u obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un may calificación crediticia La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. d misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier institución calificadora de valores La calificación, en escala nacional es de “2/M” otorgada p significa que existe certeza en el pago oportuno de la em firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos financiamiento. La calificación otorgada por Verum Calificadora de Valore inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones metodologías de dicha institución calificadora de valores.
Amortización:	El importe de principal de los Certificados Bursátiles se a generarán prima o premio alguno, siempre y cuando se lle siguiente calendario y si el día señalado en el mismo fuer de Pago de Principal”)

Fecha de Pago de Principal	Monto de la Amortizac
05 de marzo de 2020	$20,000,000.00
25 de junio de 2020	$60,000,000.00

Las amortizaciones se harán a prorrata entre los Certifica
Principal, sin afectar el número total de Certificados Bursa
amortizarán sobre su valor nominal, o en su caso, sobre e
presente sección. Para tales efectos, el Representante C
nominal de los Certificados Bursátiles (el “Valor Nominal

VNAi = V

En donde:
VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursá
VNAt-1 = Valor Nominal o en su caso Valor Nominal Ajus
de Pago de Principal anterior.

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
	En donde: VNA_T = Valor Nominal VNA_t = Valor Nominal A N_T= Número de Certific El Representante Com anticipación a la Fecha amortización, así como AMORTIZACIÓN ANTI Fecha de Pago de Inte Pagará a los Tenedore de (a) el promedio aritm amortización anticipad por la CNBV y a ser ele En el caso de una amo anticipación a la fecha otros medios que la BM como de los demás da CNBV, al Indeval y a la Para efectos de lo esta solicitar dicha publicaci pretenda llevar a cabo En caso de que la Emis ajustar el Valor Nomina En donde: VNAt= Valo VNAt-1 = Valor nomina o en la fecha de pago AMPA = Monto de la a El cálculo anterior se no Para determinar el Valo En donde: VNAT = Va NT= Número de Certifi El cálculo anterior se n En caso de que la Emis apartado, deberá notifi cabo dicha amortizació fecha, los gastos gene	siguiente fórmula En donde: VNAt caso Valor Nomi la fecha de pago anticipada. El cálculo anteri Para determinar En donde: VNAT Bursátiles en circ El cálculo anteri En caso de que que se refiere el hábiles antes de que el Represen los que incurra e	AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado fórmula: En donde: VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursá NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. La Emisora deberá dar aviso por escrito al Indeval, o a tra días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Princi fecha en que se hará el pago, el importe de amortización los Certificados Bursátiles. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el der o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud Emisor al Representante Común, publicado por cualquier elegido por la Emisora, menos (b) el Valor Nominal o Valo En el caso de una amortización anticipada, la Emisora so menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en Bursátiles, el aviso respectivo a través del SEDI o cuales contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de demás datos necesarios para el pago de los Certificados anticipación a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de Para efectos de lo establecido en presente apartado, la E la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, pr 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pr En caso de que la Emisora realice una o varias amortizac utilizará la siguiente fórmula para ajustar el Valor Nomina Ajustado"). $VNA_t=VN$ En donde: VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursáti VNA_{t-1} = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajust de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada. El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas. Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado fórmula: En donde:
	Incumplimiento en el pago de principal e intereses:	**Incumplimiento en el pago de principal e intereses:**	En caso de que cualquier Fecha Bursátiles podrá "CAUSAS DE VE derechos que inc General de Tene medida que cons efectuarse el pag
	En caso de que la Emis Intereses y/o en cualqu siguiendo el proceso e Representante Común a la Asamblea General considere pertinente, u	**Forma de cálculo de los intereses:**	A partir de su Fe un interés bruto una tasa anual (I anticipación al in computado a par cada Período de Interés Bruto Anu Adicionando [*]% ("TIIE") a un plaz en su caso, equi conocer por el Ba medio electróni Determinación d cuyo caso deber En caso de que l para determinar como tasa sustit Intereses corresp Bruto Anual (la " Para determinar de días naturales la siguiente fórm En donde: TC = Tasa de Int naturales efectiv TR = Tasa de Int
	Forma de cálculo de los intereses:		
	A partir de su Fecha de su Valor Nominal o en Representante Común Tasa de Interés Bruto A inicie cada Período de será calculada conform		

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
	Adicionando [*]% ([*] p 29 (veintinueve) días (" transcurridos en cada P determine o a través de la Fecha de Determina deberá tomarse la tasa En caso de que la Tasa Interés Bruto Anual de plazos iguales, similare Determinación de la Ta Para determinar la Tas efectivamente transcurr En donde: TC = Tasa de Interés d transcurridos en el Peri TR = Tasa de Interés d PL = Plazo de la Tasa NDE = Número de días Los intereses que deve para determinar las tas la fecha de inicio de ca calendario que aparece Los cálculos se efectua Para determinar el mor amortizados en su tota En donde: I = Interés bruto del Pe VN = Valor nominal, o TB = Tasa de Interés B NDE = Número de días Pago de Intereses corr El Representante Com Emisora, de acuerdo c Bolsa Mexicana de Val Nacional Bancaria y de de comunicación que e autorizado al efecto po correspondiente, a pag misma periodicidad a la Nominal Ajustado por C Los Certificados Bursát depósito del importe de oficinas del Indeval, a r pago que se reciba se (moratorios y ordinarios En caso de que en algu el principal exigible, el incurrir en responsabili	PL = Plazo de la NDE = Número d Los intereses qu Intereses, y los c de días naturales Pago de Interese denominada "PE Los cálculos se e Para determinar Bursátiles no sea En donde: I = Interés bruto VN = Valor nomi TB = Tasa de Int NDE = Número d trate y hasta la F El Representante Pago de Interese NOTIFICACIONE través del Sistem Valores (la "CNB masivos de comu o telecomunicaci en su caso el imp correspondiente la BMV, la Tasa Ajustado por Cer Los Certificados Emisora hubiere de la prima y de dicho día es inhá primer término, a y ordinarios, en e En caso de que los intereses ord dicho pago, hast		VNA$_T$ = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. VNA$_t$ = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursáti N$_T$= Número de Certificados Bursátiles en circulación. El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales. En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar que el Representante Común informe lo conducente. En en los que incurra el Representante Común respecto de
			Incumplimiento en el pago de principal e intereses: En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno y en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en cualquie Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipa denominado "CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO perjuicio de los derechos que individualmente puedan eje convocará a la Asamblea General de Tenedores para que correspondientes y/o cualquier otra medida que considere siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago.
			Forma de cálculo de los intereses: A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amort devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nomina más adelante, a una tasa anual (la "Tasa de Interés Bruto días hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de I Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión Una vez que inicie cada Período de Intereses, la Tasa de el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual será calculada Adicionando [*]% ([*] por ciento), a la tasa de rendimiento Equilibrio ("TIIE") a un plazo de hasta 29 (veintinueve) día capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que sea dada a conocer por el Banco de México por el m de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecon Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Inter días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la t En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de México como tasa sustituta de la misma, aquella aplica Periodo de Intereses correspondiente y que se publique e Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta"). Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tas número de días naturales efectivamente transcurridos en Común utilizará la siguiente fórmula: En donde: TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de In TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta (exp PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Ta NDE = Número de días naturales efectivamente transcurri Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles de Intereses, y los cálculos para determinar las tasas y lo número de días naturales efectivamente transcurridos des la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho p sección denominada "PERIODICIDAD EN EL PAGO DE Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada P Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalida En donde: I = Interés bruto del Período de Intereses de que se trate.
Periodicidad en el pago de intereses ordinarios:	Los intereses que deve continuación, (la "Fech	**Periodicidad en el pago de intereses ordinarios:** Los intereses qu que se incluye a No obstante lo a intereses se liqui	

Serie [Eje]	Quinta	Septima		Sexta	
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]					
			número de días siguiente Periodo de que se trate. Se entenderá po (incluyéndola) y de Intereses, el (excluyéndola); y		VN = Valor nominal, o en su caso Valor Nominal Ajustado TB = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada como porce NDE = Número de días naturales efectivamente transcurri que se trate y hasta la Fecha de Pago de Intereses corres El Representante Común dará a conocer por escrito y co Pago de Intereses, a la Emisora, de acuerdo con lo estab NOTIFICACIONES" del Título correspondiente, al Indeval a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de In Valores (la "CNBV") a través del Sistema de Transferenci masivos de comunicación que estas instituciones determi cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado a devengados y en su caso el importe de principal, y de la p pago correspondiente al Periodo de Intereses que termina CNBV y a la BMV, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicab Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses Emisora hubiere constituido el depósito del importe de pri caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en ese día o, si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato sig aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplica pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, poster En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/ totalidad los intereses ordinarios y/o el principal exigible, e correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramen
		Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses:	9.99% (nueve pu	**Periodicidad en el pago de intereses ordinarios:**	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles s pagos que se incluye a continuación, (la "Fecha de Pago Período de Intereses: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 No obstante lo anterior, en el caso de que cualquiera de l los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente número de días naturales efectivamente transcurridos has siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número Intereses de que se trate. Se entenderá por "Periodo de Intereses" el conjunto de dí (incluyéndola) y la Fecha de Pago de Intereses inmediata Periodo de Intereses, el cual iniciará en la Fecha de Emisi de Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de Inte
		Causas de Vencimiento Anticipado:	En el Título que durante la vigen	**Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses:**	10.48% (Diez punto cuarenta y ocho por ciento) sobre el
		Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El importe de pri correspondiente alguna de estas transferencia ele Colonia Cuauhté cambie el domic constancias que Indeval no ampa En caso de que exigible no sean pago, sino hasta entregare o no la La Emisora entre Pago de Principa Certificados Burs Para el caso de Cordillera de los México, o en la más tardar a las entenderá pagad	**Causas de Vencimiento Anticipado:**	En el Título que documenta la presente Emisión, se desc Emisor durante la vigencia de la Emisión.
		Intereses Moratorios:	En caso de incu del principal exig correspondiente su Valor Nomina Periodo de Intere haya llegado el v Intereses. Los in ocurra dicho incu íntegramente cu transcurridos en intereses vencid adeude por conc	**Lugar y Forma**	El importe de principal e intereses ordinarios devengados
		Tasa de Rendimiento:	Tasa Variable, T Bursátiles.		
		Aumento en el número de Certificados Bursátiles Adicionales:	La Emisora podr 1. No emitir 2. Emitir y of al amparo Certificado Periodo d se conside La Emisor para realiz cumplimie		

Serie [Eje]	Quinta	Septima		Sexta	
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]					
			La fecha de emis los periodos de i los certificados b Periodo de Intere En la fecha de e oficio que expida que ampare los en el Indeval. Dicho título hará bursátiles adicio	**de Pago de Principal e Intereses:**	correspondiente se pagarán por la Emisora en las Fechas alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día ha transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Ind Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, Mé que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo a Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. En caso de que los intereses correspondientes a algún P resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indev correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegr Indeval no será responsable si entregare o no las constan hayan sido íntegramente cubiertos. La Emisora entregará al Representante Común, el día há Pago de Principal y/o Fecha de Vencimiento a más tarda Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación. Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efect Cordillera de los Andes 265 Piso 2, Col. Lomas de Chapu México, o en la dirección que el Representante Común n oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente.
		Posibles Adquirentes:	Personas físicas considerar cuida "Factores de Rie	**Intereses Moratorios:**	En caso de incumplimiento en el pago oportuno de los int y/o del principal exigible en las Fechas de Pago de Princi correspondiente, se causarán intereses moratorios en su o su Valor Nominal Ajustado, a una tasa que resulte de m al Periodo de Intereses que se encuentre vigente o bien a de que haya llegado el vencimiento de los Certificados Bu Periodo de Intereses. Los intereses moratorios serán pag momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta que vencidos haya quedado íntegramente cubierta, sobre la b por los días efectivamente transcurridos en mora. En el e primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados principal. La suma que se adeude por concepto de interes la suma principal.
		Régimen Fiscal:	La presente sec propiedad y disp residentes en Me consideraciones régimen fiscal vi nuestros inversio vigentes aplicabl antes de realizar i. Para pers aplicable los artícul Federació anual sob ii. Para pers respecto a artículos 1 y depende iii. Personas para la re deducible Municipios EL RÉGIMEN FI ASIMISMO, EL CADA EMISIÓN La Emisora no a a lo largo de la v	**Tasa de Rendimiento:**	Tasa Variable, TIIE + 1.90% (uno noventa por ciento) sob
		Garantía:	Los Certificados quirografarias a	**Aumento en el número de Certificados Bursátiles Adicionales:**	La Emisora podrá optar por: 1. No emitir Certificados Bursátiles adicionales a los 2. Emitir y ofrecer públicamente certificados bursátile originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos características que los Certificados Bursátiles origi Emisión y, en su caso, el primer Periodo de Interes concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se conside el término definido "Certificados Bursátiles". La Em Certificados Bursátiles originalmente emitidos para siempre que se encuentre al corriente en el cumpli La fecha de emisión de los certificados bursátiles adiciona cualquiera de los periodos de intereses conforme al Título Bursátiles originales y los certificados bursátiles adicional días que correspondan al Periodo de Intereses de que se En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adici del oficio que expida la CNBV para tales efectos, que rep título que ampare los Certificados Bursátiles originales ma nuevo título en el Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones certificados bursátiles adicionales.
		Representante Común:	CIBanco S.A., In personas para c		
		Depositario:	Indeval, en térmi		
		Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor:	El Emisor tiene Hacer" del Título		
		Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Emisor, en los té su amortización		
		Recursos Netos obtenidos por el Emisor al amparo de la tercera Emisión:	$59,218,398.70 Nacional). Una v de $781,601.27 (setecientos cato pagados [con re	**Posibles Adquirentes:**	Personas físicas y personas morales cuando su régimen Adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la incluida en la Sección "Factores de Riesgo".
		Gastos relacionados	Inscripción en e Listado en BMV	**Régimen Fiscal:**	La presente sección contiene una breve descripción de c

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			

		con la oferta:	Comisión por co
		Destino de los Recursos:	Los recursos net financiero, arren deuda.
		Fuente de los recursos necesarios:	Los recursos nec el Emisor en el c
		Limitantes:	No existen limita
		Tribunales Competentes:	Los Certificados Tenedores, por l sede en la Ciuda
		Factores de Riesgo:	Finactiv otorga fina financiamientos y s a tasas de interés Incrementos en la niveles de cartera financiera de Finac otorgado a tasa va de intermediación intermediación fina aumento en el volu Finactiv tiene opera de Finactiv se conc sí representen una clientes y que afec situación financiera El sector de servici consolidación que internacionales, el de mercadotecnia. Dentro de la gama financieros, arrend de autotransporte, que se consideraría arrendamiento pur automotriz.
			Los Certificados Bursátiles objet Nacional Bancaria y de Valores mediante inscritos en el Registro Nacional de Valore Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de V exactitud o veracidad de la información co realizados en contravención de las leyes. El Prospecto de Colocación podrá consult portal de la Comisión Nacional Bancaria y

	propiedad y disposición de instrumentos de deuda como residentes en México para efectos fiscales, pero no prete consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la v todos nuestros inversionistas consultar en forma indepen legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mis i. Para personas físicas y personas morales resident aplicable respecto a los intereses pagados sobre l en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sc de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en 0.60% anual sobre el monto del capital que dé luga ii. Para personas físicas y morales residentes en el e aplicable respecto a los intereses pagados sobre l en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impue complementarias, y dependerá del beneficiario efe iii. Personas Exentas Residentes en México: Dentro d exenciones para la retención del Impuesto Sobre la recibir donativos deducibles, reguladas por el Títul Federación, Estados, Municipios, entre otras. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LAR BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUED PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADO La Emisora no asume responsabilidad alguna de informa aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bur
Garantía:	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el E quirografarias a su cargo.
Representante Común:	CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Represen personas para cada una de las emisiones.
Depositario:	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y
Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor:	El Emisor tiene ciertas obligaciones a su cargo. Para may Hacer" del Título que documenta la presente Emisión.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil representa a favor de su Tened por el Emisor, en los términos descritos en el Título que c fecha de su amortización total.
Recursos Netos obtenidos por el Emisor al amparo de la tercera Emisión:	$78,957,874.32 (Setenta y ocho millones novecientos cin Moneda Nacional). Una vez descontados los gastos relac la cantidad de $1,042,125.68 (Un millón cuarenta y dos comisión de $952,746.67 (novecientos cincuenta y dos m intermediación, mismos que serán pagados [con recursos
Gastos relacionados con la oferta:	Inscripción en el RNV: $21,600.00 Listado en BMV: $67,779.02 incluye IVA Comisión por colocación: $952,746.67 incluye IVA
Destino de los Recursos:	Los recursos netos serán utilizados por la Emisora en el f arrendamiento financiero, arrendamiento puro y créditos refinanciamiento de su deuda.
Fuente de los recursos necesarios:	Los recursos necesarios para hacer frente a las obligacio por el Emisor en el curso ordinario de sus negocios.
Limitantes:	No existen limitantes a los que el Emisor se encuentre su
Tribunales Competentes:	Los Certificados Bursátiles se regirán por e interpretarán Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursá con sede en la Ciudad de México para cualquier controve
Factores de Riesgo:	Finactiv otorga financiamientos principalmente denominados en financiamientos y solo el 1% es variable. Se contratan cobertura a tasas de interés variables, dichas coberturas cubren aproxima Incrementos en la tasa de inflación pueden aumentar los ingreso

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			

de cartera vencida de los mismos. Alzas muy fuertes en las tasa
de Finactiv pero al mismo tiempo aumentan el riesgo de deterior
tasa variable. Cuando los créditos están a tasa fija el riesgo de c
intermediación se ve reducido o incluso puede llegar a ser negat
intermediación financiera de Finactiv tiende a reducirse, aun cua
aumento en el volumen de créditos otorgados por éste.

Finactiv tiene operaciones activas en distintas regiones dentro d
de Finactiv se concentren en determinadas regiones o en el cas
representen una parte importante de la cartera de Finactiv, los fa
que afecten su capacidad de pago, podrían afectar los ingresos
financiera.

El sector de servicios financieros y bancarios es un sector altam
consolidación que se ha vivido en los años recientes y al ingres
internacionales, el sector bancario mexicano cuenta con represe
mercadotecnia. La competencia que tiene Finactiv es extensa de
la gama de competidores se encuentran principalmente financie
arrendadoras puras y SOFOMES. Las financieras de marca se e
autotransporte, siendo un punto a favor de Finactiv ya que se en
se consideraría competencia directa por la cartera de productos
arrendamiento puro son: Banregio, ABC Leasing, Unirenta, Liqu
sector automotriz.

INTERMEDIAROS COLOCADO

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman pa
Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. 153/5984/2015 de fe
encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 3518-4.19-201
correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la b
exactitud o veracidad de la información contenida en el Suplemento Informativo al
sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en el portal de la Bolsa M
el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así co

Clave de Pizarra:

Número de Emisión al Amparo del Programa:

Tipo de Valor:

Tipo de Oferta:

Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:

Vigencia del Programa:

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:

Denominación de la Moneda:

Tipo de Emisión

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa:
			Número de Certificados Bursátiles al Amparo de la Emisión:
			Plazo de Vigencia de la Emisión:
			Precio de Colocación:
			Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:
			Fecha de Oferta:
			Fecha de Cierre de Libro:
			Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:
			Fecha de Emisión:
			Fecha de Registro en la BMV:
			Fecha de Liquidación:
			Fecha de Vencimiento:
			Mecanismo de Colocación:
			Denominación de los Intermediarios Colocadores:
			Calificación a esta Emisión:
			Amortización:

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Incumplimiento en el pago de principal e intereses:
			Forma de cálculo de los intereses:

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Periodicidad en el pago de intereses ordinarios:
			Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses:
			Causas de Vencimiento Anticipado:
			Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Intereses Moratorios:
			Tasa de Rendimiento:
			Aumento en el número de Certificados Bursátiles Adicionales:
			Posibles Adquirentes:
			Régimen Fiscal:

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Garantía:
			Representante Común:
			Depositario:
			Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor:
			Derechos que confieren a los Tenedores:
			Recursos Netos obtenidos por el Emisor al amparo de la tercera Emisión:
			Gastos relacionados con la oferta:
			Destino de los Recursos:
			Fuente de los recursos necesarios:
			Limitantes:
			Tribunales Competentes:
			Factores de Riesgo:

Serie [Eje]	Quinta	Septima	Sexta
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]			
			Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman pa Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el No. 3 La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la b hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El Prospecto de Colocación podrá consultarse en Internet en el portal de la Bolsa M

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La Compañía no tiene establecidas políticas y procedimientos para la toma de decisiones relativas.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La Compañía no tiene establecidas políticas y procedimientos para la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La Compañía no tiene establecidas políticas y procedimientos para la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 34

Glosario de términos y definiciones: 34

Resumen ejecutivo: 36

Factores de riesgo: 48

Otros Valores: 61

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 61

Destino de los fondos, en su caso: 62

Documentos de carácter público: 62

[417000-N] La emisora 63

Historia y desarrollo de la emisora: 63

Descripción del negocio: 64

Actividad Principal: 68

Canales de distribución: 69

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 70

Principales clientes: 71

Legislación aplicable y situación tributaria: 71

Recursos humanos: 72

Desempeño ambiental: 73

Información de mercado: 73

Estructura corporativa: 73

Descripción de los principales activos: 74

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 74

Dividendos: 74

[424000-N] Información financiera 76

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 78

Informe de créditos relevantes: 85

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 88

Resultados de la operación: 88

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 90

Control Interno: 94

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 95

[427000-N] Administración 96

Auditores externos de la administración: 96

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 96

Información adicional administradores y accionistas: 97

Estatutos sociales y otros convenios: 102

[432000-N] Anexos 106

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

A menos de que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Informe, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta que se publique en relación con cada emisión de Certificados Bursátiles realizado al amparo del Programa.
“Asamblea General de Tenedores”	Significa la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada emisión al amparo del Programa.
“Banxico”	Significa el Banco de México.
“Banorte”	Significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Banorte
“Banregio”	Significa Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
“Be Por Mas”	Significa Be Por Mas, S.A., Institución de Banca Múltiple, y/o *Arrendadora Ve Por Más*, S.A., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Be Por Mas
“BMV” o “Bolsa”	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Certificados Bursátiles” o “Cebures” o “CBs”	Significa los Certificados Bursátiles de largo plazo emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
“Certificados Bursátiles Adicionales”	Significa que sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerará que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.
“CINIF”	Significa el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
“Circular Única de Bancos ó CUB”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONDUSEF”	Significa la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.
“Criterios Contables de la CNBV”DIF	Significa los criterios de contabilidad establecidos para Instituciones de Crédito emitidos por la CNBV contenidos en la Circular Única de Bancos. Dichas normas siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas.

“Días Hábiles”	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México, , lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
“Depositario”	Significa el Depositario asignado, Ernesto Bayon Lira.
“Docuformas- Liquid Capital”	Significa *Docuformas*, S.A.P.I. DE C.V.
“Documentos de cada Emisión”	Significan en su conjunto el Aviso de Oferta Pública, el Título de la Emisión, y en su caso el Suplemento informativo de cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa.
“Dólares”	Significa el dólar estadounidense, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“Fanasa”	Significa Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V.
“Finactiv” o la “Emisora”, o la “Compañía”	Significa Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
“Finagil”	Significa Finágil, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
“HR Ratings”	Significa HR Ratings de México, S.A. de C.V.
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocador Conjuntos”	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más.
“Internet”	Significa la red electrónica mundial.
“LIC”	Significa Ley de Instituciones de Crédito.
“LGTOC”	Significa Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Mega Arrendadora”	Operadora de Servicios Mega, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.
"México"	Significa los Estado Unidos Mexicanos.
“MOP”	Significa Modo Observado de Pago.
“Monto Total Autorizado del Programa”	Significa la cantidad de hasta $300’000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, con carácter revolvente.
“NIF”	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el CINIF.
"Pesos" o “$ ” o “M.N.”	Significa el peso mexicano, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“PLD” o “PLD y FT”	Significa prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
“Programa”	Significa el programa de colocación de Certificados Bursátiles que se describe en el presente Informe.
“Informe”	Significa el Informe, correspondiente al programa de Certificados Bursátiles de largo plazo de hasta $300’000,000.00 (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.
“Representante Común”	Significa CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, o la persona que sea designada para cada Emisión.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores llevado por la CNBV.
“SOFOM”	Significa Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
“SHCP”	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
“SPA”	Significa Servicios Profesionales Activos, S.A. DE C.V., la cual es una empresa filial de Finactiv.
“Suplemento”	Significa cualquier suplemento al Informe que se prepare con relación y que contenga las características correspondientes a una Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
“Tenedores”	Significa cualquier persona que sea propietaria de Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“Título”	Significa cualquier título que ampare los Certificados Bursátiles.

"Unirenta"	*Significa Unirenta* Arrendamientos, S.A. DE C.V.
"Verum"	*Significa* ***Verum***, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.

Resumen ejecutivo:

El presente resumen ejecutivo contiene cierta información seleccionada del presente Informe *y puede no contener toda la información que sea importante para el inversionista. Para entender quiénes somos, y nuestro negocio, usted deberá de leer íntegramente el presente* Informe*, incluyendo los "Factores de Riesgo". Salvo que se establezcan expresamente lo contrario o si el contexto lo requiere, los términos "Finactiv", la "Compañía", la "Emisora" "nosotros" y "nuestro" hacen referencia a Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.*

Nuestro Negocio.

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R., es una sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, constituida el 30 de junio de 2008, iniciando operaciones con el público en el mes de enero del año 2009.

Finactiv cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector financiero, es un proveedor de servicios financieros al autotransporte (carga, pasaje, flotillas, autos) así como para el equipamiento y capital de trabajo de empresas y personas físicas con actividad empresarial, buscando apoyar proyectos sustentables, mediante soluciones financieras a la medida de las necesidades de sus clientes para contribuir a la productividad de los mismos con respuestas oportunas y responsables.

Hoy atendemos más de 150 clientes, grandes, medianas y pequeñas empresas y personas físicas con actividad empresarial con más de 650 contratos vigentes entre grandes, medianas y pequeñas empresas y personas físicas con actividad empresarial, principalmente de los sectores de transporte, servicios, comercio y manufacturero e industrial en la zona centro de México.

Ofrecemos servicios financieros, que satisfacen las necesidades de nuestros clientes a través del otorgamiento de diversos tipos de financiamientos y contratos de arrendamiento operativo, a plazos que van de 12 a 60 meses como:

Asimismo, ofrecemos servicios complementarios a nuestros clientes que permiten contar con una oferta valor más completa como:

- Servicios de Seguros.
- Servicio de localizadores.
- Gestorías para el autotransporte.

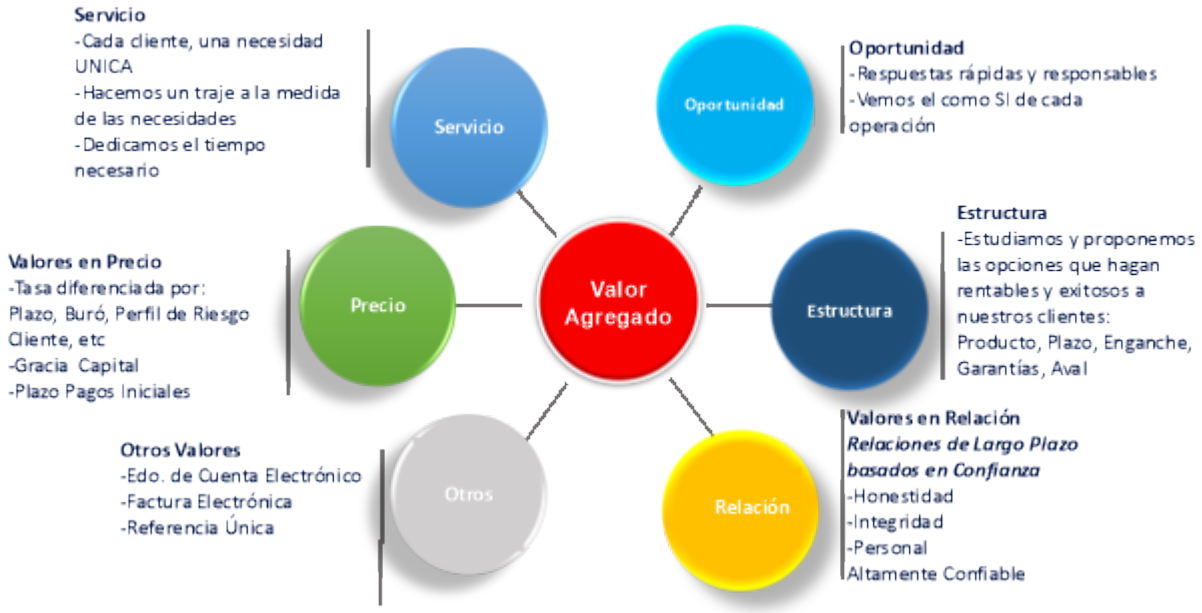
- Auto sustituto para autos ejecutivos y gerenciales.
- Mantenimientos preventivos para autos ejecutivos y gerenciales.
- Recolección y entrega de autos en oficinas para mantenimiento preventivo.

Desde 2011 años, hemos ampliado los equipos productivos que financiamos, tales como equipo médico, oficina y telecomunicaciones, cómputo e industrial entre otros.

Las oficinas centrales se ubican en Toluca, Estado de México, y tiene una oficina de representación en la ciudad de Querétaro,. Al día de hoy, Finactiv atiende a clientes en 17(diecisiete) estados del país, siendo su área de influencia la zona centro, abarcando las siguientes entidades federativas: Estado de México, Tlaxcala, Ciudad de México, Hidalgo, Puebla, Nuevo León, Veracruz, Querétaro, Jalisco, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco, Chiapas, San Luis Potosí, Guanajuato, Chihuahua, y Baja California Sur entre otros.

La oferta valor de Finactiv consiste en ofrecer soluciones financieras a la medida de cada cliente, siendo algunas de ellas:

- Identificar **necesidades** particulares.
- Dando respuestas de manera **oportuna**.
- A través de **estructuras** accesibles y sólidas.
- Con **precios competitivo**s.
- Basados en **relaciones** de confianza e integridad y de largo plazo.



Nuestras Fortalezas.

Dentro de las fortalezas de Finactiv destacan:

- Gobierno corporativo sólido y con experiencia.
- Base de clientes en expansión y con altos niveles de fidelidad.
- Cercanía con los clientes y conocimiento de los mismos.
- Disciplina operativa y de crédito que permite una generación de cartera sana.
- Controles efectivos de cumplimiento en todas sus actividades
- Equipo directivo con amplia experiencia.

Estos elementos nos han permitido, desarrollar una cartera de clientes satisfechos y recurrentes cuya continua demanda de soluciones financieras nos proporciona un ingreso estable y constante para nuestro crecimiento orgánico.

Gobierno Corporativo

La Compañía cuenta con un gobierno corporativo sólido, con amplia experiencia y en pleno funcionamiento desde su origen y fundación en 2008, a través de diversos órganos de administración y control como la Asamblea de Accionistas, el Consejo de Administración, Consejeros Independientes, diversos Comités Internos y Auditores Externos, basado en una cultura de cumplimiento en tiempo y forma en todas sus actividades y obligaciones con sus clientes, acreedores, socios de negocio, colaboradores, autoridades fiscales y administrativas y accionistas.

La Compañía cuenta con las autorizaciones de parte de la CNBV y CONDUSEF para operar como SOFOM, con fundamento en las *"Disposiciones de carácter general para la obtención del dictamen técnico de los centros cambiarios, transmisores de dinero y sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas"*, de tal manera que se obtuvo:

- Por parte de la CNBV el 30 de marzo del 2015, el dictamen técnico positivo con folio número: 0690757-2015-6772-ND, que autoriza para operar como SOFOM toda vez que cuenta con:
  - Oficial de Cumplimiento;

- Comité de Comunicación y Control;
- Documento de políticas de identificación y conocimiento del Usuario, así como de criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo previsto en las Disposiciones aplicables en materia de PLD y FT; y
- El sistema "ALERTA" ya se encuentra automatizado implementado.

- De parte de CONDUSEF, el 19 de mayo de 2015 se obtuvo la renovación de su registro en el padrón de Prestadores de Servicios Financieros con el folio no. DDEPO/SR-1448/2015.

- Posteriormente debido al cambio de tipo de SOFOM de E.N.R. a E.R., a partir del 2016, FINACTIV dejó de estar obligada a la presentación del dictamen técnico, sin embargo ha cumplido con la obligación anual de la entrega de un informe expedido por un Auditor Independientes en tiempo y forma a la CNBV conforme a las "*Disposiciones de Carácter General a que se refieren los artículos 115 de la ley de instituciones de crédito en relación con el 87-d de la ley general de organizaciones y actividades auxiliares del crédito y 95-bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple".*

Adicionalmente la Compañía ha desarrollado y cuenta con planes y pruebas exitosas de Continuidad de Negocio y Recuperación en caso de desastres, que se llevan a cabo periódicamente.

Clientes y Mercado Objetivo

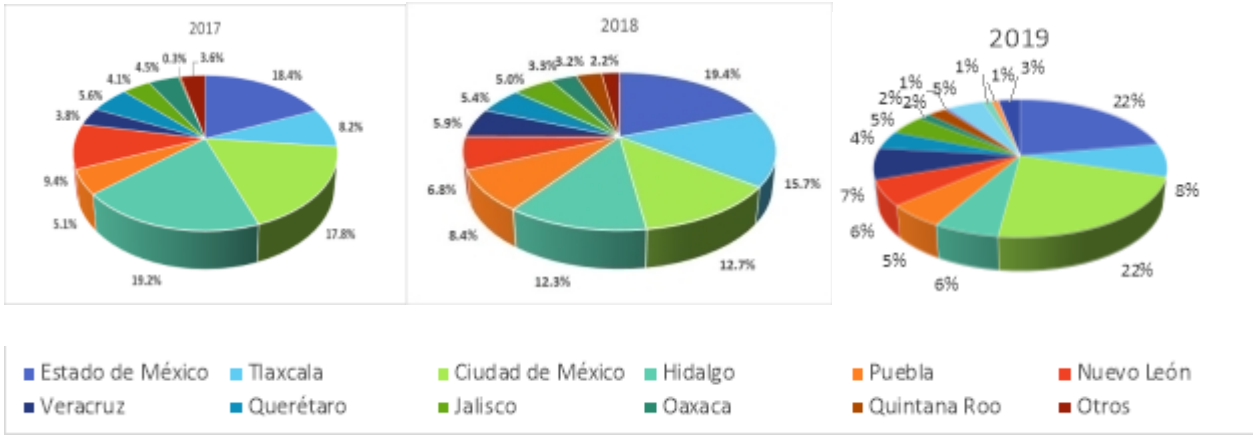
El mercado que atiende Finactiv son empresas pequeñas, medianas y grandes así como personas físicas con actividad empresarial, ubicadas en la zona centro del país, que cuenten con al menos 2 (dos) años de operación, con resultados netos positivos y generación de flujo de efectivo constante, y que tengan la capacidad de otorgar las garantías y avales suficientes según políticas, que se encuentren desempeñándose en los sectores de transporte, servicios, comercial e industrial, y que requieran financiamiento para equipo de autotransporte, médico, de tecnologías de información y comunicaciones e industrial.

Cartera

Finactiv tiene un portafolio ó cartera, en continuo crecimiento desde su origen en 2009 con clientes recurrentes que permiten crecimiento en los ingresos y desde 2011 ha procurado una una diversificación del riesgo de la misma a través del financiamiento de otros tipos de equipo como médico, de tecnologías de información y comunicaciones e industrial.

Los montos por operación van desde $200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.) hasta $9,500,000.00 (nueve millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) para personas físicas con actividad empresarial y hasta $28,500,000.00 (veintiocho millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) para personas morales, siendo el promedio de operación para 2018 de $1,680,00.00 (un millón seiscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) y para 2019 de $1,650,000.00 (un millón seiscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.). En cuanto a los plazos, estos van desde operaciones a 12 meses hasta 60 meses, y en ambos años el plazo promedio ha sido de 42 meses como plazo promedio de colocación para esos años.

Todas las operaciones crediticias realizadas por Finactiv cuentan con garantías prendarias y avales y en algunos casos garantías hipotecarias. Asimismo, toda la cartera está documentada en pesos, a tasas fijas, y se amortizan en parcialidades y plazos fijos. Las garantías prendarias van desde 1.50 a 1, hasta 2.50 a 1, y varían en función del producto de financiamiento operado, estructura de la operación y perfil de riesgo del cliente.



Procesos, Controles y Cumplimiento.

Finactiv tiene el enfoque de procesos centrados en el cliente, cumpliendo en tiempo y forma con la regulación y reportes aplicables con autoridades como CNBV (PLD), CONDUSEF, BANXICO entre otras, así como con auditorias y revisiones de portafolio (Banca de Fomento y Banca Comercial) y con una cultura de cumplimiento en todas sus actividades.

- La Compañía es un Intermediario Financiero No Bancario (IFNB) incorporado a NAFIN desde 2009 con reconocimientos en 2010 y 2013 y con Bancomext desde junio de 2016.
- Al tener acceso a líneas bancarias, se cumple en tiempo y forma con reportes mensuales y trimestrales y con las demás obligaciones aplicables a la Compañía.
- La Compañía ha desarrollado y cuenta con planes y pruebas confiables y exitosas de Continuidad de Negocio y Recuperación en caso de desastres, que le permiten operar a distancia y bajo condiciones estresadas.

El Proceso de Promoción y Contratación está compuesto por 6 pasos:

1. *Identificar y conocer las necesidades de los clientes*: tales como el proyecto, equipo o bien a financiar, capital de trabajo, así como el horizonte de inversión, el plazo y las necesidades financieras y de estrategia de negocio.
2. *Diseño y Estructuración del financiamiento*: con base en el punto anterior se diseña el esquema considerando diferentes elementos como producto, plazo, gracia, enganche, pagos iniciales, ministraciones, así como garantías avales y opciones de compra, valores residuales, y/o pagos al final del período.
3. *Cotización y simulaciones:* de distintos escenarios y características como plazo con o sin gracia, así como depósito en garantía, entre otros.
4. *Integración del Expediente:* que incluye los datos y documentos del acreditado, económicos y financieros, del proyecto o bien a financiar, así como los formatos internos debidamente requeridos y firmados.
5. *Análisis de Crédito y autorización*: para la aprobación de la línea y determinación de términos y condiciones.
6. *Cierre, firma contrato y disposición:* que consiste en elaboración de contratos y sus anexos, así como la firma de los mismos para su disposición y fondeo.

Análisis de Crédito.

La metodología de análisis de crédito usada por Finactiv está basada en el análisis tradicional caso por caso para llegar a su presentación al órgano corporativo de decisión correspondiente, y que consta de 6 fases, que proveen información sobre el acreditado y permiten elaborar juicios razonables sobre la capacidad de pago y probabilidad de cumplimiento de cada acreditado, al contar con la documentación legal, finalciera, fiscal, y de generación de flujo y garantías de cada solicitante.

1. *Buró* incluyendo el buró de crédito, buró legal (procesos jurídicos) así como referencias con proveedores y clientes.
2. *Estructura Financiera* en donde se analiza la industria, el sector, sus principales indicadores financieros como la rentabilidad, la eficiencia, liquidez, apalancamiento, entre otros.
3. *Generación de flujo*: se analiza la generación actual y se realizan proyecciones para la evaluación de la suficiencia del pago por el financiamiento.
4. *Garantías*: considerando la del propio bien financiado, prendaria adicional, así como aval y/o hipotecaria.
5. *Aprobación del comité, quien analiza, revisa y dictamina cada caso.*
6. *Cierre y documentación de los términos y condiciones aprobadas, con el cliente, para proceder a la firma y fondeo de los recursos.*

La responsabilidad de la aprobación (o rechazo) del crédito recae en el Comité de Crédito que cuenta con cuatro niveles de aprobación:

Nivel	Órgano de Aprobación	Porcentaje sobre el Capital Contable como monto de Aprobación Equivalente
Nivel 1	Director General	Hasta el 5%
Nivel 2	Director General más 1 miembro del Comité de Crédito	Del 5 al 7%
Nivel 3	Comité Ejecutivo de Crédito	Del 7 al 15%
Nivel	Consejo de Administración	Mayor al 15%

4		

Cierre, firma y fondeo.

Una vez aprobado el financiamiento por el respectivo órgano de aprobación, se documenta con el contrato maestro del producto que se vaya a instrumentar y operar, junto con sus anexos en los que se detallan los bienes financiados y características de la operación, así como la tabla de pagos y pagaré. Se procede al cierre mediante la firma del contrato de crédito o arrendamiento y sus respectivos anexos, se realiza una revisión final en la mesa de control de la documentación ya firmada y del cumplimiento de las condiciones, para en su caso proceder a autorizar el fondeo y posterior desembolso.

Equipo Directivo y de Colaboradores.

El equipo de colaboradores de Finactiv contratado a través de su empresa filial Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (SPA), en sus niveles directivo, gerencial y operativo, es conformado por profesionales con sólida experiencia en el sector financiero y en sus áreas de especialidad. Sabemos que lo más valioso son nuestros colaboradores, ya que es a través de ellos que podemos ofrecer altos estándares de servicios y productos que permite un alto nivel de satisfacción y lealtad de nuestros clientes y que se traducen en resultados operativos positivos y situación financiera sólida.

- SPA cuenta con un modelo robusto de contratación, desarrollo y retención de talento, invirtiendo tiempo y recursos en capacitación técnica, de desarrollo de habilidades, y liderazgo.
- El personal es altamente confiable, lográndolo constatar a través de pruebas de confiabilidad en la contratación y posteriormente cada 24 (veinticuatro) meses.
- Se proveen cursos técnicos y de habilidades humanas, que van llevando una secuencia y madurez en la filosofía de la empresa hacia el servicio al cliente, así como de cumplir con un currículum tanto en la parte técnica como en las habilidades de comunicación, negociación y presentaciones a clientes tales como: liderazgo situacional, calidad en el servicio al estilo Disney, alto desempeño basado en el modelo de Cirque du Soleil, administración del tiempo y manejo prioridades, catapúltate, y efectivacción entre los más relevantes.

Estrategia de Negocios.

Oportunidad de Mercado

En Finactiv, estamos enfocados en nuestro principal negocio que es la prestación de servicios financieros a través de crédito y arrendamiento operativo para el equipamiento de empresas y personas físicas con actividad empresarial, buscando apoyar proyectos sustentables, mediante soluciones financieras a medida de las necesidades de nuestros clientes para contribuir a la

productividad de los mismos con respuestas oportunas y responsables. El mercado de financiamiento a Pymes ha presentado y continúa presentando tasas de crecimiento superiores a la media nacional, en particular los sectores de transporte, servicios – como el turismo y servicios de salud– manufactura y comercio, en la zona centro del país donde se han desarrollado polos de crecimiento notables como los clusters automotrices zonas centro y bajío , demandando servicios financieros con propuestas y soluciones a la medida y oportunas, y vemos una gran oportunidad de mercado por lo que seguiremos enfocados en ello.

Nuestra Estrategia

Nuestra estrategia está basada en genera valor agregado y confiable, en proveer soluciones financieras a la medida, para resolver y las necesidades de nuestros clientes en cuanto a servicios financieros, a través de crédito y arrendamiento para el equipamiento de empresas y personas físicas con actividad empresarial, a fin de mejorar e incrementar nuestra base de clientes y nuestra cartera de crédito.

Nuestro objetivo es ser una institución financiera de nicho, rentable y con reconocimiento y lealtad de sus clientes, por lo que hemos desarrollado y estamos enfocados hacia el futuro en las siguientes estrategias:

Fondeo:

El establecimiento del Programa y la Emisión de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo realizada en noviembre de 2015, y la conversión de dicho programa a un programa Dual en marzo 2017 con el cual podemos emitir Certificados Bursátiles a Corto Plazo, nos permite ser más eficientes en los costos de fondeo y ampliar la gama de fuentes del mismo y así incrementar la liquidez para el crecimiento de la cartera y atención de nuestros clientes.

Así mismo se continuará con la estrategia de seguir manteniendo y abriendo líneas de crédito con la banca comercial que complementen los instrumentos de fondeo de la cartera y su crecimiento.

Mercado y Productos:

- Continuaremos expandiendo nuestra presencia y atención *a nuevos y más clientes corporativos* en la zona centro, zona norte y zona sureste del país.

- Continuaremos acelerando y solidificando nuestro *crecimiento orgáni*co basado en apalancar las relaciones con nuestros clientes actuales y acelerar la incorporación de nuevos clientes.

Eficiencia Operativa:

- Continuaremos invirtiendo en mejores plataformas tecnológicas y de sistemas operativos que nos permitan asegurar la eficiencia y eficacia de los mismos , en valor agregado concreto y visible a los clientes, así como en reducción de costos en nuestros procesos.

Atracción, Retención y Desarrollo de Talento:

- Consideramos que uno de los factores de nuestro éxito es nuestro capital humano, y el poder atraer, retener y desarrollar talento es una de nuestras estrategias clave para nuestro crecimiento, por lo que seguiremos invirtiendo en su capacitación y desarrollo constante.

Situación Financiera de Finactiv

La información financiera seleccionada que se presenta a continuación deberá interpretarse conjuntamente con los Estados Financieros Auditados de Finactiv incluidos en este Informe.

La información financiera al 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017, proviene de los Estados Financieros Auditados anexos a este Informe, los cuales en opinión de los auditores independientes de la Compañía, presentan razonablemente la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo por los períodos mencionados en estas fechas.

Ciertas cantidades y porcentajes incluidos en este Informe han sido objeto de ajustes por redondeo. Consecuentemente, las cifras presentadas en diferentes tablas pueden variar ligeramente y es posible que las cifras que aparezcan como totales en ciertas tablas no sean una suma aritmética de las cifras que les preceden. Los estados financieros de Finactiv están preparados de acuerdo con los Criterios Contables de la CNBV.

Las siguientes tablas muestran los estados de resultados y los balances generales de Finactiv por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

Información presentada conforme a cifras dictaminadas por los ejercicios terminados el 31 diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Estado de Resultados

(Expresados en miles de pesos)	Auditados	Auditados			Auditados		
Del 1 de enero al 31 de diciembre de	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
Ingresos por intereses	$ 54,536	$ 44,685	22.0%	$ 9,851	$ 42,722	4.6%	$ 1,963
Gastos por intereses	(46,665)	(40,126)	16.3%	$ (6,539)	(34,742)	15.5%	(5,384)
MARGEN FINANCIERO	7,871	4,559	72.6%	$ 3,312	7,980	(42.9%)	(3,421)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(702)	(3,091)	-77.3%	$ 2,389	(432)	615.5%	(2,659)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	7,169	1,468	388.4%	$ 5,701	7,548	(80.6%)	(6,080)
Comisiones y tarifas cobradas	9,147	8,154	12.2%	$ 993	5,679	43.6%	2,475
Comisiones y tarifas pagadas	(7,898)	(7,662)	3.1%	$ (236)	(6,354)	20.6%	(1,308)
Resultado por arrendamiento operativo	27,878	30,939	-9.9%	$ (3,061)	27,855	11.1%	3,084
Otros ingresos de la operación	4,077	11,883	-65.7%	$ (7,806)	4,300	176.3%	7,583
Gastos de administración y promoción	(38,158)	(37,989)	0.4%	$ (169)	(33,473)	13.5%	(4,516)
RESULTADO DE LA OPERACION	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
Impuesto a la utilidad causados		-			-	0.0%	
Impuesto a la utilidad diferidos (netos)	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
IMPUESTO A LA UTILIDAD	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
RESULTADO NETO	**$ 2,623**	**$ 6,745**	-61.1%	$ (4,122)	**$ 5,506**	22.5%	**$ 1,239**
Utilidad por acción (Pesos)	**$ 3.75**	**$ 9.64**	-61.1%	$ (6)	**$ 7.87**	22.5%	**$ 2**

Información presentada conforme a cifras dictaminadas por los ejercicios terminados el 31 diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

	A C T I V O						
	Auditados	Auditados			Auditados		
	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
DISPONIBILIDADES	$ 1,605	$ 1,283	25.1%	322	890	44.2%	393
INVERSIONES EN VALORES							
Títulos conservados al vencimiento	16	33,865	-100.0%	(33,849)	21,480	57.7%	12,385
DERIVADOS							
Con Fines de Cobertura	574	3,769	-84.8%	(3,195)	7,164	-47.4%	(3,395)
CARTERA DE CREDITO VIGENTE							
Créditos comerciales						10.2%	
Actividad empresarial o comercial	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
CARTERA DE CREDITO VENCIDA							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial	7,780	813	856.9%	6,967	3,514	-76.9%	(2,701)
TOTAL CARTERA DE CREDITO	380,618	280,088	35.9%	100,530	256,843	9.1%	23,245
MENOS:							
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(4,036)	(3,334)	21.1%	(702)	(4,034)	-17.4%	700
CARTERA DE CREDITO, NETA	376,582	276,754	36.1%	99,828	252,809	9.5%	23,945
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO	22,123	24,009	-7.9%	(1,886)	24,479	-1.9%	(470)
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	114,186	142,913	-20.1%	(28,727)	136,543	4.7%	6,370
INVERSIONES PERMANENTES	99	0	100.0%	99			
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS NETO	1,525	975	56.4%	550	736	32.5%	239
OTROS ACTIVOS							
Cargos diferidos, pagos anticipados	3,003	3,866	-22.3%	(863)	3,955	-2.3%	(89)
Otros activos a largo plazo	3,202	4,131	-22.5%	(929)	4,551	-9.2%	(420)
TOTAL ACTIVO	**$ 522,915**	**$ 491,565**	6.4%	31,350	452,607	8.6%	38,958

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

PASIVO Y CAPITAL

	Auditados	Auditados			Auditados		
	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
PASIVOS BURSATILES	$ 180,878	$ 180,744	0.07%	134	$ 120,323	50.2%	$ 60,421
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS							
De corto plazo	94,162	86,142	9.31%	8,020	94,838	-9.2%	(8,696)
De largo plazo	91,973	68,126	35.00%	23,847	83,595	-18.5%	(15,469)
ORGANISMOS	186,135	154,268	20.66%	31,867	178,433	-13.5%	(24,165)
OTRAS CUENTAS POR PAGAR							
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	34,925	32,527	7.37%	2,398	35,787	-9.1%	(3,260)
TOTAL PASIVO	**427,668**	**397,050**	**7.71%**	30,618	**354,768**	**11.9%**	**42,282**
CAPITAL CONTABLE							
CAPITAL CONTRIBUIDO							
Capital social	70,000	70,000	0.00%	-	70,000	0.0%	-
TOTAL CAPITAL SOCIAL	70,000	70,000			70,000	0.0%	-
CAPITAL GANADO							
Reservas de capital (reserva legal)	2,079	1,742	19.35%	337	1,467	18.7%	275
Resultado de ejercicios anteriores	21,178	16,270	30.17%	4,908	20,439	-20.4%	(4,169)
Resultado por valuación de instrucmentos de cobertura de flujos de efectivo	(633)	(242)	161.57%	(391)	427	-156.7%	(669)
Resultado neto	2,623	6,745	-61.11%	(4,122)	5,506	22.5%	1,239
TOTAL CAPITAL GANADO	25,247	24,515	2.99%	732	27,839	-11.9%	(3,324)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**95,247**	**94,515**	0.77%	732	97,839	-3.4%	(3,324)
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 522,915	$ 491,565	6.38%	31,350	$ 452,607	8.6%	38,958

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos bursátiles de corto y largo plazo, se integran como se mues-tra a continuación:

Emisiones vigentes al 31 de diciembre de 2019	Monto	Fecha de vencimiento	Tasa
Corto plazo:			
FNACTIV 00119 (*)	$ 40,000	5-mar-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00219 (*)	20,000	5-mar-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00219	60,000	25-jun-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00319	60,000	15-oct-20	TIIE+200ppb
Interéses devengados	878		
Total	$ 180,878		

Emisiones vigentes al 31 de diciembre de 2018	Monto	Fecha de vencimiento	Tasa
FNACTIV 00118	$ 80,000	15-mar-19	TIIE+149ppb
FNACTIV 00218	100,000	17-oct-19	TIIE+190ppb
Interéses devengados	744		
Total	$ 180,744		

Características de las emisiones de los Certificados Bursátiles (CB's):

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la Comisión autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $300,000 o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión de largo plazo ascendió a $100,000. El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el RNV, a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la Comisión resolvió la actualiza-ción en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursá-tiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de estos certificados no excederán de doscientos millones de pesos, habiéndose efectuado la segunda y tercera emisiones de corto plazo en marzo y octu-bre, de 2017, y la cuarta y quinta en marzo y octubre 2018, respectivamente.

A continuación, se describen las principales características de las emisiones realizadas y vigentes al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

	Tercera Emisión	Cuarta emisión	Quinta emisión	Quinta emisión	Sexta emisión	Sexta emisión	Séptima emisión
	Corto Plazo	Corto Plazo	Corto Plazo	Corto Plazo	Corto Plazo	Corto Plazo	Corto Plazo
Clave de pizarra:	FNACTIV 00217	FNACTIV 0118	FNACTIV 00218	FNACTIV 00119	FNACTIV 00219	FNACTIV 00219	FNACTIV 00319
Valor nominal:	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)	$100 (Cien pesos)
Monto de la emisión:	$70,000	$80,000	$100,000	$40,000	$20,000	$60,000	$60,000
Número de CB´s en circulación:	700,000 (setecientos mil certificados bursátiles)	800,000 (ochocientos mil certificados bursátiles)	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles)	400,000 (cuatrocientos mil certificados bursátiles)	200,000 (doscientos mil certificados bursátiles)	600,000 (seiscientos mil certificados bursátiles)	600,000 (seiscientos mil certificados bursátiles)
Plazo de la emisión:	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días
Fecha de emisión:	19 de octubre de 2017	15 de marzo de 2018	18 de octubre de 2018	16 de marzo de 2019	25 de julio de 2019	25 de julio de 2019	17 de octubre de 2019
Fecha de vencimiento:	18 de octubre de 2018	14 de marzo de 2019	17 de octubre de 2019	05 de marzo de 2020	05 de marzo de 2020	25 de junio de 2020	15 de octubre de 2020
Intermediarios colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por más						
	Actinver Casa de bolsa SA de CV. Grupo Financiero Activer						
Representante común:	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple						
Rendimientos:	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados lo CB´s generarán un Interés bruto anual sobre su valor nominal,						

que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CB´s.

Factores de riesgo:

Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida o incorporada por referencia a este Informe antes de realizar una decisión de inversión en los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Emisora. Las operaciones de Finactiv también pueden enfrentarse a riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como el precio o liquidez de los Certificados Bursátiles. En dicho supuesto, el precio de mercado de los Certificados Bursátiles podría disminuir y los inversionistas podrían perder la totalidad o una parte de su inversión.

Factores Relacionados con Finactiv.

Administración integral de riesgos:

La Sociedad a partir del mes de julio de 2018 ha iniciado la implementación de la Unidad de Administración de Riesgos UAIR acorde con la regulación que para este efecto establecen las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en vigencia y las mejores prácticas administrativas y financieras en vigencia.

Para este efecto, se determinó un cronograma de actividades que se ha venido cumpliendo el cual comenzó con la elaboración del Manual de Administración Integral de Riesgos para lo cual se contrató a una firma especializada para ello, y después de su elaboración, adecuación a la operación de la Emisora fue culminado en abril de 2019, el cual fue aprobado por parte del Consejo de Administración de la Sociedad en el mes de mayo de 2019. Asimismo, se autorizó la creación de la posición responsable experto de la UAIR iniciando con sus funciones en septiembre y de la conformación del Comité de Riesgos, así como sus integrantes en el mes de noviembre. Finalmente se ha establecido como fecha de inicio de las sesiones del Comité de Riesgos sean a partir del mes de enero de 2020.

En el Manual se establecen las medidas, políticas y modelos de obligatoria observancia para una eficiente y eficaz Administración Integral de Riesgos, acorde con el entorno de las operaciones, por medio de la evaluación de los riesgos cuantificables y no cuantificables, especificando las técnicas básicas de identifi-cación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación.

El MAIR se elaborado conforme a los requerimientos normativos de la Comisión, relativos a la revelación de las políticas y a la experiencia, aplicable a la Sociedad, de los procedimientos establecidos por las insti-tuciones de crédito en materia Administración Integral de Riesgos. En cumplimiento de lo anterior, se establece independencia de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, la cual determina los proce-sos de monitoreo a través de reportes y alertas para detectar en forma oportuna deterioros y desviaciones de los objetivos de negocio y de la estructura de límites definida por tipo de riesgo.

Asimismo, la UAIR mediante el Comité de Riesgos analiza las exposiciones tanto generales como particu-lares y valora la posición de ante el riesgo de las unidades de negocio para la elaboración del apetito de Riesgo que la Sociedad está dispuesta a asumir para alcanzar sus objetivos de negocio, el cual deberá ser sometido y aprobado por el Consejo de Administración.

La información es un apoyo fundamental en la gestión del riesgo y es utilizada no solo para la evaluación de los niveles que ostentan los riesgos, sino que también se usa para realizar una gestión precautoria mediante indicadores de alerta temprana que permitan anticipar movimientos - positivos y negativos- en el perfil de riesgo, evitar el deterioro y señalar desviaciones y potenciales amenazas, en todos los riesgos.

Con objeto de proveer una información automatizada integral, suficiente, veraz, oportuna y confiable se están integrando a la plataforma tecnológica las modificaciones necesarias de acopio de datos fuente, cálculo para las mediciones de riesgo y emisión de reportes. De igual forma, se contempló e integró la colaboración de expertos independientes sobre los modelos, sistemas, metodologías, supuestos, parámetros y procedi-mientos de medición de riesgos cumplen con su funcionalidad en atención a las características de las ope-raciones y exposiciones de riesgo de la Sociedad.

Reconociendo, que el otorgamiento de crédito es la actividad primordial de la Sociedad y esta operación asociada a la volatilidad de los ingresos esperados la medición de los riesgos de crédito es de importancia toral. Dado esto, la evaluación de estos riesgos se hace con dos metodologías básicas: Pérdida Esperada ("PE") y Pérdida No Esperada ("PNE"), la primera con carácter regulatorio y la segunda basada en las mejores prácticas financieras y administrativas en vigencia, adaptable a la Sociedad.

Desde este punto de vista, la pérdida esperada, con un 50% de probabilidad de ocurrencia, está soportada con la estimación de una reserva preventiva, EPRC, que se considera como el costo del negocio de crédito. Una vez que se establece el nivel de pérdida esperada, la volatilidad de la misma determina la necesidad de un cálculo más estricto conocido como la estimación perdidas no esperadas ocasionadas por eventos inusuales y/o catastróficos y con una probabilidad ínfima de ocurrir (menor del 5%) y que en la Sociedad usa para conocer el monto de capital económico necesario para cubrir este nuevo nivel de riesgo. Para efectos de estas mediciones el MAIR de la Sociedad contempla el uso de índice de concentración de Herfindahl e Hirschman (IHH) y el modelo de Valor en Riesgo (Value at Risk o VAR de crédito). Cada mes, según el MAIR de la Sociedad, se efectúa una estimación de Pérdida Esperada, Perdida No Esperada, Capital Regulatorio y Capital Económico.

La evolución del riesgo de crédito es consecuencia del proceso de originación y seguimiento del crédito; por lo tanto, de forma adicional, se han armonizado las políticas y procedimientos de otorgamiento de crédito con el perfil de riesgo de crédito definido por la Sociedad.

La gestión del riesgo de crédito comprende tres fases del proceso crediticio:

Otorgamiento, Administración (seguimiento) y Cobranza (recuperación). Bajo una perspectiva global, la gestión del riesgo de crédito se ocupa de la identificación, medición, integración y valoración de riesgo agregado y de la rentabilidad.

En las sesiones del Comité de Crédito de la Sociedad, vigila el otorgamiento, administración y cobranza, reportando mensualmente al Consejo de Administración.

El área de operaciones (en el proceso de cobranza) realiza una función básica en la gestión del riesgo irregular, con el objetivo de minimizar la pérdida final para la Sociedad, responsable de gestión administrativa y pre contenciosa a partir de su calificación como riesgo irregular (incumplimiento oportuno de pago). La Sociedad tiene un bajo índice de cartera vencida, que es producto de una política de crecimiento selectivo y tratamiento de la morosidad y sus provisiones, basada en los criterios establecidos por la Comisión.

Finactiv realiza inversiones en instrumentos con conservados a vencimiento. Dichos instrumentos están denominados principalmente en Pesos.

Los instrumentos sobre los que Finactiv realice inversiones pueden generar rendimientos ya sea con base en una tasa de interés fija, una tasa de interés variable o pueden estar indexados a otros indicadores. Movimientos en los niveles de inflación, y variaciones en las tasas de interés o índices que regulan los rendimientos producidos por dichos instrumentos podrían resultar en una disminución de los ingresos o inclusive en pérdidas para el mismo.

Igualmente, Finactiv otorga financiamientos principalmente denominados en Pesos, con tasas de interés fijas en un 100% de sus financiamientos. Se contratan coberturas de tasas para cubrir los fondeos que la Compañía obtiene a tasas de interés variables, dichas coberturas muestran una eficiencia del 99% del total de pasivos contratados al cierre de 2019, 97% al cierre de 2018 y del 98% al cierre de 2017. Incrementos en la tasa de inflación pueden aumentar los ingresos de Finactiv, pero, asimismo, pueden incrementar los niveles de cartera vencida de los mismos. Alzas muy fuertes en las tasas de interés mejoran el margen de intermediación financiera de Finactiv, pero al mismo tiempo aumentan el riesgo de deterioro de su cartera de crédito, cuando éstos se han otorgado a tasa variable. Cuando los créditos están a tasa fija el riesgo de deterioro de la cartera es menor, pero el margen

de intermediación se ve reducido o incluso puede llegar a ser negativo. Cuando las tasas de interés bajan, el margen de intermediación financiera de Finactiv tiende a reducirse, aun cuando es probable que esa situación sea compensada por aumento en el volumen de créditos otorgados por éste.

El incremento en los niveles de cartera vencida de Finactiv podría afectar sus resultados operativos y su situación financiera.

Dentro de las actividades principales de Finactiv se encuentra el otorgamiento de financiamiento. Finactiv ha implementado procesos que considera han sido eficaces para mantener adecuados niveles de cartera vencida.

Sin embargo, Finactiv no puede asegurar que las medidas implementadas o que se implementen en un futuro mantengan la cartera vencida en niveles adecuados, o que circunstancias ajenas a Finactiv no resulten en un incremento en dichos niveles de cartera vencida.

El aumento en los niveles de cartera vencida de Finactiv podría afectar su liquidez, ingresos y consecuentemente sus resultados operativos o su situación financiera, así como su capacidad para pagar los Cebures.

Falta de coincidencia entre las características de las operaciones pasivas y activas de Finactiv puede reducir sensiblemente la afectación que pudiera tener en sus resultados operativos y situación financiera.

Finactiv otorga créditos principalmente desde 12 meses hasta 60 meses. Como se menciona anteriormente, dichos créditos pueden otorgarse a tasas de interés fijas o variables. Igualmente, otros activos de Finactiv, como sus inversiones, también pueden ser de características diversas en cuanto a plazo de vencimiento, tasas de rendimiento y moneda.

Igualmente, los pasivos de Finactiv pueden ser de distintas características. Las obligaciones de Finactiv pueden ser a largo, mediano o corto plazo, a tasas de interés fijas o variables. Una gran parte de los pasivos de Finactiv son aquellos generados por préstamos bancarios provenientes de la Banca de Desarrollo (Nafin) y de la Banca Comercial.

Finactiv busca mantener una cartera de activos (tanto créditos como inversiones) con características tales como plazo, tasas de interés y moneda que le permitan hacer frente a sus pasivos con características similares cubriendo de esta manera riesgos de liquidez a los cuales pudiera verse expuesto.

Sin embargo, Finactiv no puede garantizar que dicha estrategia sea una manera infalible de cubrir dichos riesgos. Asimismo, pueden existir circunstancias fuera del control de Finactiv que afecten dicha estrategia (tales como la realización de prepagos por sus clientes) o de o de pagos anticipados por robo de unidades financiadas o que estas tengan percances con resultados de pérdida total.

En el supuesto que la tasa a la que generan rendimientos los activos de Finactiv sea menor que la tasa a la que generan rendimientos sus pasivos, el margen financiero de Finactiv podría disminuir o podría sufrir pérdidas en sus operaciones de financiamiento.

La concentración de las operaciones en determinadas regiones o clientes sujeta a Finactiv a los riesgos relativos a dichas regiones o clientes.

Finactiv tiene operaciones activas en distintas regiones dentro de la República Mexicana. En la medida que las operaciones de Finactiv se concentren en determinadas regiones o en el caso que un cliente o un grupo de clientes relacionados entre sí representen una parte importante de la cartera de Finactiv, los factores que afecten adversamente a dicho sector o clientes y que afecten su capacidad de pago, podrían afectar los ingresos de Finactiv, sus resultados operativos o su situación financiera.

La competencia en el sector tradicional y por entidades financieras no tradicionales podría afectar los resultados operativos y la

situación financiera de Finactiv.

El sector de servicios financieros y bancarios es un sector altamente competitivo. Como resultado de la tendencia hacia la consolidación que se ha vivido en los años recientes y al ingreso en el mercado mexicano de instituciones financieras internacionales, el sector bancario mexicano cuenta con representantes con grandes recursos financieros, tecnológicos y de mercadotecnia. La competencia que tiene Finactiv es extensa debido al tipo de negocio y nicho al que se enfocan. Dentro de la gama de competidores se encuentran principalmente financieras de marca, arrendadoras de grupos financieros, arrendadoras puras y SOFOMES. Las financieras de marca se encuentran también especializadas en el sector de autotransporte, siendo un punto a favor de Finactiv ya que se encuentran limitadas a financiar equipo de su marca. Lo que se consideraría competencia directa por la cartera de productos que ofrece y el nicho de mercado al que se enfoca en arrendamiento puro son: Banregio, Unirenta, Docuformas-Liquid Capital y diferentes instituciones financieras ligadas al sector automotriz.

Los principales competidores en cuanto a los productos de crédito simple y arrendamiento operativo que tiene Finactiv se encuentran principalmente bancos y SOFOMES como: Banorte, Mega Arrendadora, Banregio, Ve Por Mas, Finágil, entre otros. Finactiv considera que la competencia en el mercado automotriz y de transporte de pasaje se ha fincado en precios (tasas de interés tanto activas como pasivas, así como comisiones) y nivel de servicio, y espera que dicha competencia continúe en el futuro.

En la medida que la competencia en el sector automotriz y de trasporte de personas (turismo, pasaje y personal) se base principalmente en una reducción de tasas activas, Finactiv podría disminuir las tasas de interés que cobra, lo que afectaría adversamente sus ingresos por intereses y consecuentemente reduciría (en la medida que dicha reducción no se vea acompañada de una reducción equivalente en sus tasas de interés pasivas) su margen financiero. Asimismo, en menor medida, la competencia entre instituciones podría provocar una reducción en los ingresos por comisiones.

Adicionalmente, en el caso que sus competidores introduzcan productos o servicios adicionales, Finactiv podría introducir productos o servicios similares, lo que podría incrementar sus gastos y afectar adversamente sus resultados operativos.

El incremento en los requerimientos de capitalización, de reservas u otros similares podrían afectar los resultados operativos de Finactiv.

- Requerimientos de capitalización.

  Finactiv es una institución financiera regulada y se encuentra sujeta a la supervisión especializada de las autoridades financieras mexicanas que son Banxico, la SHCP y la CNBV, entre otras. La reglamentación de las instituciones incluye regulación relativa a requisitos de capitalización y a la creación de reservas.

  Las autoridades financieras pueden, cuando lo consideren conveniente (en base a su evaluación de la situación financiera, de los activos y de los sistemas de administración de riesgos de Finactiv) exigirle requisitos de capitalización adicionales. En el caso que se exijan mayores niveles de capitalización a Finactiv, sus resultados e indicadores financieros podrían verse afectados.

  Adicionalmente, una modificación en la política gubernamental aplicable a todas las instituciones que resulte en cambios para incrementar los niveles de capitalización o las reservas de dichas instituciones, podría afectar los resultados operativos y la posición financiera de Finactiv. Igualmente, la falta de cumplimiento con los requerimientos de capitalización podría resultar en la imposición de medidas por la CNBV que podrían limitar las operaciones de Finactiv o que podrían afectar su situación financiera.

- Estimaciones preventivas para riesgos crediticios.

  El 28 de noviembre de 2012, la CNBV publicó modificaciones a la Circular Única de Bancos, anticipando la adopción de los

lineamientos de Basilea III. La mayoría de los aspectos de este conjunto de reglas entraron en vigor en enero de 2013 mientras que el resto entrará en vigor de forma gradual hasta el 2022. Estas reglas tienen un impacto en las reservas y políticas de provisión de la Compañía. Si bien Finactiv considera que sus estimaciones preventivas para riesgos crediticios son suficientes para cubrir pérdidas conocidas o esperadas de su cartera de crédito, no se puede asegurar que dichas estimaciones preventivas para riesgos crediticios sean suficientes para cubrir las pérdidas que efectivamente se generen.

La deuda de la Compañía podría afectar su flexibilidad operativa y financiera y tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

La capacidad de la Compañía para seguir operando dependerá en parte de la obtención de nuevas líneas de crédito, así como de la renovación de su deuda a su vencimiento y del cobro de su cartera de crédito. La Compañía prevé que sus operaciones seguirán estando apalancadas durante el futuro. El nivel de deuda de la Compañía podría tener importantes consecuencias, incluyendo las siguientes:

- La Compañía podría enfrentar dificultades para cumplir con las obligaciones impuestas por sus financiamientos, demás deudas y compromisos actuales.

- La Compañía podría verse en la imposibilidad de obtener financiamiento adicional en caso de que ello le resulte necesario para respaldar su crecimiento, satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, efectuar inversiones en activos, cubrir el servicio de su deuda y cumplir con sus obligaciones corporativas de carácter general o de otro tipo.

El servicio de la deuda de la Compañía requiere que ésta cuente con importantes cantidades de efectivo; y la capacidad de la Compañía para generar efectivo depende de diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de su control.

La capacidad de la Compañía para efectuar pagos a cuenta de su deuda dependerá de su capacidad para generar efectivo en el futuro. En cierta medida, esto depende de factores económicos, financieros, competitivos y de otro tipo que se encuentran fuera del control de la Compañía. Es posible que las operaciones de la Compañía no lleguen a generar suficientes flujos de efectivo y que la Compañía no tenga acceso a fuentes de financiamiento en cantidades suficientes para permitirle pagar su deuda o financiar el resto de sus necesidades de liquidez.

Riesgos Relacionados con las Tasas de Interés.

Debido a la volatilidad en las tasas de interés, los riesgos de mercado, mismos que se refieren a la probabilidad de variaciones en el margen financiero, o en el valor de mercado de los activos y pasivos de Finactiv, son susceptibles de suceder, y de tener un efecto adverso en las siguientes áreas de Finactiv:

- márgenes financieros;
- volumen de otorgamiento de créditos;
- ganancias derivadas de la prestación de servicios financieros.

Cuando aumentan las tasas de interés, Finactiv debe pagar intereses más altos por los préstamos que recibe, mientras que los intereses obtenidos por sus activos no aumenten con la misma rapidez, lo cual resulta en la disminución de sus utilidades. Incrementos en las tasas de interés asimismo pueden resultar en disminuciones en su margen financiero, lo cual tendría como resultado un efecto adverso en la situación financiera y resultados de operación de Finactiv.

Adicionalmente, el aumento en las tasas de interés puede reducir el volumen de los créditos originados. El alza sostenida de las tasas de interés históricamente ha desincentivado la demanda de préstamos por parte de los clientes, y ha resultado en un mayor incumplimiento de créditos vigentes y en el deterioro en la calidad de los activos.

Los aumentos en las tasas de interés pueden reducir las ganancias u obligarnos a registrar las pérdidas en los créditos o valores de Finactiv. En años recientes, las tasas de interés en México han sido históricamente bajas, sin embargo, no se puede asegurar que

dichas tasas bajas continuarán en el futuro.

Riesgos Relacionados con la Liquidez de la Compañía y Fuentes del Financiamiento.

El Comité de Tesorería de Finactiv, mismo que es presidido por el Director General y es el órgano encargado del provenientes de las diversas líneas de crédito aperturadas con distintos bancos comerciales, así como con la banca de fomento y otras fuentes de fondeo como los accionistas, mismas que al 31 de diciembre de 20198 en su total suman una disponibilidad de recursos hasta por un monto total de $340,000,000 (trescientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y al 31 de diciembre de 2018 por un monto de $297,000,000 (doscientos noventa y siete millones de Pesos 00/100 M.N.) A través de la correcta operación de este comité, Finactiv puede disponer de los recursos necesarios para la operación de las áreas encargadas de crédito a través de la búsqueda de créditos competitivos. El Comité de Tesorería es el responsable de invertir el excedente de liquidez preferentemente en instrumentos de deuda gubernamental únicamente, con base en lo establecido en la política de inversión, con aquellos bancos con los que Finactiv tiene líneas de crédito, y así mantiene la reciprocidad de negocios con ellos. Si los préstamos bancarios no fueren los estimados, la naturaleza de corto plazo de esta fuente de recursos de financiamiento y fondeo puede representar un riesgo de liquidez para Finactiv.

La emisión de resoluciones adversas a Finactiv como resultado de procesos judiciales, administrativos o arbitrales podría afectar su situación financiera.

Finactiv podría estar sujeto a procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales resultado de sus operaciones activas, pasivas o de servicios. El inicio de un número sustancial de dichos procedimientos o de procedimientos por montos relevantes, podría, en el caso que sean resueltos de una manera adversa a Finactiv, afectar su posición financiera y resultados operativos.

Riesgo de mercado.

Finactiv está expuesto a riesgos de mercado por los distintos factores de riesgo asociados a las posiciones que mantiene diversos productos financieros, incluyendo instrumentos a plazo. La medición del riesgo de mercado cuantifica el cambio potencial en el valor de las posiciones asumidas como consecuencia de cambios en los factores de riesgo asociados a estas posiciones. Dichos cambios pueden afectar los resultados de las operaciones y la posición financiera de Finactiv.

Riesgos Relacionados con la Estructura de Capital de la Compañía.

Finactiv podría requerir de capital adicional, y podría no ser capaz de obtenerlo, o de obtenerlo en tiempos y términos no favorables, ya que para poder crecer, seguir siendo competitivos, participar en nuevos negocios o cumplir con los requisitos de capital, Finactiv podría necesitar de nuevas aportaciones de capital. Asimismo, Finactiv podría requerir capital adicional en el supuesto escenario de incurrir en pérdidas importantes de la cartera crediticia derivadas de cartera vencida, lo cual podría resultar en una disminución de los resultados futuros y por ende del capital social. La capacidad de obtener capital adicional está sujeta a múltiples factores inciertos, entre los que cuales se incluyen los siguientes:

- la situación financiera y nuestros resultados de operaciones y flujos de caja futuros;
- la obtención de cualesquiera autorizaciones corporativas o gubernamentales;
- las condiciones generales del mercado para actividades de obtención de capital por SOFOMES y otras instituciones financieras; y
- las condiciones económicas, políticas y de otro tipo en México e internacionales

Riesgos Relacionados con Sistemas y los Sistemas de Proveedores Especializados.

Los sistemas de Finactiv y los que usa de los proveedores especializados para proveer sus servicios, pudieran fallar derivado de factores que se encuentren fuera del control de Finactiv, lo cual pudiera derivar en una interrupción de sus servicios y continuidad

operativa de negocios, con la posible consecuencia de afectación a los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía. La Compañía cuenta con un confiable plan de continuidad del negocio y recuperación para casos de desastre, con pruebas exitosas y continuas, con el cual se controla y minimiza los riesgos aquí mencionados.

La Compañía tiene una alta dependencia de la continuidad operativa y de los sistemas de cómputo, software, centros de datos y redes de telecomunicaciones, así como de los sistemas de terceras empresas y proveedores, pudiendo estar estos expuestos a factores fuera de su control y de los proveedores como daños, retrasos, itinerancias de comunicaciones, retrasos de procesos causados por interrupción de la energía eléctrica, fallas en las telecomunicaciones, virus computacionales, accesos no autorizados, fuego, desastres naturales o incluso defectos en los sistemas o en los de nuestros proveedores u otras dificultades pudieran resultar en:

- pérdidas de clientes e ingresos;
- daño a nuestra reputación o al negocio;
- riesgo de fraudes o de incurrir en otras responsabilidades;
- publicidad negativa;
- ciberataques;
- costos adicionales de operación y desarrollo; y

uso incorrecto de recursos técnicos y otros recursos.
Muchos servicios de infraestructura y sistemas tecnológicos de Finactiv como desarrollo de software y aplicaciones, el alojamiento y mantenimiento de sistemas operativos, servicios de respaldo, redundancia de datos, están contratados con proveedores especializados de estos servicios, los cuales podría resultar muy difícil de sustituir con rapidez.

Dependencia de personal clave para la realización de nuestras operaciones.

Dependemos de funcionarios, ejecutivos y empleados clave que nos prestan sus servicios a través de nuestra empresa filial SPA, la cual provee de personal calificado, enterando y comprometido para la correcta, debida y exitosa operación de nuestro negocio. Dicho equipo directivo, tiene una gran experiencia en el sector de servicios financieros, por lo que la pérdida de cualquiera de los ejecutivos, empleados o directivos clave podría afectar negativamente nuestra capacidad para continuar e implementar nuestra estrategia de negocios.

Nuestro éxito futuro depende también de nuestra capacidad para identificar, contratar, capacitar y mantener al personal de ventas, operaciones y administración que nos prestan sus servicios a través de nuestra empresa filial SPA. La competencia por personal calificado es intensa y podríamos ser incapaces de atraer, integrar o retener personal calificado con los niveles de experiencia o compensación que son necesarios para mantener o expandir nuestras operaciones. Nuestros negocios podrían verse adversamente afectados si no podemos atraer al personal necesario.

Dependencia de personal de promoción y ventas clave.

Dependemos de la fuerza de promoción y ventas que nos prestan sus servicios a través de nuestra empresa filial SPA, la cual esta entrenada, motivada y comprometida y si somos incapaces de atraer y retener a personal calificado, nuestro negocio y los resultados financieros pudieran verse afectados.

Nuestros resultados dependen de la integración de equipos de promoción y ventas de alto desempeño, y su experiencia y entrenamiento es vital para la comunicación e interacción con nuestros clientes y la concreción de negocios. No podemos asegurar que seremos capaces de mantener a la fuerza de ventas y promoción, principalmente si la competencia en el sector se incrementa.

Reducción en nuestra calificación crediticia.

En caso de la disminución de nuestra calificación crediticia podría incrementar nuestros costos de financiamiento, obligarnos a otorgar garantías adicionales, lo que podría resultar en un efecto adverso en nuestros márgenes financieros y resultados de operación. Las calificaciones crediticias afectan el costo y demás términos bajo los cuales podemos obtener financiamiento.

Las agencias calificadoras regularmente nos evalúan y sus calificaciones se basan en una serie de factores, incluyendo nuestra capacidad financiera, gobierno corporativo la calidad de la cartera y la composición de la misma, el crecimiento y tendencia de nuestros resultados y situación financiera, nuestros niveles de capital y apalancamiento, la liquidez y nuestra capacidad para acceder a fuentes diversas del financiamiento, así como las condiciones que afectan la industria de servicios financieros en general.

Una reducción en nuestra calificación crediticia, podría afectar adversamente la percepción de nuestra estabilidad financiera e incrementar nuestros costos de financiamiento.
Las agencias calificadoras son HR Ratings y Verum, las cuales han mantenido las calificaciones de riesgo contraparte de largo plazo en “BBB+” con “perspectiva estable” para los años de 2019, 2018 Y 2017 respectivamente. En cuanto a las calificaciones de riesgo contraparte de corto plazo para 2016 fue de “3”, mejorando a “2” para 2017, y manteniéndose en “2” para 2018 y 2019 respectivamente.

Futuros Planes de negocio, estimaciones y proyecciones.

Todas y cada uno de las estrategias de negocio a ser implementadas, así como las proyecciones, estimaciones y demás declaraciones respecto del futuro contenidas en este Informe conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y existe un riesgo real de que no se cumplan de la manera en que Finactiv espera. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes fuera del alcance y del control de Finactiv que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro.

Es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Las declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Informe y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas en caso de que obtengamos nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. De tiempo en tiempo surgen factores adicionales que afectan nuestras operaciones y no podemos predecir la totalidad de dichos factores ni evaluar su impacto en nuestras actividades o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores puede ocasionar que nuestros resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en las declaraciones respecto al futuro. Aun cuando consideramos que los planes y las intenciones y expectativas reflejadas en las declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos garantizar que lograremos llevarlos a cabo. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones relativas a las tendencias o actividades previas como una garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las declaraciones a futuro escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

Factores relacionados con las SOFOMES.

Cambios en regulación.

Las sociedades financieras de objeto múltiple están sujetas a regulación para efectos de su organización, operación, capitalización, operaciones con partes relacionadas, reservas para pérdidas crediticias, diversificación de inversiones, niveles de índices de liquidez, políticas de otorgamiento de crédito, tasas de interés cobradas y disposiciones contables, entre otros aspectos. En caso que las regulaciones aplicables se modifiquen en el futuro, sus efectos podrían tener un impacto desfavorable en el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de Finactiv.

La Compañía pudiera tener la necesidad de llevar a cabo su actualización ante el Registro de Prestadores de Servicios Financieros.

Dichas disposiciones y otras que se adopten contemplan diversas obligaciones de actualización de presentación, y validación de información por parte de las SOFOMES, cuyo incumplimiento pudiera acarrear la imposición de sanciones y la cancelación del registro.

Derivado de la Reforma Financiera, se considerarán sociedades financieras de objeto múltiple, entidades reguladas, aquellas que emitan valores de deuda a su cargo, tales como los Certificados Bursátiles.

Derivado de la Reforma Financiera, se incluyó la obligación contenida en el quinto párrafo del artículo 87-B de la LGOAAC, la cual establece que aquellas sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas que emitan valores de deuda a su cargo inscritos en el RNV conforme a la LMV, tales como los Certificados Bursátiles, serán consideradas como sociedades financieras de objeto múltiple reguladas.

La Compañía se encuentra sujeta a la supervisión de la CONDUSEF, así como a la supervisión de la CNBV y de Banco de México, en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Operaciones con Moneda Extranjera.

A la fecha del presente Informe no se tiene riesgo de tipo de cambio, ya que tanto los activos, los pasivos, así como ingresos y gastos de Finactiv están denominados en Pesos, sin embargo en caso de celebrar operaciones con moneda extranjera pudiéramos estar sujetos a distintos riesgos, incluyendo de tipo cambiario.

Ejecución de garantías.

La ejecución de las garantías otorgadas a favor de Finactiv por sus clientes con motivo de operaciones de crédito se realiza a través de procedimientos judiciales que en ocasiones pudieran resultar en plazos de resolución extensos. Los retrasos o impedimentos para ejecutar garantías pueden afectar adversamente el valor de las mismas y con ello el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de Finactiv.

Riesgos relacionados con México y el entorno macroeconómico.

Las Operaciones de Finactiv se realizan en México.

A la fecha del presente, las operaciones de Finactiv se realizan en México, y su negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. Finactiv no puede asegurar que las condiciones económicas de México no empeorarán o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en el negocio, situación financiera o resultado de operaciones, ya que los financiamientos otorgados por Finactiv son otorgados a personas o compañías en México o con relación a activos ubicados en México.

En el pasado, México ha experimentado largos períodos de crisis económicas causadas por factores internos y externos, sobre los que no tiene control alguno. Dichos períodos se han caracterizado por una inestabilidad en el tipo de cambio, una inflación alta, altas tasas de interés, contracción económica, una reducción en el flujo de capitales internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo.

Dado que el volumen de las operaciones de Finactiv guarda una relación directa con el comportamiento del mercado automotriz en México, el decrecimiento de éste último podría afectar el cumplimiento de los objetivos comerciales y financieros de Finactiv, no obstante el estar acudiendo a otros mercados como es el equipo médico, industrial, así como equipos de cómputo y oficina hace que pueda mitigar dicho riesgo.

El crecimiento de la delincuencia y de la violencia podría afectar adversamente a nuestros clientes y nuestro negocio, resultados de

operación o perspectivas.

El aumento de la violencia en México, principalmente en los últimos años, ha tenido un impacto adverso y puede continuar impactando de forma adversa la economía y el mercado mexicano, lo que puede resultar en un efecto material adverso para Finactiv. Sin embargo, la Compañía, a la fecha del presente ha optado por preferir no acudir a determinados Estados de la República debido al alto índice de delincuencia en dichas regiones.

El incremento radical en la violencia relacionada con el tráfico de drogas causado por las organizaciones criminales popularmente conocidas como cárteles de la droga ha tenido un impacto adverso en la actividad económica mexicana en general. Asimismo, la inestabilidad social en México, derivada del creciente descontento social con diversas políticas públicas gubernamentales o la falta de desarrollo social y crecimiento político en México podrían afectarnos de manera adversa, incluyendo afectaciones que pudieran impactar nuestra capacidad para operar su negocio, ofrecer sus servicios y su capacidad para obtener financiamiento por parte de terceros. No podemos asegurar que los niveles de violencia en nuestro país, sobre los que no tenemos control alguno, no se incrementarán o disminuirán, y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía mexicana o en nosotros y nuestra línea de negocios.

La violencia ligada al tráfico de drogas en diversas regiones del país podría interrumpir los proyectos y operación de la Compañía.

Las políticas o regulaciones gubernamentales mexicanas, así como el desarrollo económico, político y social en México pueden tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, operaciones y perspectivas.

El Gobierno Mexicano ha tenido y continúa teniendo una influencia importante en la economía. Las acciones y decisiones del Gobierno en relación a la economía y regulación de ciertas industrias, incluyendo el sector bancario, pueden tener un impacto importante en las entidades del sector privado, así como en nosotros y nuestras afiliadas, y en las condiciones de mercado, precios y retorno de valores, incluyendo nuestros valores.

Eventos políticos en México pueden afectar de manera importante la política económica y como consecuencia nuestro negocio. Desacuerdos entre los poderes ejecutivo y legislativo pueden impedir la pronta implementación de reformas políticas y económicas, que pudieran tener un efecto material adverso en la política económica y nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pudiera afectar adversamente la situación económica de México. No es posible asegurar que el futuro desarrollo político de México, sobre el que no tenemos control, no tendrá un efecto desfavorable en nuestra situación financiera o en los resultados de nuestras operaciones.

Después de las elecciones del 1 de julio de 2018, y la toma de protesta por el nuevo Presidente en diciembre, los mercados muestran cautela y tomando tiempo sobre las decisiones que varios ámbitos como el político, económico, social, de seguridad, la nueva administración estará implementando cambios al parecer significativos en leyes, políticas públicas o reglamentos que pudieran afectar la situación de la política económica en México, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, financiera, energética cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

La Comisión Federal de Competencia de Economía ("COFECE"), fue requerida para realizar una investigación al sistema financiero mexicano y a emitir recomendaciones con el objeto de eliminar las prácticas anticompetitivas.

En virtud de la Reforma Financiera, la COFECE mediante el Artículo Quinto Transitorio de dicha Reforma Financiera emitió recomendaciones a las autoridades financieras para mejorar la competencia en el sistema financiero y sus mercados. Si bien, dichas recomendaciones emitidas por parte de la COFECE no son vinculantes para las autoridades financieras mexicanas, cualquier cambio a la regulación actual podría tener un impacto en las instituciones bancarias en conjunto, así como en el negocio de Finactiv.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación recientemente ha dictaminado que los jueces mexicanos están facultados para reducir tasas de interés consideradas injustas, según su criterio.

El 19 de febrero de 2014, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ("SCJN") dictaminó que la prohibición de usura contenida en el artículo 21, párrafo 3, de la Convención Americana de Derechos Humanos, permite que los jueces mexicanos reduzcan, según su criterio, cualquier tasa de interés que considere excesiva o abusiva, incluso si no está expresamente requerido por ninguna de las partes involucradas en el proceso.

La resolución de la SCJN proporciona ciertos elementos que deben de ser analizados por el juez caso por caso (tales como las tasas de interés a que cobran de los bancos en operaciones similares, entre otras cosas). Sin embargo, la regulación no establece ninguna clara restricción a la facultad del juez para reducir las tasas de interés. No es posible garantizar que la Compañía no se enfrente a procedimiento legal en el futuro, en el que un juez ejercite su autoridad para reducir las tasas de interés que Finactiv cobra a sus clientes.

Cualquier tipo de acción por parte de un juez podría impactar adversamente el modelo de negocio de Finactiv, su condición financiera y los resultados de su operación.

Tipo de cambio, tasas de interés e inflación en México.

El mercado cambiario ha experimentado una importante volatilidad durante 2017 y 2018, así como por otro lado, la TIIE a 28 días se incrementó del 6.25% en enero 2017 al 7.25% a diciembre del mismo año, y para 2018 terminar en niveles de 8.25%. Esto como resultado de los incrementos en la inflación y los incrementos en la tasa de la Reserva Federal en Estados Unidos.

Altas tasas de inflación con el nivel de devaluación del peso frente al dólar americano y euro, así como variación en las tasas de interés pudieran reducir los márgenes de la Compañía con la consecuente afectación en los resultados de ésta. Asimismo, la fluctuación del tipo de cambio contra el dólar americano, euro u otras divisas, puede afectar su situación financiera. No es posible asegurar que México no sufrirá en el futuro incrementos inflacionarios o de tasas de interés que pudieran afectar la liquidez, la situación financiera o el resultado de operación de Finactiv.

Nivel de Empleo.

En caso que cambios en la situación económica, política o social trajeran como consecuencia una pérdida de empleos en el país, la capacidad de pago de los acreditados podría verse afectada al perder su fuente de ingreso, lo que a su vez podría generar una disminución en la cobranza de Finactiv y, por lo tanto, un incremento en sus niveles de cartera vencida.

Los acontecimientos políticos en México podrían afectar los resultados operativos y situación financiera de Finactiv.

No puede asegurarse que la actual situación política o futuros acontecimientos políticos en México no tengan un impacto desfavorable en la situación financiera o los resultados de operación de Finactiv. Igualmente, cambios significativos en la política económica podrían generar inestabilidad, lo cual resultaría en una situación desfavorable y podría afectar sus resultados operativos

y financieros.

Régimen Fiscal.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que la Compañía no puede garantizar que el "Régimen Fiscal Aplicable" no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar sus resultados.

La conducción de nuestro negocio puede verse afectada por riesgos inherentes a operaciones internacionales, así como por la situación por la que atraviesan otros países.

La situación financiera y/o los resultados de las operaciones de las empresas mexicanas y el valor del mercado de los valores de empresas podrían ser, en diversa medida, afectadas por la situación económica y las condiciones de mercado internacionales. A pesar de la solidez de la economía mexicana, y de sus sólidas políticas financieras y monetarias, no podemos asegurarle que las condiciones económicas en otros países no interferirán de manera negativa en las condiciones económicas en México. La reacción de los inversionistas a los eventos ocurridos en mercados extranjeros podría tener un efecto adverso en las condiciones del mercado de los valores de las emisoras mexicanas, llevando de esta manera a la economía mexicana en su conjunto a un estado de desaceleración y estancamiento económico, mismo que puede resultar en una crisis financiera nacional. En años recientes las condiciones económicas en México se han asimilado en mayor medida a las condiciones económicas en los Estados Unidos y a aquellas adoptadas por el bloque europeo como resultado de la suscripción de los tratados de libre comercio celebrados entre México y otros países y el incremento en la actividad económica entre ellos, la cual destacó durante la reciente crisis económica que afectó a los Estados Unidos y Europa. La economía mexicana continúa siendo ampliamente influenciada por la economía de los Estados Unidos y Europa y, por lo tanto, cualquier acontecimiento negativo para la economía, tanto en Estados Unidos como en Europa, generalmente tendrá una repercusión negativa para la economía nacional.

Precisamente en los últimos meses, los mercados financieros globales se han sacudido derivado de la creciente intensificación de la crisis de deuda soberana por la que actualmente atraviesa Grecia. Los temores de los inversionistas ante el creciente riesgo de un impago por parte del gobierno griego de la deuda soberana por él contraída, son cada vez mayores, lo que ha generado un alto nivel de desconfianza por pare de los inversionistas indicada por un diferencial en los precios y tasas de rendimiento de los bonos y el costo del seguro de riesgo de los swaps de incumplimiento crediticio en comparación a los otros países de la zona euro. Aunado a lo anterior, la paralización de los acuerdos de negociación para un nuevo programa de rescate para el gobierno griego podría derivar en una salida de Grecia de la unión monetaria europea: el euro, lo que sin duda acarrearía a todos los mercados globales a una crisis financiera sin precedentes. No podemos asegurarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en los Estados Unidos, Europa, o en cualquier otro lugar no podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Prelación en caso de concurso mercantil y quiebra.

Las obligaciones al amparo de los instrumentos de deuda a emitirse podrán ser quirografarias. En dicho supuesto, en cuanto a su preferencia de pago, los Certificados Bursátiles serán considerados en igualdad de circunstancias con todas las demás obligaciones quirografarias a cargo de la Compañía. Conforme a la legislación mexicana, en caso de declaración de concurso mercantil, los créditos a favor de los trabajadores, algunos créditos fiscales y las obligaciones con garantía específica tendrán preferencia sobre cualquier otra obligación de la Emisora, incluyendo las obligaciones de pago respecto de los Certificados Bursátiles.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente existe un mercado limitado con respecto a los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los mismo puede estar sujeto a varios factores, tales como el nivel de la tasa de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos

similares, las condiciones macroeconómicas, la situación financiera en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente.

Pago del Principal y Riesgo de la Emisora.

Los inversionistas que adquieran los Certificados Bursátiles asumirán por ese hecho el riesgo de crédito respecto de la Compañía. Los Certificados Bursátiles podrán ser valores quirografarios dependiendo de cada Emisión, por lo que no existe garantía de su pago y de que la Compañía cumplirá con sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

La Emisora podría solicitar la Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles.

De conformidad con los términos específicos de cada Emisión, según se estipulen en el Título y en el Suplemento correspondiente, la Emisora tendría derecho a solicitar la amortización o pago anticipado de los Certificados Bursátiles ejerciendo la opción de Amortización Anticipada. Los inversionistas potenciales deben considerar esta característica al momento de tomar decisiones de inversión en los Certificados Bursátiles y el riesgo que pueden correr para reinvertir los montos recibidos por la Amortización Anticipada a las tasas de interés actualmente en vigor en ese momento para inversiones con riesgos similares, misma que podría ser inferior a la tasa de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

Volatilidad en la tasa de interés.

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en los Documentos de cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Información sobre estimaciones y riesgos asociados.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Informe, refleja la perspectiva de la Compañía en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgo descritos en esta sección del Informe o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Cambios en el régimen fiscal.

No se puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones en el futuro que pudieren afectar el tratamiento aplicable a los intereses generados de conformidad con los mismos, a las operaciones que se realicen con los mismos, a los propios Tenedores o la Emisora.

Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas por las agencias calificadoras con relación a los Certificados Bursátiles respecto de cada emisión podrán estar sujetas a revisión por diferentes circunstancias relacionados con la Emisión, o cualquier otro asunto que, en la opinión de las agencias calificadoras; pueda tener incidencias sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cualquier consideración que se señale en las calificaciones respectivas

Inestabilidad de los Mercados Bursátiles.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos se ve afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado de otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversa índole fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en los precios de los Certificados Bursátiles.

Posible incumplimiento de los requisitos de mantenimiento en la CNBV y BMV.

Cuando la Emisora no cumpla con uno o más de los requisitos de mantenimiento establecidos la Circular Única de Emisoras y disposiciones aplicables y, en su caso, el incumplimiento no sea subsanado conforme a lo establecido dicha Circular Única de Emisoras y disposiciones aplicables, la CNBV, previo derecho de audiencia a la Emisora, podrá decretar la suspensión de la cotización.

Ausencia de Intereses Moratorios.

En términos de lo establecido en el Informe, los Certificados Bursátiles pudieran no pagar intereses moratorios por falta de pago de los intereses ordinarios y, en su caso, del principal. En dicho supuesto, los tenedores de Cebures corren el riesgo de sufrir retrasos en la recepción de los recursos esperados sobre los Certificados Bursátiles, sin que tengan derecho a recibir compensación alguna.

Otros Valores:

no aplica

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la Comisión autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $300,000,000.00 (trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión de largo plazo ascendió a $100,000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.). El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el RNV, a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la Comisión resolvió la actualiza-ción en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursá-tiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de estos certificados no excederán de $200,000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N.), habiéndose efectuado la segunda y tercera emisiones de corto plazo en marzo y octu-bre, de 2017, y la cuarta y quinta en marzo y octubre 2018, respectivamente.

Actualmente, Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., cuenta con valores registrados Inscritos bajo el número 3518-4.15-2015-001 en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Destino de los fondos, en su caso:

La Emisora ha destinado los fondos netos obtenidos de las Emisiones de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo provenientes de las emisiones realizadas en marzo, junio y octubre 2019 pasado, bajo la clave de pizarra FINACT 00119, 00219 y 00319 por $60,000,000.00 (sesenta millones de pesos 00/100 M.N.) cada una al amparo del Programa Dual, en el fondeo del crecimiento de la cartera, incluyendo arrendamiento financiero, arrendamiento puro y créditos para el financiamiento de sus operaciones activas.

De igual manera, los fondos provenientes de las emisiones realizadas en marzo y octubre 2018 pasado, bajo la clave de pizarra FINACT 00118 y 00218 por $80,000,000.00 (ochenta millones de pesos 00/100 M.N.) y por $100,000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.) respectivamente al amparo del Programa Dual, en el fondeo del crecimiento de la cartera, incluyendo arrendamiento financiero, arrendamiento puro y créditos para el financiamiento de sus operaciones activas.

Finalmente, los fondos provenientes de las emisiones realizadas en marzo y octubre 2017, bajo la clave de pizarra FINACT 00117 y 00217 por $50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) y por $70,000,000.00 (setenta millones de pesos 00/100 M.N.) respectivamente al amparo del Programa Dual, se han destinado al fondeo del crecimiento de la cartera, incluyendo arrendamiento financiero, arrendamiento puro y créditos para el financiamiento de sus operaciones activas

Documentos de carácter público:

Los documentos presentados por la Emisora como parte del Programa Dual podrán ser consultados por el público inversionista a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.cnbv.gob.mx) o en la página de Finactiv (www.finactiv.com.mx) en el entendido que esta última (o la información disponible en dicha página) no forma parte del presente Informe. El presente Informe está a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Asimismo, a solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos presentados por la Emisora como parte de este Informe a través de Jaqueline Lizbeth Campiran Gil, Oficial de Cumplimiento en las oficinas de la Emisora, ubicadas en Av. Independencia 1900 A, Col. Zona Industrial, Toluca, Edo. de México, C.P. 50071, al teléfono (722) 211 5086 o a la siguiente dirección de correo electrónico: jcampiran@finactiv.com.mx.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., es una sociedad financiera de objeto múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, acreditada mediante escritura pública número 42,202 de fecha 30 de junio de 2008 con un capital social de $50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), otorgada ante la fe del Notario Público No. 24 de la ciudad de Toluca, Estado de México, Lic. Jorge Valdez Ramírez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Toluca, Estado de México bajo el número 4872I ID No.17 Acto No. M4 de fecha 25 de agosto de 2008, iniciando operaciones con el público en el mes de enero del año 2009. En el año 2011 se realizó un incremento de capital en la parte variable por $20,000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 M.N.) de pesos alcanzando los $70,000,000.00 (setenta millones de pesos 00/100 M.N.) de pesos en el capital social suscrito.
La estructura corporativa de Finactiv consta de 14 socios, de los cuales Fanasa posee el 40% de su capital social.

Finactiv es una SOFOM que tiene el propósito de ofrecer servicios financieros través del otorgamiento de créditos, arrendamientos financieros y arrendamientos puros para autotransporte de turismo, de personal, carga en general flotillas de autos, así como de equipo productivo para la industria, equipo médico, de cómputo y telecomunicaciones y capital de trabajo para personas físicas con actividad empresarial y empresas pequeñas, medianas y grandes.

A través de los años, Finactiv ha ido incrementado su base de clientes mantenido una estrategia de crédito conservadora, y dando prioridad a un perfil moderado de riesgo sobre el crecimiento acelerado de la cartera. Hoy atendemos más de 150 clientes con más de 650 contratos vigentes entre grandes, medianas y pequeñas empresas y personas físicas con actividad empresarial, principalmente de los sectores de transporte, servicios, comercio y manufacturero e industrial en la zona centro de México, a través de operaciones de financiamiento por más de $250,000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) anuales, teniendo actualmente cobertura nacional, pero con mayor énfasis en la zona centro del país, en estados como: Estado de México, Tlaxcala, Ciudad de México, Hidalgo, Puebla, Nuevo León, Veracruz, Querétaro, Jalisco, Oaxaca, Quintana Roo entre otros.

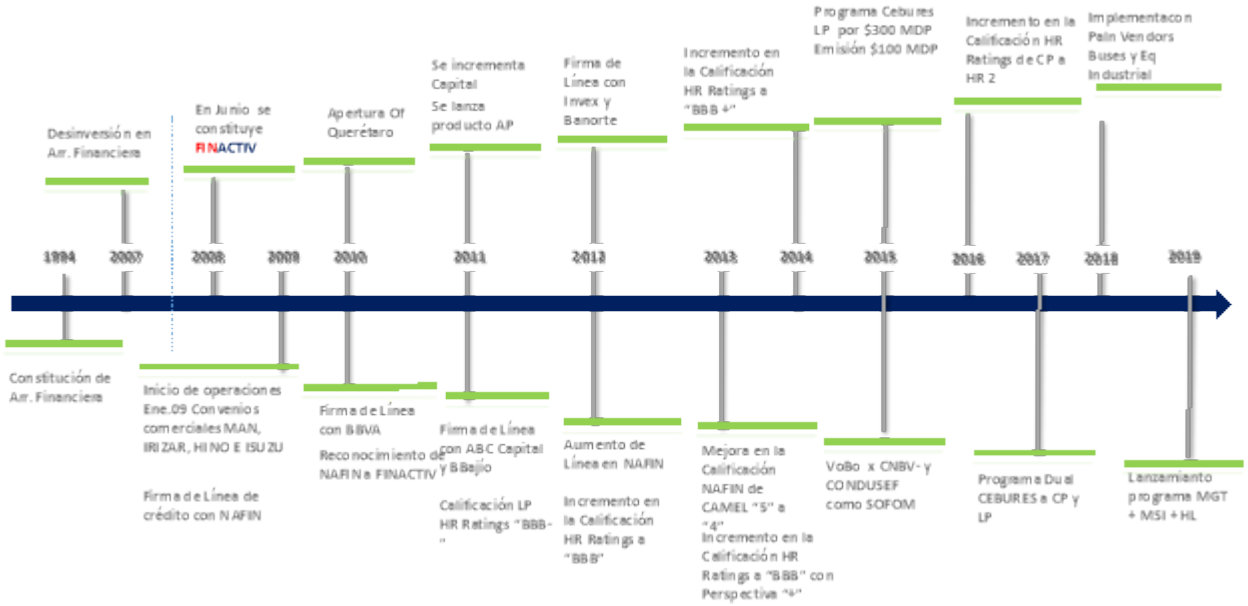
Ofrecemos nuestros productos y llevamos a cabo nuestras actividades de manera directa a través de nuestra fuerza de promoción, en medios electrónico digitales y acuerdos comerciales con distribuidores de diversos tipos de equipo siendo principalmente: equipo de transporte, industrial, médico, y de tecnologías de información y comunicaciones, atendiendo a nuestros clientes directamente a través de visitas en sus negocios y nuestras oficinas, permitiéndonos conocerlos mejor.

Nuestra fuerza de promoción y ventas especializada, de manera proactiva buscan y generan nuevas oportunidades de negocio mediante el establecimiento de relaciones basadas en la confianza, honestidad e integridad ofreciendo nuestra propuesta valor basada en:

- Un servicio personalizado, dedicando tiempo de calidad para identificar y entender las necesidades de cada cliente.
- Oportunidad en nuestras respuestas.
- Flexibilidad y soluciones financieras a la medida.
- Tasas y precios de mercado y competitivos.
- Logrando relaciones de largo plazo.

Nuestras oficinas centrales se encuentran ubicadas en la ciudad de Toluca, Estado de México.

A continuación, se incorpora una gráfica que muestra el desarrollo de Finactiv desde su constitución hasta el día de hoy:



Descripción del negocio:

Los criterios de selección que toma en cuenta Finactiv al otorgar un crédito se exponen en los siguientes puntos:

- Para personas Físicas: rango de edad de 21-65años (para los prospectos mayores a 65 años el plazo máximo del crédito es de 36 meses).
- Para personas morales y físicas, deberán contar con al menos 2 años de operación completos.
- Deberán presentar resultados de operación y netos positivos.
- Que no presente demandas.
- Buró de Crédito limpio por más de 12 meses o en caso de haber tenido retrasos con MOP´s 2 y 3, deberá presentar aclaración o comprobación de pagos.
- Que presente un flujo de efectivo positivo.
- Seguro de vida e invalidez permanente para personas físicas.
- Para Equipo de Autotransporte:
    - Localizador satelital.
    - Seguro de cobertura amplia.

El Proceso de Promoción y Contratación está compuesto por 6 pasos:

1. *Identificar y conocer las necesidades de los clientes*: necesidades primarias como proyecto, equipo o bien capital de trabajo, así como el horizonte de inversión, el plazo y las necesidades financieras, fiscales y de estrategia de negocio.

2. *Diseño y Estructuración del financiamiento*: con base a diferentes elementos como producto, plazo, gracia, enganche, pagos iniciales, ministraciones, así como garantías avales y opciones de compra, valores residuales, y/o pagos al final del periodo.
3. *Cotización y simulaciones:* de distintos escenarios y características como plazo con o sin gracia, así como depósito en garantía, entre otros.
4. *Integración del Expediente:* que incluye los datos y documentos del acreditado, económicos y financieros, del proyecto o bien a financiar, así como los formatos internos debidamente requisitados y firmados.
5. *Análisis de Crédito y autorización*: para la aprobación de la línea y determinación de términos y condiciones.
6. *Cierre, firma contrato y disposición:* que consiste en elaboración de contratos y sus anexos, así como la firma de los mismos para su disposición y fondeo.

Análisis de Crédito.

La metodología de análisis de crédito usada por Finactiv está basada en el análisis tradicional caso por caso para llegar a su presentación al órgano de decisión correspondiente, que consta de 6 fases, que proveen información sobre el acreditado y permiten elaborar juicios razonables sobre la capacidad de pago y probabilidad de cumplimiento de cada acreditado, al contar con la documentación legal, financiera, fiscal, y de generación de flujo y garantías de cada solicitante.

1. *Buró* incluyendo el buró de crédito, buró legal (procesos jurídicos) así como referencias con proveedores y clientes.
2. *Estructura Financiera* en donde se analiza la industria, el sector, sus principales indicadores financieros como la rentabilidad, la eficiencia, liquidez, apalancamiento, entre otros.
3. *Generación de flujo*: se analiza la generación actual y se realizan proyecciones para la evaluación de la suficiencia del pago por el financiamiento.
4. *Garantías*: considerando la del propio bien financiado, prendaria adicional, así como aval y/o hipotecaria.
5. *Aprobación del comité, quien analiza, revisa y dictamina cada caso.*
6. *Cierre y documentación de los términos y condiciones aprobadas, con el cliente, para proceder a la firma y fondeo de los recursos.*

Órgano de Aprobación: La responsabilidad de la aprobación (o rechazo) del crédito recae en el Comité de Crédito que cuenta con cuatro niveles de aprobación:

Nivel	Órgano de Aprobación	Porcentaje sobre el Capital Contable como monto de Aprobación Equivalente
Nivel 1	Director General	Hasta el 5%
Nivel 2	Director General más 1 miembro del Comité de Crédito	Del 5 al 7%
Nivel 3	Comité Ejecutivo de Crédito	Del 7 al 15%
Nivel 4	Consejo de Administración	Mayor al 15%

Cierre, firma y fondeo.

Una vez aprobado el financiamiento por el respectivo Órgano de Aprobación, se documenta con el Contrato Maestro del producto que se vaya a instrumentar y operar, junto con sus anexos en los que se detallan los bienes financiados y características de la operación así como la tabla de pagos y los pagarés que cubren la operación. Se procede al cierre mediante la firma del contrato de crédito o arrendamiento y sus respectivos anexos, se realiza una revisión final en la mesa de control de la documentación ya firmada y del cumplimiento de las condiciones, para en su caso proceder a autorizar el fondeo.

La metodología de análisis de crédito que realiza la emisora está basada en el análisis tradicional aplicándolo a cada solicitud del cliente para llegar a su presentación al Órgano de decisión correspondiente

Seguimiento: el proceso de seguimiento es realizado por los mismos promotores. A partir del otorgamiento del crédito, los promotores realizan visitas a los acreditados para verificar el estado del equipo y en su caso, para ofrecer otros productos adicionales.
Mercados.

Finactiv atiende actualmente a clientes en todo el territorio nacional, pero con mayor énfasis en la zona centro del país, en estados como: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Nuevo León, Querétaro, Tlaxcala Puebla, , Jalisco, Oaxaca, Michoacán, Chiapas, Veracruz entre otros.

- Por parte de la CNBV el 30 de marzo del 2015, el dictamen técnico positivo con folio número: 0690757-2015-6772-ND, que autoriza para operar como SOFOM toda vez que cuenta con:
  - Oficial de Cumplimiento;
  - Comité de Comunicación y Control;
  - Documento de políticas de identificación y conocimiento del Usuario, así como de criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo previsto en las Disposiciones aplicables en materia de PLD y FT; y
  - Sistema automatizado implementado.

- De parte de CONDUSEF, el 19 de mayo de 2015 se obtuvo la renovación de su registro en el padrón de Prestadores de Servicios Financieros con el folio no. DDEPO/SR-1448/2015.

- Posteriormente debido al cambio de tipo de SOFOM de E.N.R. a E.R., a partir del 2016, FINACTIV dejó de estar obligada a la presentación del dictamen técnico, sin embargo ha cumplido con la obligación anual de la entrega de un informe expedido por Auditor Externo en tiempo y forma a la CNBV conforme a las "*Disposiciones de Carácter General a que se refieren los artículos 115 de la ley de instituciones de crédito en relación con el 87-d de la ley general de organizaciones y actividades auxiliares del crédito y 95-bis de este último ordenamiento, aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple".*

Adicionalmente la Compañía ha desarrollado y cuenta con planes y pruebas exitosas de Continuidad de Negocio y Recuperación en caso de desastres, que se llevan a cabo anualmente.

Clientes y Mercado Objetivo

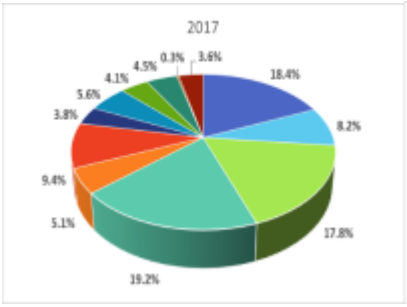
El mercado que atiende Finactiv son empresas pequeñas, medianas y grandes así como personas físicas con actividad empresarial, ubicadas en la zona centro del país, que cuenten con al menos 2 (dos) años de operación, con resultados netos positivos y generación de flujo de efectivo constante, y que tengan la capacidad de otorgar las garantías y avales suficientes según políticas, que se encuentren desempeñándose en los sectores de transporte, servicios, comercial e industrial, y que requieran financiamiento para equipo de autotransporte, equipo médico, de tecnologías de información y comunicaciones e industrial.

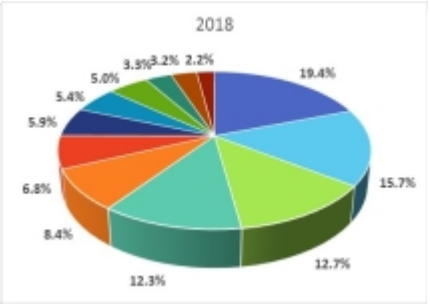
Cartera

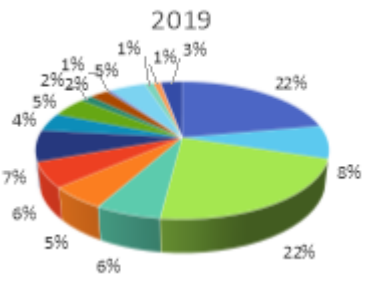
Finactiv tiene una cartera con crecimiento desde su origen en 2009 con clientes recurrentes que permiten crecimiento en los ingresos y que cuenta con una diversificación del riesgo de la misma.

Los montos por operación van desde $200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.) hasta $9,500,000.00 (nueve millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) para personas físicas con actividad empresarial y hasta $28,500,000.00 (veintiocho millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) para personas morales, siendo el promedio de operación para 2018 de $1,680,00.00 (un millón seiscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) y para 2019 de $1,650,000.00 (un millón seiscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.). En cuanto a los plazos, estos van desde operaciones a 12 meses hasta 60 meses, teniendo para 2018 y 2019 de 42 meses como plazo promedio de colocación para esos años.

Todas las operaciones crediticias realizadas por Finactiv cuentan con garantías prendarias y avales y en algunos casos garantías hipotecarias. Asimismo, toda la cartera está documentada en pesos, a tasas fijas y variables, y se amortizan en parcialidades y plazos fijos. Las garantías prendarias van desde 1.50 a 1, hasta 2.50 a 1, y varían en función del producto de financiamiento operado, estructura de la operación y perfil de riesgo del cliente.







Actividad Principal:

La actividad principal de Finactiv consiste en i) la prestación de servicios financieros especializados, a través del otorgamiento de créditos simples con garantía prendaria, arrendamientos financieros y arrendamientos puros en plazos que van desde 12 hasta 60 meses, para autotransporte, equipo productivo, médico, industrial, entre otros enfocados a las PYMES y a las grandes empresas:

- Para PYMES y personas físicas con actividad empresarial con necesidades de financiamiento de equipo productivo, tales como autotransporte de personal, turismo, pasaje y carga, así como de equipo médico, equipo industrial, equipo de oficinas, equipo de cómputo y telecomunicaciones y capital de trabajo.
- Para grandes empresas y transnacionales con necesidades de soluciones integrales, como administración de flotillas de autos ejecutivos y de representantes.
- Así, en equipos de transporte se encuentran: autos ejecutivos, gerenciales, de ventas, cobranza y servicio, transporte de pasaje urbano, suburbano, de línea, turismo y de personal, equipo de reparto y distribución, de carga, así como equipo aliado como cajas secas, remolques y dollies.
- Los bienes financiados de equipo industrial destacan inyectoras, tornos, CNC y equipos de corte.
- En cuanto a equipo médico, se financian tomógrafos, ultrasonidos y equipo de quirófanos y consultorios.
- En equipo de oficina y cómputo, se financian laptops, servidores y conmutadores.

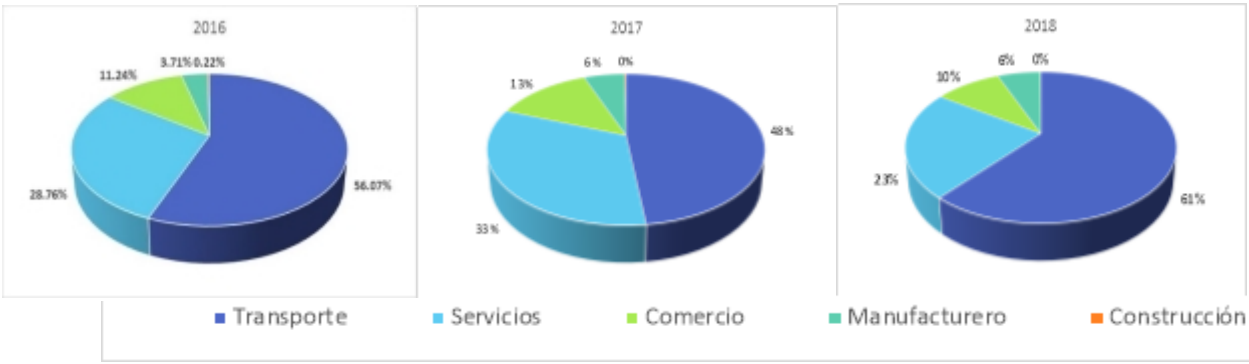
, ii) la obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, con y sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable, iii) descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje o contratos de crédito simple con o sin garantía, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje o contratos de crédito simple con o sin garantía a efecto de garantizar el pago de las emisiones de deuda, obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito que se emitan, a través de colocación de los mismos entre el gran público inversionista o en colocación privada, iv) Recibir y otorgar todo tipo de garantías sean reales o personales a través de cualquier medio legal.

Canales de distribución:

En cuanto a canales de distribución, Finactiv ofrece sus productos y servicios a través de los siguientes canales:

- Promoción Directa, la cual cuenta con un directivo responsable a cargo del área comercial y promoción, coordinando a siete promotores y además de dos ejecutivos de servicio y asistencia a los clientes así como de mercadotecnia y medios digitales.
- Convenios (Vendor Program) con Distribuidores de Equipo de autotransporte, equipo médico, y de tecnologías de información y comunicaciones.
- Medios Digitales, a través de nuestro portal en internet y redes sociales profesionales.

Integración de Cartera por Sector



Cobranza.

El proceso de cobranza se divide en tres fases: administrativa, extrajudicial y judicial, desarrolladas de la siguiente forma;

- La cobranza administrativa se da cuando se tiene entre 1 y 30 días vencidos y es responsabilidad de cada promotor titular de la cuenta en retraso hacer las gestiones de cobro a través de llamada o visita personal al cliente en cuestión. El promotor debe informar de las fechas promesa de pago y dar seguimiento puntual y de los motivos de retraso del cliente e identificar si el retraso se deriva de casusas estacionales o temporales o si es necesario tomar otras acciones tempranas que permitan asegurar la recuperación de la cartera.

- Cobranza extrajudicial: en el caso de no recibir el pago dentro de los primeros 30 días, el área de cobranza y cartera toma el caso y se encarga en realizar el cobro e identificar la intención de pago del cliente y con mayor detalle las causas que originan su retraso. En caso de no tener resultados al día 60, se envía el expediente al área jurídica.
- Cobranza Judicial: una vez pasados 60 días de vencido el pago, se inicia el proceso de cobranza judicial por medio de despachos externos a través de juicio en contra del acreditado y aval u obligado solidario con la autorización de la Sub Dirección de Operaciones y Dirección General.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

En relación con el desarrollo de las operaciones, la Emisora solicitó la inscripción de la marca FINACTIV ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industria (“IMPI”) según se indica a continuación:

Tipo de Registro	Expediente	Solicitante	Fecha de Uso	Fecha de Presentación	Fecha de Vencimiento	Clase	Aplica/Protege	No. Registro	Signo distintivo
Marca Mixta	1402995	FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.	30/06/2008	13/08/2013	13/08/2023	36	Operaciones financieras, Operaciones monetarias, Negocios inmobiliarios, Administración financiera, Agencias de Crédito, Agencias inmobiliarias, Arrendamiento con opción de compra (Leasing), Arrendamiento de Bienes inmuebles, cajas de Ahorro, Corretaje de Bienes Inmuebles, Fianzas de caución y Tasaciones inmobiliarias.	1422584	FINACTIV

La Emisora considera que el registro de su marca resulta esencial para sus operaciones, ya que al través del tiempo se va construyendo la imagen y reputación de sus productos, servicios y en general de la empresa ante clientes, socios de negocio, autoridades y público en general con los que interactúa, asociándolo con los atributos que la distinguen y que son parte esencial de su propuesta valor:

- Una empresa sólida, seria y profesional.
- Con un servicio personalizado dedicando el tiempo para identificar y entender las necesidades de cada cliente.
- Con oportunidad en sus respuestas: respuestas oportunas y responsables.
- Con flexibilidad y soluciones financieras a la medida: cada cliente una necesidad y una solución a diferente.
- A precios de mercado y competitivos.
- Buscando relaciones basadas en confianza, honestidad e integridad y de largo plazo.

La Compañía no posee otros derechos relevantes de propiedad intelectual, ni es licenciataria de propiedad intelectual o propiedad de terceros, excepto por las licencias para el uso de software que en el curso ordinario de sus negocios ha adquirido y se conservan vigentes.

Principales clientes:

La Compañía no tiene dependencia con alguno o varios clientes, cuya pérdida pudiera repercutir en forma adversa en los resultados y situación financiera de la misma, o que las ventas a cualquier cliente representen el 10% o más del total de los ingresos de la misma.

La Compañía tiene como clientes a empresas de diversos sectores que cuentan con amplia experiencia en el mercado en el que compiten. Varias de ellas son líderes o denotan un buen crecimiento que le permite enfocar en ellas la continuidad de negocio para mantener una relación de financiamiento de largo plazo. También, la Compañía cuenta con clientes personas físicas con actividad empresarial que por su actividad profesional se desempeñan exitosamente en los mercados que su profesión les exige contar con estrategias financieras a la medida para crecer en sus activos para generar negocios de manera constante y sostenida.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Nuestras operaciones se encuentran reguladas por diversas leyes, reglamentos y circulares, entre las cuales encontramos las siguientes:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Código de Comercio;
- Código Fiscal de la Federación
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito;
- Ley de Instituciones de Crédito;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- Ley para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros;
- Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia;
- Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo;

- Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros;
- Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado;
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en posesión de los Particulares;
- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;
- Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares;Circular Única de Bancos;
- Circular Única de Intermediarios Especializados;
- Circular Única de Emisoras
- Disposiciones de carácter general para la obtención del dictamen técnico de los centros cambiarios, transmisores de dinero, y sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas;
- Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras en materia de derechos de cobranza;
- Disposiciones en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; y
- Diversas Circulares emitidas por Banco de México.

Finactiv no goza, ni ha obtenido estímulo fiscal alguno más que el beneficio derivado de sus pérdidas fiscales diferidas activas, generadas en 2017, y son causantes de las contribuciones a que están obligadas las Sociedades Mercantiles en México, asimismo han cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones fiscales, sin presentar a la fecha adeudos o contingencias en su contra que puedan afectar su situación financiera.

Por los años 2019, 2018 y 2017 la compañía decreto dividendos como se muestra a continuación:

Para el año 2019, 2018 y 2017, la Emisora generó una utilidad fiscal de $ 1,124, $5,423 y una pérdida fiscal de $2,020, respectivamente, las cuales difieren de la utilidad contable de cada año, principalmente por: el efecto neto del ajuste anual por inflación deducible, el exceso de la deprecia-ción y amortización fiscal sobre la contable, el exceso de la utilidad fiscal sobre la contable en venta de activo fijo, los gastos no deducibles y el incremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios

Recursos humanos:

Recursos Humanos.

Al 31 de diciembre de 2019, Finactiv tiene contratados 41 empleados a través de su filial SPA, siendo la totalidad de ellos empleados de planta de confianza.

Para Finactiv lo más valioso son nuestros colaboradores, ya que es a través de ellos que podemos ofrecer servicios y productos que permite un alto nivel de satisfacción y lealtad de nuestros clientes y que se traducen en resultados operativos positivos y situación financiera sólida. Es por ello que hemos implementado modelos, prácticas y políticas tendientes a fortalecer y desarrollar talento y equipos de trabajo de alto desempeño a través de acciones como:

- Modelo robusto de Contratación, Desarrollo y Retención de Talento, invirtiendo tiempo y recursos en capacitación técnica, de desarrollo de habilidades, y liderazgo.
- El personal es altamente confiable, lográndolo constatar a través de pruebas en la contratación a través de la filial SPA y cada 24 (veinticuatro) meses sobre su confiabilidad.
- Se proveen cursos técnicos y de habilidades humanas, que van llevando una secuencia y madurez en la filosofía de la empresa hacia el servicio al cliente y así como de cumplir con un currículum tanto en la parte técnica como de habilidades tales como: liderazgo situacional, calidad en el servicio, alto desempeño, administración del tiempo y manejo prioridades.

Desempeño ambiental:

Desempeño Ambiental.

Nuestras actividades no representan un riesgo al medio ambiente o a los recursos naturales, y hemos implementado al interior de la Empresa acciones que coadyuvan al mejoramiento del mismo:

- Reciclaje de papel y control de impresiones por usuario, contando con comunicados de concientización de reciclaje de papel, bandejas de papel reciclado en todas las impresoras, y con un contenedor de papel en las oficinas centrales que es recolectado por una empresa especializada en reciclaje del mismo.
- Separación de residuos en orgánicos e inorgánicos.
- Ahorro de energía, apagado de luces a partir de las 20:00 hrs.

Información de mercado:

El número de SOFOMES participando en el mercado financiero en México, creció desmesuradamente a partir de 2006 y hasta 2012, llegando a existir más de 5,000, para posteriormente depurarse a partir de las disposiciones emitidas por la CNBV y CONDUSEF en 2011 a la fecha, habiendo quedado hoy registradas ante CONDUSEF alrededor de 1,500 y solo poco más de 50 reguladas.

En Finactiv nos hemos enfocado en proveer a nuestros clientes, productos y servicios que agregan valor a nuestros clientes y socios de negocio que nos han posicionado como jugador serio, formal y competitivo en los sectores en los que participamos.

La competencia que tiene FINACTIV es muy extensa debido al tipo de negocio y nicho al que se enfocan. Dentro de la gama de competidores se encuentran principalmente financieras de marca, arrendadoras de grupos financieros, arrendadoras puras y SOFOMES ubicadas en la región centro del país.

Estructura corporativa:

La siguiente gráfica muestra la estructura corporativa de Finactiv. Finactiv es una SOFOM independiente con 14 socios, de los cuales Fanasa (siendo la única Persona Moral socia) posee el 40% de su capital social y 13 socios Personas Físicas.

Descripción de los principales activos:

Nuestras oficinas principales están ubicadas en la ciudad de Toluca, en Av. Independencia No. 1900-A, Estado de México, las cuales se encuentran en oficinas arrendadas.

El principal activo de Finactiv está representado por su cartera de crédito neta y activos en arrendamiento operativo, (Propiedades, mobiliario y equipo, excluyendo el propio) vigente, que al 31 de diciembre de 2019 ascendió a $489,230, $418,047 a 2018 y en 2017, ascendía a un monto de $387,421

Seguros.

A la fecha del presente Informe, nuestros activos de la cartera de crédito cuentan con seguros que cubren el activo financiado, así como las garantías de cada crédito, así mismo las propiedades mobiliario y equipo que están en arrendamiento operativo, cuentan con seguros que cubren el activo arrendado y las propiedades mobiliario y equipo propios y arrendados se encuentran cubiertos con una póliza múltiple empresarial.

Garantías.

A la fecha del presente Informe, todos nuestros activos se encuentran libres de gravámenes.

En complemento, Finactiv también cuenta con equipo propio de transporte, cómputo, mobiliario y equipo de oficina, el cual al 31 de diciembre de 2019 sumaba $1,538, para 2018 $ $1,620 y $1,931 para 2017.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Ocasionalmente, la Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que son incidentales al curso normal de nuestro negocio. La Compañía considera que ninguno de dichos procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales representa un posible efecto significativo adverso sobre sus actividades, situación financiera, flujos de efectivo o resultados de operación, en caso de llegar a resolverse en sentido contrario a sus intereses. Tampoco existen procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que pudieran afectar su reputación.

Asimismo, a la fecha de este Informe, la Emisora no se encuentra involucrada en algún juicio que equivalga a más del 10% (diez por ciento) de sus activos.

Por último, Finactiv no se encuentra bajo los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos
Mercantiles. A la fecha de este Informe, la Compañía no ha sido declarada ni tiene conocimiento de que pudiera declararse en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital Social.

En los últimos 3 ejercicios, el capital social de la Compañía está representado por 500,000 acciones, mismas que son de serie única, Clase I, para la parte fija con un valor nominal de $100.00 pesos cada una, y de 200,000 acciones serie única, Clase II, para la parte variable con un valor nominal de $100.00 pesos cada una.

Dividendos:

La Emisora tiene establecida una política de dividendos, que es del 10% de las utilidades del ejercicio anterior y no existen acciones que reciban un dividendo preferente.

Para el ejercicio 2019 se decretaron dividendos por $ 1,500, los cuales provienen de la CUFIN posterior a 2014

En 2018 se decretaron dividendos por $9,400; dichos dividendos provienen de CUFIN por $ 518 y por el resto se pagó impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

Para el ejercicio 2017, se decretaron dividen-dos por $780., los cuales no provienen de la CUFIN, y estuvieron sujetos al pago de impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual USD 2019-01-01 - 2019-12-31	Periodo Anual Anterior USD 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Previo Anterior USD 2017-01-01 - 2017-12-31
Ingresos	54,536.0	44,685.0	42,313.0
Utilidad (pérdida) bruta	7,871.0	4,559.0	7,571.0
Utilidad (pérdida) de operación	2,215.0	6,793.0	5,555.0
Utilidad (pérdida) neta	2,623.0	6,745.0	5,506.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	3.75	9.64	7.87
Adquisición de propiedades y equipo	114,186.0	142,913.0	136,543.0
Depreciación y amortización operativa	0	0	1,754.0
Total de activos	522,915.0	491,565.0	452,607.0
Total de pasivos de largo plazo	427,668.0	397,050.0	354,768.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	95,247.0	94,515.0	97,839.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	3.75	9.64	7.87

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

A continuación, se presenta la información financiera de Finactiv al 31 de diciembre de 2019, 2018 Y 2017 (la “Información Financiera”).

La información financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 Y 2017 de Finactiv deberá interpretarse conjuntamente con los Estados Financieros Auditados.

Ciertas cantidades incluidas en el Informe han sido objeto de ajustes por redondeo. Consecuentemente, las cifras presentadas en diferentes tablas pueden variar ligeramente.

A partir del 1 de enero de 2017, las SOFOMES reguladas deberán ajustarse a lo siguiente a fin de constituir el monto total de estimaciones preventivas para riesgos crediticios:

I. Reconocerán en el capital contable dentro del rubro de resultado de ejercicios anteriores, el efecto financiero acumulado inicial derivado de la utilización de las metodologías de calificación de cartera denominado pérdidas esperadas, conforme a las fracciones I y II del artículo 72 Bis 3 de las disposiciones aplicables a las SOFOMES. Se entenderá como efecto financiero acumulado inicial, a la diferencia que resulte de restar las reservas que se deberán constituir por el saldo de la cartera de crédito al 1 de enero de 2017, aplicando las metodologías de pérdidas esperadas, menos las reservas que se tendrían por el saldo de la cartera de crédito con la metodología que las SOFOM aplicaban previamente a dicha fecha.

II. Cuando el monto de las reservas a constituir por la aplicación de las metodologías de pérdidas esperadas sea mayor al saldo del rubro de resultado de ejercicios anteriores, la diferencia que resulte se reconocerá en los resultados del ejercicio correspondiente al 2017; si resultara que las estimaciones preventivas para riesgos crediticios que tuvieran constituidas con anterioridad al 1 de enero de 2017 fueran mayores al 100 por ciento del monto requerido, la liberación del excedente se deberá apegar a lo previsto en los criterios contables.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la calificación de cartera para los diferentes productos se determina con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento de conformidad con la fórmula que se indica a continuación:

Ri=PIi x SPi x EIi

En donde:

Ri = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito.

PIi = Probabilidad de inclumplimeinto del i-ésimo crédito.

SPi = Severidad de la pérdida del i-ésimo crédito.

EIi = Exposición al incumplimiento del i-ésimo crédito

A su vez las Disposiciones definen la forma de cálculo de la PI, la SP y la EI, así como el efecto de la cobertura de la Pérdida Esperada por Riesgo de Crédito al reconocer el uso de garantías.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la calificación de cartera para los diferentes productos se determina con base en la metodología establecida en las disposiciones de carácter general. Para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento se utiliza el procedimiento descrito en los anexos 21 y 22 de la CUB, los cuales se mencionan a continuación:

i. Créditos con ingresos mayores o iguales al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para personas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 22 de las Disposiciones.

ii. Créditos con ingresos menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para per-sonas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 21 de las Disposiciones.

Las reservas preventivas como resultado de la calificación de cartera crediticia comercial se clasifican por grado de riesgo de acuerdo al porcentaje de reservas preventivas como a continuación se detalla:

	Porcentaje de reservas preventivas
Grados de riesgo	Cartera crediticia comercial
A-1	0 a 0.9
A-2	0.901 a 1.5
B-1	1.501 a 2.0
B-2	2.001 a 2.50
B-3	2.501 a 5.0
C-1	5.001 a 10.0
C-2	10.001 a 15.5
D	15.501 a 45.0
E	Mayor a 45.0

Los créditos que se determine la imposibilidad práctica de cobro o irrecuperabilidad total se cancelan con-tra la estimación preventiva.

La Emisora adaptó su metodología interna para determinar la estimación preventiva para riesgos crediticios descrita en su manual de crédito, a la metodología de pérdidas esperadas de acuerdo con las modificaciones a las disposiciones de carácter general a las SOFOMES reguladas. El efecto de la adopción fue un incremento en la estimación preventiva por $704 para el 1º de enero de 2017 en su capital contable

La estimación preventiva para riesgos crediticios en relación con lo mencionado en los párrafos anteriores y para fines comparativos en los resultados de los ejercicios 2019, 2018, y 2017 es comparable ya que se utilizó la norma bancaria.

Cambios en Criterios Contables de la CNBV.
Cambios ocurridos durante el ejercicio 2019

Criterios Contables

A partir del 1 de enero de 2019 entraron en vigor las modificaciones a los criterios A-2 “Aplicación de normas particulares”, B-6 “Cartera de crédito” y D-2 “Estado de resultados”, que establecen la conveniencia de ajustar los criterios de contabilidad para que se puedan cancelar, en el periodo en que ocurran, los excedentes en el saldo de la EPRC, así como reconocer la recuperación de créditos previamente castigados contra el rubro de la EPRC, a fin de hacerlos consistentes con la normativa internacional establecida en las NIIF.

Mediante resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, las modificaciones a las Normas de Información Financiera B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C.20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos de clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos” emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo E entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2021.

Normas de Información financiera

A partir y posteriormente del 1º de enero del 2020, entran en vigor algunas disposiciones de las siguiente NIF emitida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Los principales cambios que le pudiesen aplicar a la Entidad se describen a continuación:

NIF B-11 Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, no permitiendo su aplicación anticipada, dado que es necesario aplicarla junto con la NIF C-15 que se reemitirá durante 2019 y también será aplicable a partir del 2020. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Aclara que los activos de larga duración no se reclasifican como activos circulantes hasta que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Además, ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con esta NIF.

- En relación con los activos presentados en el estado de situación financiera con un criterio basado en la liquidez, considera como no circulantes aquellos activos que se espera recuperar en un plazo superior a los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera o al de su ciclo de operaciones en caso de que sea mayor a doce meses.

- Establece los requerimientos de información a revelar para los activos de larga duración o grupos para disposición que se clasifican como mantenidos para la venta, así como para operaciones discontinuadas.

La Administración considera que los efectos de la adopción de los criterios contables para 2021 no serán significativos y los relativos a las NIF's no le son aplicables a esta fecha.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

A continuación, se incluyen los Estados de Resultados y Balances Generales de Finactiv al 31 de diciembre de 2019 así como por los

dos últimos ejercicios terminados en 2018 y 2017.

Estado de Resultados

(Expresados en miles de pesos)	Auditados	Auditados			Auditados		
Del 1 de enero al 31 de diciembre de	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
Ingresos por intereses	$ 54,536	$ 44,685	22.0%	$ 9,851	$ 42,722	4.6%	$ 1,963
Gastos por intereses	(46,665)	(40,126)	16.3%	$ (6,539)	(34,742)	15.5%	(5,384)
MARGEN FINANCIERO	7,871	4,559	72.6%	$ 3,312	7,980	(42.9%)	(3,421)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(702)	(3,091)	-77.3%	$ 2,389	(432)	615.5%	(2,659)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	7,169	1,468	388.4%	$ 5,701	7,548	(80.6%)	(6,080)
Comisiones y tarifas cobradas	9,147	8,154	12.2%	$ 993	5,679	43.6%	2,475
Comisiones y tarifas pagadas	(7,898)	(7,662)	3.1%	$ (236)	(6,354)	20.6%	(1,308)
Resultado por arrendamiento operativo	27,878	30,939	-9.9%	$ (3,061)	27,855	11.1%	3,084
Otros ingresos de la operación	4,077	11,883	-65.7%	$ (7,806)	4,300	176.3%	7,583
Gastos de administración y promoción	(38,158)	(37,989)	0.4%	$ (169)	(33,473)	13.5%	(4,516)
RESULTADO DE LA OPERACION	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
Impuesto a la utilidad causados		-			-	0.0%	
Impuesto a la utilidad diferidos (netos)	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
IMPUESTO A LA UTILIDAD	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
RESULTADO NETO	**$ 2,623**	**$ 6,745**	-61.1%	$ (4,122)	**$ 5,506**	22.5%	**$ 1,239**
Utilidad por acción (Pesos)	**$ 3.75**	**$ 9.64**	-61.1%	$ (6)	**$ 7.87**	22.5%	**$ 2**

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

	A C T I V O						
	Auditados	Auditados			Auditados		
	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
DISPONIBILIDADES	$ 1,605	$ 1,283	25.1%	322	890	44.2%	393
INVERSIONES EN VALORES							
Títulos conservados al vencimiento	16	33,865	-100.0%	(33,849)	21,480	57.7%	12,385
DERIVADOS							
Con Fines de Cobertura	574	3,769	-84.8%	(3,195)	7,164	-47.4%	(3,395)
CARTERA DE CREDITO VIGENTE							
Créditos comerciales						10.2%	
Actividad empresarial o comercial	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
CARTERA DE CREDITO VENCIDA							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial	7,780	813	856.9%	6,967	3,514	-76.9%	(2,701)
TOTAL CARTERA DE CREDITO	380,618	280,088	35.9%	100,530	256,843	9.1%	23,245
MENOS:							
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(4,036)	(3,334)	21.1%	(702)	(4,034)	-17.4%	700
CARTERA DE CREDITO, NETA	376,582	276,754	36.1%	99,828	252,809	9.5%	23,945
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO	22,123	24,009	-7.9%	(1,886)	24,479	-1.9%	(470)
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	114,186	142,913	-20.1%	(28,727)	136,543	4.7%	6,370
INVERSIONES PERMANENTES	99	0	100.0%	99			
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS NETO	1,525	975	56.4%	550	736	32.5%	239
OTROS ACTIVOS							
Cargos diferidos, pagos anticipados	3,003	3,866	-22.3%	(863)	3,955	-2.3%	(89)
Otros activos a largo plazo	3,202	4,131	-22.5%	(929)	4,551	-9.2%	(420)
TOTAL ACTIVO	**$ 522,915**	**$ 491,565**	6.4%	31,350	452,607	8.6%	38,958

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

PASIVO Y CAPITAL

	Auditados	Auditados	Var 18-19		Auditados	Var 17-18	
	2019	2018	%	$	2017	%	$
PASIVOS BURSATILES	$ 180,878	$ 180,744	0.07%	134	$ 120,323	50.2%	$ 60,421
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS							
De corto plazo	94,162	86,142	9.31%	8,020	94,838	-9.2%	(8,696)
De largo plazo	91,973	68,126	35.00%	23,847	83,595	-18.5%	(15,469)
ORGANISMOS	186,135	154,268	20.66%	31,867	178,433	-13.5%	(24,165)
OTRAS CUENTAS POR PAGAR							
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	34,925	32,527	7.37%	2,398	35,787	-9.1%	(3,260)
TOTAL PASIVO	**427,668**	**397,050**	**7.71%**	30,618	**354,768**	**11.9%**	**42,282**
CAPITAL CONTABLE							
CAPITAL CONTRIBUIDO							
Capital social	70,000	70,000	0.00%	-	70,000	0.0%	-
TOTAL CAPITAL SOCIAL	70,000	70,000			70,000	0.0%	-
CAPITAL GANADO							
Reservas de capital (reserva legal)	2,079	1,742	19.35%	337	1,467	18.7%	275
Resultado de ejercicios anteriores	21,178	16,270	30.17%	4,908	20,439	-20.4%	(4,169)
Resultado por valuación de instrucmentos de cobertura de flujos de efectivo	(633)	(242)	161.57%	(391)	427	-156.7%	(669)
Resultado neto	2,623	6,745	-61.11%	(4,122)	5,506	22.5%	1,239
TOTAL CAPITAL GANADO	25,247	24,515	2.99%	732	27,839	-11.9%	(3,324)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**95,247**	**94,515**	0.77%	732	97,839	-3.4%	(3,324)
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 522,915	$ 491,565	6.38%	31,350	$ 452,607	8.6%	38,958

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestra gestión de liquidez busca garantizar que, aun bajo condiciones adversas, tendremos suficiente liquidez y acceso al financiamiento necesario para cubrir nuestras operaciones de crédito y arrendamiento, los vencimientos de pasivos, los requerimientos de capital de trabajo, y continuar los planes de crecimiento.

Nuestro riesgo de liquidez surge de las necesidades de financiamiento de nuestros clientes y del financiamiento de nuestras actividades de inversión, de crédito y de tesorería y el riesgo de que tengamos que pagar pasivos. Cuantificamos nuestra exposición al riesgo de liquidez realizando proyecciones del flujo de efectivo, considerando todos los activos y pasivos tomando en cuenta los plazos de vencimiento. Nuestra área de tesorería es la encargada de asegurar que mantengamos niveles de liquidez adecuados para asegurar nuestra capacidad de honrar operaciones de financiamiento programadas y comprometidas con nuestros clientes, hacer pagos de otros pasivos en su fecha de vencimiento, y cumplir con nuestras necesidades de capital de trabajo.

A fin de reducir nuestro riesgo de liquidez, mantenemos abiertas líneas de créditos revolventes con ciertas instituciones financieras, así como financiamientos con bancos a corto y largo plazo. Asimismo, a través de las emisiones de Certificados Bursátiles nos ha permitido mejorar el perfil y la flexibilidad de nuestro fondeo.

Información por Segmentos

Cartera de Crédito

Integración de Cartera por tipo de Producto

.

Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vencida Total (Cifras en miles de pesos)		
Fecha	Vencida	%
31 dic 2017	3,514	1.36%
31 dic 2018	813	0.29%
31 dic 2019	7,780	2.06%

Estructura de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2017 (Cifras en miles de pesos)				
Tipo de Crédito	Importe Vencido $	Sector Económico	Estado	Garantía
Crédito con Garantía Hipotecaria en Fideicomiso	2,613	Manufactura	Estado de México	Fiduciaria
Crédito con Garantía Prendaria	901	Servicios	Ciudad de México	Aval
SUMA	**3,514**			

Estructura de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2018 (Cifras en miles de pesos)				
Tipo de Crédito	Importe Vencido $	Sector Económico	Estado	Garantía

Crédito con Garantía Prendaria	813	Servicios	Ciudad de México	Aval
SUMA	813			

Estructura de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en miles de pesos)

Tipo de Crédito	Importe Vencido $	Sector Económico	Estado	Garantía
Crédito con Garantía Hipotecaria	$2,648	Transporte	Puebla	Hipotecaria
Crédito con Garantía Prendaria	4,143	Transporte	Jalisco	Prendaria
Crédito con Garantía Prendaria	812	Servicios	CDMX	Prendaria
Otros	177	Varios	Varios	Prendaria
SUMA	$7,780			

Cartera Crediticia.

Cartera Total, Neta
(Cifras en miles de pesos)

Fecha	Importes
31 de diciembre de 2017	252,809
31 de diciembre de 2018	276,754
31 de diciembre de 2019	376,582

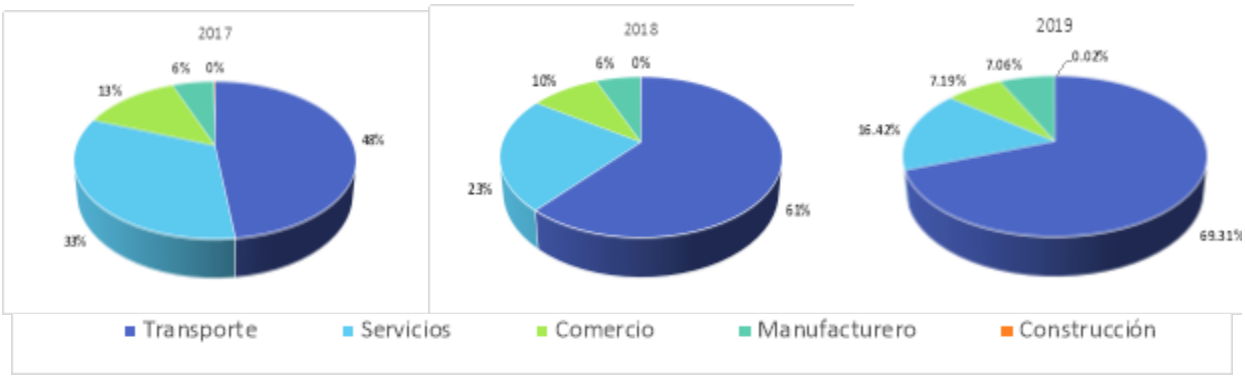
Toda la cartera de Finactiv está nominada en moneda nacional; no ofrecemos y no tenemos créditos en moneda extranjera.

- *Integración de la Cartera por Moneda.*

Toda la cartera de Finactiv está nominada en moneda nacional; no ofrecemos y no tenemos créditos en moneda extranjera.

- *Análisis de Concentración de Riesgo.*

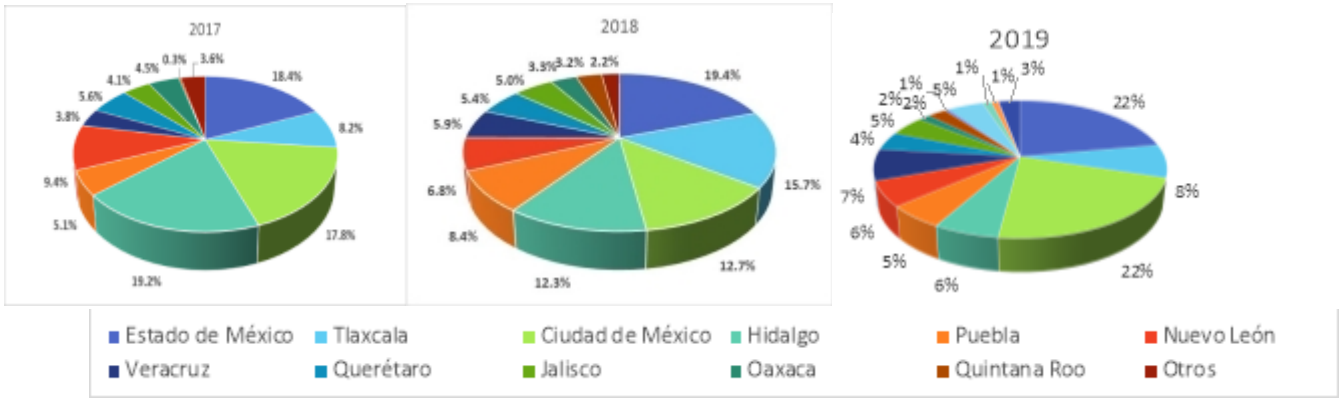
Integración de Cartera por Sector Económico



El sector del transporte en las modalidades que atendemos (autos ejecutivos, gerenciales, de ventas, cobranza y servicio, transporte de pasaje urbano, suburbano, de línea, turismo y de personal, equipo de reparto y distribución, de carga) es históricamente, nuestro principal mercado, seguido en participación por el de servicios, en el cual hemos incrementado nuestra participación con base en el financiamiento de equipo médico.

Por región

Integración de Cartera por Estado



Estimación preventiva para riesgos crediticios.(Balance)

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	$3,334	$4,034	$2,900
Incrementos (decrementos), neto	702	(700)	1,134
Saldo al final del año	$4,036	$3,334	$4,034

Cartera de crédito – Consumo no revolvente

Finactiv no cuenta con este tipo de producto en los servicios que actualmente ofrecemos.

Informe de créditos relevantes:

A continuación se muestran los créditos relevantes al 31 de diciembre de 2019, 2018 Y 2017:

Préstamos bancarios y de otros organismos:

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

Banco	Vencimiento	Monto línea	2019		2018		2017	
			Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
NAFIN (a)	Revolvente	$150,000	$45,274	$33,127	$34,457	$26,593	$36,506	$27,575
Bancomext (a)	Revolvente	50,000	11,815	28,556	15,009	28,727	10,304	13,507
Banco Invex (b)	19-ene-22	70,000	12,438	7,108	14,748	7,870	15,942	15,033
Ve por más (b)	10-abr-23	65,000	10,523	12,390	4,657	1,275	4,676	5,903
Banco del Bajío (b)	Revolvente	60,000	10,931	2,818	9,163	3,889	13,880	12,988
BBVA	18-nov-22	10,000	3,420	6,389	-	-	-	-
UNICCO	13-nov-22	30,000	905	2,047	-	-	-	-
Banorte (b)	25-ago-19	30,000	-	-	5,751	-	10,077	5722
ABC Capital (b)	17-sep-19	25,000	-	-	3,603	-	4,805	3546
Comisiones por Devengar			-1,144	-462	-1,246	-228	-1,352	-679
Total			$94,162	$91,973	$86,142	$68,126	$94,838	$83,595

a. La cuenta es utilizada para descuento de contratos de crédito y arrendamiento financiero; las tasas de interés se establecen de acuerdo con el crédito descontado a las condiciones de mercado vigentes al momento del descuento.

b. Contratos de cuenta corriente o crédito simple para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad.

Todos los préstamos tienen amortizaciones mensuales.

Por los ejercicios de 2019, 2018 y 2017 todos los pagos de capital e intereses se encuentran al corriente sin adeudos.

Los contratos de los préstamos bancarios antes descritos establecen ciertas restricciones y compromisos que se deben observar, entre otros, los relativos al decreto de dividendos y/o reducción de capital social, el cumplimiento de razones financieras de liquidez, los cuales al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, fueron cumplidos.

Las obligaciones de Hacer y no Hacer establecidas en los contratos, han sido cumplidas en tiempo y forma.

BMV- Emisión de Cebures Programa Dual:

- Utilizar los recursos derivados de la colocación de los CBs para los fines autorizados
- Mantener el registro de los CBs en el Registro Nacional de Valores.
- Mantener listados los CBs en la BMV.

- No podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de la Emisión si no está en cumplimiento con las condiciones de la Garantía.
- Informar a Nafin de cualquier reparto de dividendos durante los 60 días naturales siguientes a su decreto.
- Mantener vigentes todas las licencias, aprobaciones y permisos que sean necesarios para la realización de las actividades comerciales y las operaciones de Finactiv.

NAFINSA

- Entregar información financiera mensualmente en el transcurso de los 30 días posteriores al cierre de cada mes.

BANCOMEXT

- Entregar información financiera mensualmente en el transcurso de los 30 días posteriores al cierre de cada mes

Banco del Bajío

Obligaciones de Hacer

- Contratar y mantener vigente durante la vigencia del presente crédito, un seguro contra todos los riesgos asegurables, sobre los bienes objeto de los Contratos de Arrendamiento que sean sujetos a la garantía prendaria.

Obligaciones de No Hacer

- Fusionarse con otra sociedad o escindirse.

INVEX Banco

Obligaciones de Hacer

- La Emisora, en caso de una reducción de su capital social, deberá contar con el consentimiento previo y por escrito de Banco Invex.
- La Emisora y/o el "DEPOSITARIO" no podrán ceder ningún derecho y/u obligación derivada de este Contrato a ningún tercero, sin la previa autorización de Invex Banco, S.A. otorgada por escrito.

Banorte

Obligaciones de Hacer

- Cartera Total Neta entre Deuda Financiera mayor o igual a 1.3.
- Resultado de operación entre ingreso mayor a 0.10.
- Cartera vencida entre cartera total menor o igual a 3 %.
- Estimaciones preventivas para riesgos crediticios entre cartera vencida mayor o igual a 100 %.

Ve por Más

Obligaciones de Hacer

- Cartera Total Neta entre Deuda Financiera mayor o igual a 1.3

Las operaciones con compañías relacionadas, se han otorgado para empresas que tienen relación con algunos de nuestros accionistas y mantienen los lineamentos de análisis de crédito como se aplica a cualquier otro prospecto. Todos estos asuntos fueron revisados y autorizados por el Consejo de Administración.

Saldos y Transacciones con partes Relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se tenían saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

2019		2018		2017	
Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar

TSM Division Trucking, S.A. de C.V.	$9,094	$ -	$14,581	$ -	$19,811	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [3]	-	82	-	-	-	408
Ernesto Bayón Lira	215	-	489	-	738	-
Otros accionistas [1]	-	-	-	1,508	-	10,649
Total	$9,309	$82	$15,070	$1,508	$20,549	$11,057

Durante 2019, 2018 y 2017, la Sociedad celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2019		2018		2017	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. [6]	$1,853	$ -	$2,543	$ -	$1,129	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [3]	-	21,379	76	-	325	18,037
Inmobiliaria Hurec, S.A. de C.V. [5]	-	287	-	18,565		220
Ernesto Bayón Lira	47	-	84	251	63	
Otros accionistas [1]	-	647	-	652	-	1034
Total	$1,900	$22,313	$2,703	$19,468	$1,517	$19,291

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

La siguiente sección ha sido preparada con base en nuestros Estados Financieros auditados y el resto de la información financiera incluida en este Informe. Los potenciales inversionistas deberán leer el siguiente análisis de la Administración sobre nuestros resultados de operación y situación financiera junto con la sección “Información Financiera Seleccionada” y nuestros Estados Financieros, mismos que forma parte de este Informe.

Esta sección contiene proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Informe, particularmente en la sección “Factores de Riesgo”. Es importante que los inversionistas consideren cuidadosamente la información contenida en esta sección y la sección de “Factores de Riesgo” antes de invertir en nuestros Certificados Bursátiles.

Resultados de la operación:

La siguiente tabla muestra nuestros estados de resultados elaborados de conformidad con los Criterios Contables CNBV, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 Y 2017:

Estado de Resultados

(Expresados en miles de pesos)	Auditados	Auditados			Auditados		
Del 1 de enero al 31 de diciembre de	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
Ingresos por intereses	$ 54,536	$ 44,685	22.0%	$ 9,851	$ 42,722	4.6%	$ 1,963
Gastos por intereses	(46,665)	(40,126)	16.3%	$ (6,539)	(34,742)	15.5%	(5,384)
MARGEN FINANCIERO	7,871	4,559	72.6%	$ 3,312	7,980	(42.9%)	(3,421)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(702)	(3,091)	-77.3%	$ 2,389	(432)	615.5%	(2,659)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	7,169	1,468	388.4%	$ 5,701	7,548	(80.6%)	(6,080)
Comisiones y tarifas cobradas	9,147	8,154	12.2%	$ 993	5,679	43.6%	2,475
Comisiones y tarifas pagadas	(7,898)	(7,662)	3.1%	$ (236)	(6,354)	20.6%	(1,308)
Resultado por arrendamiento operativo	27,878	30,939	-9.9%	$ (3,061)	27,855	11.1%	3,084
Otros ingresos de la operación	4,077	11,883	-65.7%	$ (7,806)	4,300	176.3%	7,583
Gastos de administración y promoción	(38,158)	(37,989)	0.4%	$ (169)	(33,473)	13.5%	(4,516)
RESULTADO DE LA OPERACION	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	2,215	6,793	-67.4%	$ (4,578)	5,555	22.3%	1,238
Impuesto a la utilidad causados		-			-	0.0%	
Impuesto a la utilidad diferidos (netos)	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
IMPUESTO A LA UTILIDAD	408	(48)	-950.0%	$ 456	(49)	(2.0%)	1
RESULTADO NETO	**$ 2,623**	**$ 6,745**	-61.1%	$ (4,122)	**$ 5,506**	**22.5%**	**$ 1,239**
Utilidad por acción (Pesos)	**$ 3.75**	**$ 9.64**	-61.1%	$ (6)	**$ 7.87**	**22.5%**	**$ 2**

(Cifras en miles de pesos)

El total de los *Ingresos de la Operación* al mes de diciembre de 2019 ascienden a $54,536 que representan un incremento del 22.0% con respecto a los reportados en 2018 de $44,685 y que se explican por dos componentes: i) un incremento neto en el Cartera Neta del 33.5, ii) el incremento en la tasa activa de la cartera adquirida en el 2019 a partir del 2T como resultado de la implementación de la estrategia de cambio en la política de tasas y precios de los productos de crédito. Así mismo, los ingresos por intereses en 2018 por $44,685 representan un incremento del 4.6% en comparación con los ingresos reportados al mes de diciembre de 2017 que se explica por un crecimiento en el portafolio total del 7.50% compensado con una reducción en el pread, por una política de precios más competitiva durante 2018.

El *Margen Financiero* ascendió a $7,871 al cierre de 2019, reflejando un incremento del 72.6%, como resultado de un mayor incremento porcentualmente en los ingresos por intereses que los gastos por intereses. Los *Gastos por Intereses* en 2019 reflejaron un incremento del 16.3% que se explican por: i) una mayor contratación de Pasivos Bancarios en 20.6% ó $31,897 con respecto a 2018, y que dicho gasto fue compensado por ii) los ingresos obtenidos por las coberturas de tasas, esto derivado del incremento en la tasa TIIE de 28 días, que reflejó un incremento de 62 bsp. en promedio, al pasar en 2018 del 7.50% al 8.12% en 2019,y iii) en el 2019 se reflejó un cargo extraordinario -por única vez -a los Gastos por Intereses de $ 1,344, por un ajuste en la metodología de amortización de los costos de cobertura de los CAPS de tasa de interés con los que se cuenta. Así mismo los $4,559 del Margen Financiero al mes de diciembre de 2018, cifra inferior en 42.9% a diciembre de 2017, se explican por un incremento del 15.5% en los Gastos por Intereses, debido a dos factores: i) el incremento en la tasa costo dado el incremento en 2018 en la TIIE que pasó de niveles del 6.50% en 2017 al 7.25% en promedio en el 2018, es decir un incremento del 26%, que fue comenzado por os ingresos obtenidos por las coberturas de tasas mencionadas previamente, al estar cubierto el 100% de los pasivos a tasa variable, y por ii) un incremento en los Pasivos Totales en 20187 comparado con 2017 del 10.0%.

Nuestros *Gastos de Administración* están integrados principalmente por los servicios administrativos que se pagan a la filial Servicios Profesionales Activos (SPA) y que incluyen pago por servicios administrativos, honorarios profesionales, rentas, depreciaciones y amortizaciones, mantenimiento, gastos de promoción y publicidad, y otros gastos generales.

Los gastos de administración en 2019, se mantuvieron muy estables con respecto a 2018, al solo incrementarse en 0.4% ó $169 con respecto a 2018. En lo que respecta a 2018 comparado con 2017, estos reflejan un incremento de $4,516 o un 13.5%, derivado del ajuste inflacionario del período 4.83% por un lado y 8.7% por otro, por el incremento en los servicios administrativos como resultado de un crecimiento en el área comercial.

El *Resultado por Arrendamiento Operativo* presentó en 2019 un decremento de 9.9% ó $3,061 comparado con el obtenido en 2018 debido a i) ampliaciones de plazo de algunos contratos solicitados por algunos clientes, que si bien tendrán un beneficio para los años siguientes al contar con más rentas en un plazo mayor de tiempo, en el 2019 reflejan una disminución en las rentas de dichos contratos, ii) un menor monto de colocación en este producto que no compensa las terminaciones presentadas en 2019. En cuanto al 2018, esta cuenta reflejó un incremento del 11.0% ó $3,084 en comparación con el 2017, como resultado de una mayor colocación en este producto.

La cuenta de *Otros Ingresos de la Operación*, presentó para 2019 un decremento del 65.7% ó $7,086 que se explican por i) una menor cantidad de las terminaciones de contratos de arrendamiento operativo, comparadas con las del 2018 que se reflejan en la utilidad de venta de activo fijo, así como en importes de venta de los mismos activos fijos, menores al estimado, ii) menores ingresos por mantenimiento de autos, como resultado de cambios en las renovaciones de algunos contratos.

La compañía presenta un *Resultado Neto* de $2,623 que representa una disminución de $4,122 ó 61.1% con respecto a 2018 y que como se mencionó en los párrafos anteriores, se explica a manera de resumen por, i) la disminución en los ingresos por arrendamiento operativo por ampliaciones de plazo de algunos contratos en $ 2,900, ii) menores ingresos provenientes de la venta de activos por las terminaciones de los contratos de arrendamiento operativo en 2019.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

	A C T I V O						
	Auditados	Auditados			Auditados		
	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
DISPONIBILIDADES	$ 1,605	$ 1,283	25.1%	322	890	44.2%	393
INVERSIONES EN VALORES							
Títulos conservados al vencimiento	16	33,865	-100.0%	(33,849)	21,480	57.7%	12,385
DERIVADOS							
Con Fines de Cobertura	574	3,769	-84.8%	(3,195)	7,164	-47.4%	(3,395)
CARTERA DE CREDITO VIGENTE							
Créditos comerciales						10.2%	
Actividad empresarial o comercial	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	372,838	279,275	33.5%	93,563	253,329	10.2%	25,946
CARTERA DE CREDITO VENCIDA							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial	7,780	813	856.9%	6,967	3,514	-76.9%	(2,701)
TOTAL CARTERA DE CREDITO	380,618	280,088	35.9%	100,530	256,843	9.1%	23,245
MENOS:							
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS							
CREDITICIOS	(4,036)	(3,334)	21.1%	(702)	(4,034)	-17.4%	700
CARTERA DE CREDITO, NETA	376,582	276,754	36.1%	99,828	252,809	9.5%	23,945
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO	22,123	24,009	-7.9%	(1,886)	24,479	-1.9%	(470)
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO							
(NETO)	114,186	142,913	-20.1%	(28,727)	136,543	4.7%	6,370
INVERSIONES PERMANENTES	99	0	100.0%	99			
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS NETO	1,525	975	56.4%	550	736	32.5%	239
OTROS ACTIVOS							
Cargos diferidos, pagos anticipados	3,003	3,866	-22.3%	(863)	3,955	-2.3%	(89)
Otros activos a largo plazo	3,202	4,131	-22.5%	(929)	4,551	-9.2%	(420)
TOTAL ACTIVO	**$ 522,915**	**$ 491,565**	6.4%	31,350	452,607	8.6%	38,958

Activo

(Cifras en miles de pesos)

En el rubro de *Disponibilidades* se registran; los saldos en bancos, y se comportó de la siguiente forma:
Al cierre de 2019 se muestra un saldo de $ $1,605, 25% más que el año 2018 que cerró, en $1,283. Para el ejercicio de 2018 presenta un incremento del 44.2% ó $ 393, derivado a las operaciones que quedaron programadas para los primeros días de 2020.

La cuenta de *Inversiones en Valores* al cierre de 2019 presenta un saldo de $16, mostrando una disminución de $33,849, en virtud de la política de manejo de saldos óptimos. Esta cuenta tuvo un incremento del cierre de 2017 al cierre de 2018 por $12,385 que representa el 57.7% debido a que en el último trimestre de 2018 se realizó una emisión de Cebures por un importe de $100,000 y el importe que se refleja al cierre de 2018 por $33,865 es el remanente que será utilizado para colocación de cartera en los primeros meses de 2019.

Los instrumentos de cobertura de tasas (flujos de efectivo), que se tienen contratados a través de instrumentos derivados (CAPS) para cubrir de manera efectiva los pasivos que se tienen a tasa variable.

La cuenta de *Derivados con Fines de Cobertura al cierre de 2019,* muestra un saldo de $574 con una disminución del 84.8% ó $3,195, con respecto a 2018, debido a i) la tendencia a la baja en las tasas, la cual se prevé continúe en el corto plazo, reflejando por ende su valuación en esta cuenta ii) la amortización de las mismas. Para el cierre 2018 se refleja una reducción de $3,395 ó 47.4% al pasar de $7,164 en diciembre de 2017 a $3,769 en diciembre de 2018, como consecuencia de la amortización del costo de los mismos, así como de la valuación realizada por nuestro valuador de precios

La *Cartera de Crédito* para el año 2019 presentó un incremento importante del 35.9% al pasar de $276,754 a $376,582 como resultado de una eficiente estrategia de colocación tanto con la fuerza comercial propia como a través de la estrategia de los programas vendor. Así mismo, la cartera de crédito al 31 diciembre de 2018 presentó un incremento de 10.2% al pasar de $253,329 en 2017 a $279,275 al 31 de diciembre de 2018, el aumento se debe principalmente por una mayor colocación de los productos de crédito simple y arrendamiento financiero en el ejercicio de 2018.

La *Cartera Vencida* para el ejercicio de 2019 presenta un aumento de $6,967 al pasar de $813 al 31 de diciembre de 2018 a $7,780 al 31 de diciembre de 2019, sobre los cuales ya se han tomado las acciones legales para su cobro y mitigación. respecto al saldo al 2018, presenta un decremento de $2,701 ó 76.9% en comparación con el ejercicio de 2017 eso derivado principalmente a que la cartera que se tenía en litigio fue cobrada, con lo que la cartera vencida se vio considerablemente disminuida.

Por su parte la *Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios* asciende a $4,036 al cierre de 2019 que represento un incremento de 21.1% comparada con el saldo al cierre de 2018 que fue de $3,334 por lo comentado en los párrafos anteriores.

En diciembre de 2018 la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios presenta una disminución de $700 miles de pesos al pasar de $4,034 en diciembre de 2017 a $3,334 en diciembre de 2018 lo cual representa una variación del 17.4% generado principalmente por lo que se menciona en los párrafos anteriores.

Las *Otras Cuentas por Cobrar* están representadas principalmente por:

- Accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento, tales como localizadores y seguros financiados.
- Depósitos en garantía.
- Impuestos por recuperar.

Esta cuenta permanece muy estable en sus saldos al cerrar 2019 con un saldo muy similar al de 2018, con una disminución del 7.1% para cerrar en $ 22,123. Para el ejercicio de 2018 las cuentas por cobrar tuvieron un decremento de $470 lo cual representa el 1.9% derivado de una disminución en impuestos por recuperar, así como el cobro de accesorios de la cartera principalmente.

La cuenta de *Propiedades, Mobiliario y Equipo* está representada casi en su totalidad, por el equipo que está en arrendamiento operativo y presenta al cierre de 2019 una disminución de 21.1% para cerrar en $ 114,186, como resultado de una menor colocación en este producto durante 2019, debido a la ejecución de la estrategia de los programas vendor que incentivaron más los productos de crédito y arrendamiento financiero. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2018 esta cuenta presentó un incremento de $6,370 que representa el 4.7% generado por una colocación mayor en comparación con el ejercicio de 2017.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de

(Expresados en miles de pesos)

PASIVO Y CAPITAL

	Auditados	Auditados			Auditados		
	2019	2018	Var 18-19		2017	Var 17-18	
			%	$		%	$
PASIVOS BURSATILES	$ 180,878	$ 180,744	0.07%	134	$ 120,323	50.2%	$ 60,421
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS							
De corto plazo	94,162	86,142	9.31%	8,020	94,838	-9.2%	(8,696)
De largo plazo	91,973	68,126	35.00%	23,847	83,595	-18.5%	(15,469)
ORGANISMOS	186,135	154,268	20.66%	31,867	178,433	-13.5%	(24,165)
OTRAS CUENTAS POR PAGAR							
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25,730	29,511	-12.81%	(3,781)	20,225	45.9%	9,286
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	34,925	32,527	7.37%	2,398	35,787	-9.1%	(3,260)
TOTAL PASIVO	**427,668**	**397,050**	**7.71%**	30,618	**354,768**	**11.9%**	**42,282**
CAPITAL CONTABLE							
CAPITAL CONTRIBUIDO							
Capital social	70,000	70,000	0.00%	-	70,000	0.0%	-
TOTAL CAPITAL SOCIAL	70,000	70,000			70,000	0.0%	-
CAPITAL GANADO							
Reservas de capital (reserva legal)	2,079	1,742	19.35%	337	1,467	18.7%	275
Resultado de ejercicios anteriores	21,178	16,270	30.17%	4,908	20,439	-20.4%	(4,169)
Resultado por valuación de instrucmentos de cobertura de flujos de efectivo	(633)	(242)	161.57%	(391)	427	-156.7%	(669)
Resultado neto	2,623	6,745	-61.11%	(4,122)	5,506	22.5%	1,239
TOTAL CAPITAL GANADO	25,247	24,515	2.99%	732	27,839	-11.9%	(3,324)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**95,247**	**94,515**	0.77%	732	97,839	-3.4%	(3,324)
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 522,915	$ 491,565	6.38%	31,350	$ 452,607	8.6%	38,958

Pasivos

(Cifras en miles de pesos)

El 23 de noviembre de 2015 mediante oficio 153/5984/2015 la CNBV autorizo a la compañía la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles cuya primera emisión fue de largo plazo y ascendió a 100,000, habiendo ampliado dicho programa de largo plazo a un Programa Dual en marzo de 2017 bajo el número 153/1014/2017 de fecha 24 de marzo.

El saldo de la cuenta de los *Pasivos Bursátiles* al cierre de 2019 se mantuvo prácticamente igual al cierre del 2018 al cerrar en $180,878 y $180,744 respectivamente. Al comparar el saldo de esta cuenta de 2018 vs. 2017 presenta un incremento en comparación con el ejercicio anterior del 50.2%, al haber incrementado el monto de las renovaciones de los Cebures que vencieron en marzo y octubre del 2018, que se explica en parte por la amortización de los créditos con la banca.

En relación a los *Préstamos Bancarios y de Otros Organismos* al 31 de diciembre de 2019, muestra un incremento de $31,867 ó del 20.7% al pasar de $154,268 a $186,135, debido a nuevos créditos contratados con la banca de desarrollo y comercial a fin de cubrir el crecimiento tenido en la cartera de crédito. Así mismo esta cuenta presentó un decremento de $24,165 ó13.5% al pasar de $178,433 en diciembre de 2017 a $154,268 en diciembre de 2018 derivado principalmente por la emisión de la deuda pública concretada en octubre de 2018.

El rubro *Otras Cuentas por Pagar* está representado por préstamos de accionistas, impuestos por pagar, y otras cuentas por pagar.

Para el cierre de 2019 esta cuenta cerro con un saldo de $25,730 disminuyendo en $3,781 ó el 12.8%. Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, presentó un incremento de $9,286 que representa el 45.9% en comparación con el ejercicio de 2017; el aumento se debe principalmente a las cuentas de proveedores y vendors que nos otorgan un plazo comercial para el pago de los equipos financiados.

Los *Créditos diferidos y Cobros Anticipados* están representados por los depósitos y rentas recibidas de los clientes en garantía del cumplimiento de sus contratos. Al 31 de diciembre de 2019 los créditos diferidos presentan un incremento de $2,398 ó del 7.3% debido al crecimiento presentado en la cartera de crédito y arrendamientos operativos. Para el año 2018 presenta una disminución de $3,260 que representan el 9.1% derivado principalmente por que los depósitos de arrendamiento operativo son menores a los requeridos para crédito, así como por la devolución a los clientes de sus depósitos ó rentas por los contratos terminados en el ejercicio.

Capital Contable
(Cifras en miles de pesos)

El *Capital Ganado*, para efectos comparativos de los ejercicios 2019 vs 2018 aumentó $732, es decir, incrementó 0.77%, que se explica por los siguientes movimientos:

- Una utilidad del ejercicio de $2,623 que comparada con la de 2019, representa una disminución de $4,122.
- Un aumento de $4,908 al rubro resultado de ejercicios anteriores derivado del traspaso del resultado del ejercicio 2018.
- Un reconocimiento de resultado por valuación de instrumentos de cobertura que representó un efecto negativo de $391.

El capital ganado para el ejercicio de 2018 tuvo un decremento de $3,324 ó 11.9% que se explica principalmente por:

- Un decreto de dividendos realizado en el ejercicio por un importe de $9400,
- Una utilidad del ejercicio de $6,745 y

un reconocimiento de resultado por valuación de instrumentos de cobertura que representó un efecto negativo de $669.

Control Interno:

Finactiv cuenta con un sistema de control interno en el cual están integradas todas las áreas de la empresa, desde las de promoción y ventas, las operativas y las de control y registro, algunas de de ellas basadas en un doble control, verificando que se cumplan lo establecido en los manuales y políticas de la empresa, logrando así una adecuada gestión de riesgos inherentes a la ejecución ordinaria de nuestras actividades.

El control interno de Finactiv está basado en los diferentes niveles de gobierno corporativo y órganos intermedios de control con que se cuenta, tales como: la Asamblea de Accionistas, el Consejo de Administración, el Comité Ejecutivo, el Comité de Crédito, el Comité de Tesorería, el Comité de Auditoría, el Comité de Recursos Humanos y el Comité de Continuidad y Recuperación del Negocio.

El sistema de control de Finactiv está alineado a cumplir con las legislaciones aplicables, a las estrategias y objetivos de nuestro negocio basado en:

a. Políticas, manuales y procedimientos y controles orientados a:

- Identificar, evaluar y mitigar riesgos.
- Procesar las operaciones desde su prospección, análisis y autorización, documentación, liquidación y registro.
- Generar información veraz, confiable y oportuna a lo largo de nuestros procesos.
- Salvaguardar los activos (seguridad y custodia de activos, seguridad y respaldo de la información, límites de operación y aseguramiento de activos).

• Observar permanentemente el cumplimiento de la normatividad interna y externa aplicable a nuestras actividades, es decir “cumplimento en todo lo que hacemos”.
• Contar con medidas eficientes y eficaces de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
• Evitar o prevenir conflicto de intereses.

b. Definición de estructuras y organigramas, puestos, funciones y responsabilidades del personal, respetando los principios de segregación y delegación de funciones y responsabilidades.

c. Sistemas de operación y gestión, además de que se cuenta con el respaldo de datos, información y procesos de negocios, operativos y de registros.

d. Se fomentan los valores corporativos y se cuenta un código de ética definido y por escrito que rige nuestras relaciones con clientes, socios de negocios, colaboradores, autoridades y sociedad en general.

Finalmente cabe señalar que Finactiv cuenta con informe anual por un auditor independientes de sus estados financieros, quienes han emitido su opinión sin salvedades sobre la información financiera preparada conforme a los criterios de contabilidad establecidos por la CNBV. En cumplimiento con las disposiciones vigentes y aplicables, se cuenta con un informe anual por un auditor independiente sobre los procesos relativos a la Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo desde 2011.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Cartera.
La estimación preventiva para riesgos crediticios, se calcula conforme a la Metodología de Perdidas Esperadas establecidas en las CUB.

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro de cuentas por cobrar, cubre riesgos asociados con los accesorios de la cartera y deudores diversos. La metodología y sustentación para la determinación de esta estimación está en función de las Disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Si bien Finactiv considera que sus estimaciones preventivas para riesgos crediticios son suficientes para cubrir pérdidas conocidas o esperadas de su cartera de crédito, no se puede asegurar que dichas estimaciones preventivas para riesgos crediticios sean suficientes para cubrir las pérdidas que efectivamente se generen.

Otras Estimaciones.

Finactiv no tiene empleados. Los directivos, funcionarios y colaboradores asignados a Finactiv son empleados de su filial SPA.

Eventos Posteriores:

En marzo de 2020, la OMS clasificó el brote de Covid-19 como una pandemia en función del rápido aumento de la exposición a nivel mundial. A la fecha de la opinión del auditor independiente, que fue el 17 marzo 2020, México se encontraba aún en Fase I; sin embargo al momento en que se está emitiendo este Reporte Anual, la actividad económica del país se ha visto afectada por los esfuerzos de no movilidad de las personas, en el afán de disminuir el número de contagios, por lo que el Gobierno Federal decreto la Etapa II el 24 de marzo pasado y la etapa III el 21 de abril pasado. Con el propósito de paliar los problemas de los acreditados bancarios en México, el Gobierno Federal ofreció un periodo de gracia de cobro de capital e intereses. La Comisión Bancaria dio a conocer reglas especiales para el tratamiento del crédito durante la Pandemia, entre los que destacan la aplicación de los criterios contables especiales, que consideran que las modificaciones a las condiciones originales pactadas en los contratos de crédito no sean consideradas como reestructura o renovación de los mismos; y que la cartera de crediticia sea considerada como vigente, hasta por el periodo que corresponda al beneficio concedido, de acuerdo con el apoyo de referencia, que inicialmente es un periodo de 90 días (marzo, abril y mayo) considerando exclusivamente a los acreditados que estuvieran al corriente al 28 de febrero de 2020.
La Emisora ha iniciado gestiones de apoyos y recalendarización de sus fondeadores y a negociar apoyos similares a sus acreditados de su cartera de crédito y arrendamiento operativo, por lo que una vez alcanzado acuerdos definitivos con fondeadores y acreditados de manera retroactiva al 28 de febrero pasado, es probable que se ajustarán los resultados de la Sociedad. Los efectos que deriven de ello, serán reconocidos durante 2020.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

Los estados financieros auditados incluidos en este Informe fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. por el año 2017. Los estados financieros auditados por el año 2018 fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., y los estados financieros auditados por el año 2019 fueron auditados por De la Paz, Costemalle-DFK, S.C.

Finactiv, mediante acuerdo adoptado por el Comité de Auditoría y ratificado por el Consejo de Administración de fecha 24 de septiembre del 2018, resolvió cambiar de auditores externos de la firma Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C., a la firma PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditor externo a partir del 2018. Así mismo por acuerdo del Comité de Auditoría y ratificado por el Consejo de Administración de fecha 24 de septiembre del 2019, se resolvió cambiar de auditores externos de la firma PricewaterhouseCoopers, S.C., a la firma De la Paz, Costemalle-DFK, S.C., como auditor externo a partir del 2019.

Desde que la Compañía se fundó en 2008, y hasta la fecha, los auditores externos han emitido sus opiniones sin salvedades a los estados financieros del Emisor.

El Comité de Auditoría es el órgano responsable de evaluar las actividades y desempeño de los Auditores Externos, así como en su caso la decisión del cambio, contratación con estos últimos de servicios adicionales. Esta decisión es presentada al Consejo de Administración para su ratificación. Para mayor detalle de las funciones del Comité de Auditoría, referirse a la sección de Administración en el apartado de Comités, en particular del Comité de Auditoría.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Saldos y Transacciones con partes Relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se tenían saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

	2019		2018		2017	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
TSM Division Trucking, S.A. de C.V.	$9,094	$ -	$14,581	$ -	$19,811	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [3]	-	82	-	-	-	408
Ernesto Bayón Lira	215	-	489	-	738	-
Otros accionistas [1]	-	-	-	1,508	-	10,649
Total	$9,309	$82	$15,070	$1,508	$20,549	$11,057

Durante 2019, 2018 y 2017, la Sociedad celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2019		2018		2017	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. [6]	$1,853	$ -	$2,543	$ -	$1,129	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [3]	-	21,379	76	-	325	18,037
Inmobiliaria Hurec, S.A. de C.V. [5]	-	287	-	18,565		220
Ernesto Bayón Lira	47	-	84	251	63	
Otros accionistas [1]	-	647	-	652	-	1034
Total	$1,900	$22,313	$2,703	$19,468	$1,517	$19,291

Las operaciones con compañías relacionadas, se han otorgado para empresas que tienen relación con algunos de nuestros accionistas y se mantienen los lineamentos de análisis de crédito como se aplica a cualquier otro análisis de crédito. Todos estos asuntos son sancionados por el Consejo de Administración.

Información adicional administradores y accionistas:

La administración se encuentra encomendada a un Consejo de Administración que actualmente se compone de 12 miembros, de los cuales 8 tienen la calidad de Consejeros Patrimoniales, 3 de Consejeros Independientes y un Comisario elegidos por la asamblea general ordinaria anual de accionistas por un periodo de un año.

En octubre 2018, se tuvo un “evento relevante”, reportado en su oportunidad, sobre el sensible fallecimiento de nuestro Presidente Honorario del Consejo de Administración, Ing. Alberto García Hurtado, a quien recordamos con respeto y afecto.

Con fundamento en los Artículos Décimo Séptimo y Vigésimo Tercero (referente al desarrollo de la Asamblea y de la sesión de Consejo correspondientemente) de los estatutos vigentes de la Sociedad, nuestro Vicepresidente C.P. Ernesto Bayón Madrid, sustituyó en sus funciones y posición al Presidente del Consejo de Administración, en tanto se convocó a la Asamblea General de Accionistas el 8 de abril de 2019, en la cual se designó como Presidente de Consejo de Administración de la Sociedad al Lic. Nicolás Escalante Cano.

A la fecha de emisión de este informe anual, se tiene conocimiento que en la Asamblea General de Accionistas del 21 de mayo de 2020, se designó como Presidente de Consejo de Administración de la Sociedad al C.P. Juan Manuel Arriaga Albarrán, debido a la solicitud de licencia al cargo de Presidente del Lic Escalante Cano por motivos de agenda profesional y de negocios, permitiendo así, una continuidad en la estrategia y operación de la empresa en el corto, mediano y largo plazo.

A continuación, se presentan los nombres de los actuales miembros del Consejo de Administración, su ocupación principal, el tiempo que llevan laborando, así como la información necesaria para conocer su experiencia y capacidad profesional. Dichos consejeros han sido nombrados y/o ratificados por la asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 21 de mayo de 2020, sin que a la fecha haya tenido algún cambio.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes [Miembro]

BAYON LIRA ERNESTO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2016-04-27	ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	9	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

CAMPIRAN GIL JAQUELINE LIZBETH			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación	Tipo de asamblea		
2016-04-27	ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	9	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

Relacionados [Miembro]

ESCALANTE CANO NICOLAS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	TESORERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

Patrimoniales independientes [Miembro]

BUSTOS GONZALEZ JAVIER	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
TESORERO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

Patrimoniales [Miembro]

BAYON LIRA RICARDO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	SECRETARIO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

GARCIA SANCHEZ MONICA JUNO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	PRESIDENTE	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

BAYON MADRID ERNESTO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	VICEPRESIDENTE	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

STERLING BOURS ERNESTO ALFONSO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

BELTRAN GARCIA JOSE ANGEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

ARRIAGA ALBARRAN JUAN MANUEL			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONA			

Independientes [Miembro]

FRANCO ALEJANDRO			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			

NO HAY INFORMACION ADICIONAL

CALDERON JUAN CARLOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

PACHECO DEL RIO JUAN			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2018-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	CONSEJERO	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

RIVERA NAVA JOSE CARLOS			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
INDEFINIDO	COMISARIO / PRESIDENTE COMITE DE AUDITORIA	0	
Información adicional			
NO HAY INFORMACION ADICIONAL			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	7
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	7
Porcentaje total de hombres como consejeros:	79
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	7
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Bayón Madrid Ernesto	
Participación accionaria (en %)	0.11
Información adicional	

Sterling Bours Ernesto	
Participación accionaria (en %)	0.11
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Beltrán García Jose Angel	
Participación accionaria (en %)	0.1
Información adicional	

Bayón Lira Ernesto	
Participación accionaria (en %)	0.02
Información adicional	

Bayón Lira Ricardo	
Participación accionaria (en %)	0.02
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se contiene un breve resumen de ciertas disposiciones importantes de los estatutos sociales. La presente descripción no pretende ser completa y está sujeta en su totalidad por referencia a los estatutos sociales de la Compañía.

Constitución Por escritura pública número 42,202 de fecha 30 de junio de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la cual quedo inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México, bajo el folio mercantil No. 52678*17 de fecha 30 de abril de 2014, se constituyó Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., con un capital social variable mínimo fijo de $50.0 millones de pesos.

Por escritura pública número 42,970 de fecha 19 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la cual quedo inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México bajo el folio mercantil número 48721 * 17 de fecha 30 de marzo de 2009, la Emisora modificó el artículo 5 referente al objeto social de sus estatutos sociales, con el fin de ampliar su objeto social.

Por escritura pública número 43,635 de fecha 26 de abril de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la Emisora modificó los artículos 16 y 39 de sus estatutos sociales referentes a las asistencias a asambleas y a la garantía para el cargo de comisario, respectivamente.

Por escritura pública número 46,524 de fecha 27 de mayo de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la Emisora aumentó el capital social en su parte variable en la cantidad de $20.0 millones de pesos, que sumada a la parte fija del mismo, resultan en un total de $70.0 millones de pesos.

Por escritura pública número 49,710, de fecha 16 de octubre de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la Emisora reformó el artículo 36 de sus estatutos sociales referente a las reglas para el otorgamiento de créditos, empréstitos o cualquier clase de financiamiento.

Por escritura pública número 50,696, de fecha 7 de agosto de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Valdés Ramírez, titular de la Notaría Pública No. 24 del Estado de México, la Emisora reformó los artículos 5, 21, 25 y 32 de sus estatutos sociales referentes a su objeto social, administración de la Emisora, funcionamiento del Consejo de Administración y convocatorias y sesiones del Consejo de Administración.

Mediante acta de Asamblea de Accionistas de fecha 21 de octubre de 2015 la Emisora modificó su régimen jurídico para convertirse en una SOFOM Entidad Regulada dejando de estar sujeta al régimen de SOFOM Entidad No Regulada.

Estatutos Sociales

Copia de nuestros estatutos sociales han sido presentados ante la CNBV y la BMV y se encuentran disponibles en las instalaciones de la BMV, así como en la página de Internet de la BMV, www.bmv.com.mx.

Duración

La duración de la Emisora es indefinida.

Objeto Social

La Emisora tiene por objeto la prestación de servicios financieros al público tales como el otorgamiento de crédito de diversos sectores y la realización de operaciones de arrendamiento financiero y factoraje financiero, en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y en consecuencia podrá realizar las operaciones y prestar los servicios en términos del artículo 87-B y demás aplicables de dicha Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, las siguientes operaciones:

1. La realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero y complementariamente la administración de cualquier tipo de cartera crediticia y el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
2. Llevar a cabo todo tipo de actos para otorgar, directa o indirectamente, promocionar, realizar publicidad y asesorar a terceros sobre financiamientos de cualquier clase.
3. La obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, créditos, con o sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable.
4. Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje o contratos de crédito simple con o sin garantía, así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, arrendamiento puro, factoraje o contratos de crédito simple con o sin garantía a efecto de garantizar el pago de las emisiones de deuda, obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito que se emitan, a través de colocación de los mismos entre el gran público inversionista o en colocación privada.
5. Constituir depósitos a la vista y a plazo, en Instituciones de Crédito y Bancos en el Extranjero, así como adquirir valores y títulos de crédito.
6. Recibir y otorgar todo tipo de garantías sean reales o personales a través de cualquier medio legal.
7. Comparecer en calidad de fiduciario en los contratos de fideicomiso que se constituyan para tal efecto, con las limitaciones que la ley de la materia les impone a las sociedades anónimas de capital variable, sociedades financieras de objeto múltiple, entidades reguladas, para lo cual la sociedad llevará registros independientes en su contabilidad, respecto de los activos que formen el patrimonial de los fideicomisos que celebre en su calidad de Fiduciario, mediante cuentas de orden.
8. La sociedad podrá actuar como fiduciaria exclusivamente en fideicomisos de garantía que tengan como fin garantizar el cumplimiento de una obligación y de su preferencia de pago en términos de los artículos 87-Ñ de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previstos en la Sección II del Capítulo V del Título II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
9. Ejecutar todo tipo de actos de comercio, pudiendo adquirir, vender, gravar, arrendar, dar y tomar en comodato, importar, exportar y comercializar en general con todo tipo de bienes muebles e inmuebles, así como con derechos reales que se relacionen con su objeto social.
10. Emitir, suscribir y girar toda clase de títulos de crédito, aceptarlos y endosarlos, incluyendo obligaciones con o sin garantías hipotecaria o real.
11. Emitir valores de deuda a su cargo, inscritos en el Registro Nacional de Valores conforme a la Ley del Mercado de Valores; tratándose de títulos fiduciarios igualmente inscritos en el citado Registro, cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los títulos que se emitan al amparo del fideicomiso dependan total o parcialmente de dicha sociedad, actuando como fideicomitente, cedente o administrador del patrimonio fideicomitido, o como garante o avalista de los referidos títulos.
12. La obtención, adquisición, cesión, uso, licencia o disposición de todo tipo de patentes, certificados de invención, marcas comerciales y de servicios, nombres y avisos comerciales y, en general, de cualesquier derechos de propiedad industrial e intelectual, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el Extranjero.
13. Establecer sucursales y agencias o representaciones y actuar como comisionista, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor tanto en los Estados Unidos Mexicanos como en el Extranjero.
14. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos obrando en nombre propio, del comitente o mandante.
15. La realización de operaciones de Arrendamiento Puro de todo tipo de bienes e inmuebles.
16. Importar, exportar, comprar, vender, procesar, distribuir, negociar, industrializar, almacenar, manejar y comerciar en general con toda clase de materias primas, productos terminados o semiterminados, equipo, maquinaria y artículos de comercio.
17. Establecer, arrendar, operar, adquirir y poseer en cualquier otra forma legal, fábricas, tiendas, plantas, bodegas, terrenos, oficinas y otros establecimientos o medios requeridos para llevar a cabo el objeto de la sociedad, así como para adquirir toda clase de empresas industriales o comerciales, incluyendo sus acciones, activos, derechos y obligaciones.
18. Actuar como agente, comisionista, intermediario, factor, representante o distribuidor, en la República Mexicana o en el extranjero, para empresas comerciales o industriales, ya sean nacionales o extranjeras.

19. Adquirir, poseer, vender, arrendar y negociar en cualquier forma permitida por ley con bienes, muebles e inmuebles y derechos.
20. Adquirir en cualquier forma, poseer, vender y negociar en cualquier forma con toda clase de acciones, participaciones, sociedades, negocios, establecimientos y asociaciones.

Prestar y recibir toda clase de servicios técnicos, administrativos o de supervisión y administrar empresas industriales y comerciales, ya sea en México o en el Extranjero, así como explotar concesiones de alguna autoridad.

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

N/A

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

N/A

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Informe, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Informe o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

Ernesto Bayón Lira
Director General

José Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

Angel Sánchez Ramirez
Sub Director Crédito, Legal y Operaciones

[*El resto de la página se deja intencionalmente en blanco*]

Informe Presidente del Consejo de Administración 2019

(Cifras en Millones de Pesos)

Colocación SOFOM

8.0%	***Crecimiento Orgánico en Colocación de Crédito** en los 3 productos, al pasar de $281 a $309 MDP, destacando CS*
15.70%	***Tasa Nominal** Promedio de **Colocación** 2019, 140 bsp o un 10% mas que en 2018*
27.9%	*T**asa Interna de Retorno** o CAT Promedio de **Colocación** 2019*
1.6 M	***Ticket promedio** de colocación 2019 , ó 15% más que en el 2018*
42 meses	***Plazo promedio** de colocación 2019, similar que en el 2018*

Cartera de Crédito

35.9%

***Crecimiento Orgánico del Portafolio ó Cartera de Crédito**, al pasar de $276.8 en 2018 a $376.7 en 2019.*

-20.0%

***Decrecimiento** en activos en **Arrendamiento Operativo** (Puro) de $142.9 en 2018 a $114.2 en 2019.*

17.0%

***Crecimiento neto del Portafolio** basado en CS y AF conm base en dos motores muy importantes :*

PROMOCION CARTERA PROPIA

VENDORS PROGRAMS

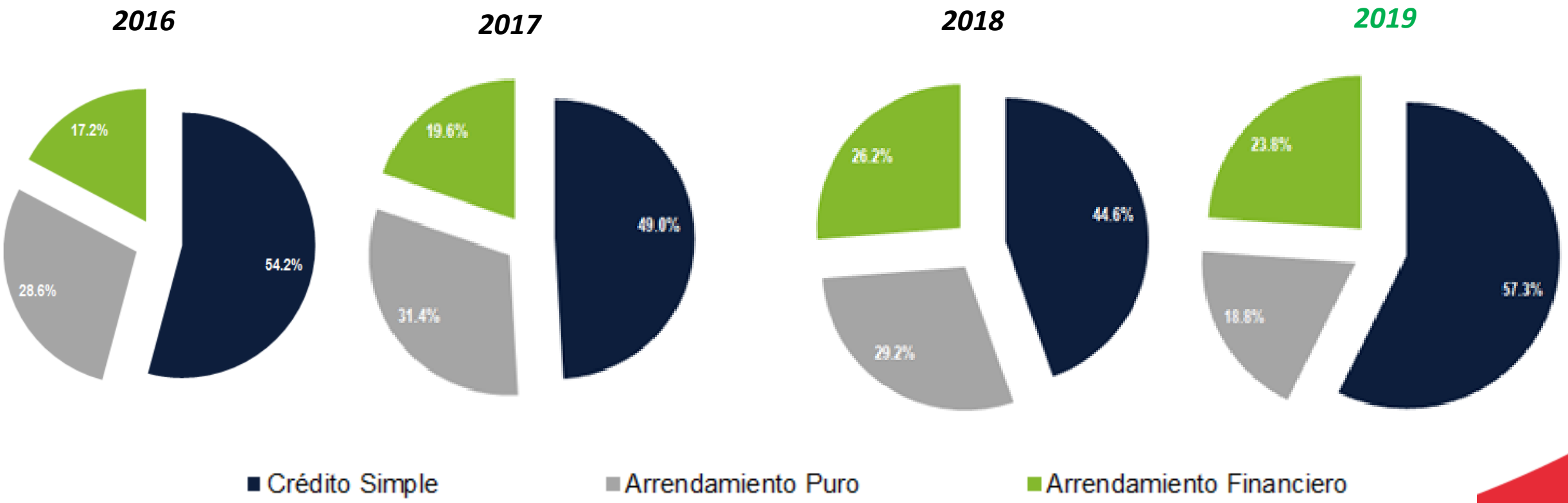
89.2%

De la Cartera** esta **clasificada** como Cartera "A" (86.3%) y "B" (12.9%) = **Cartera de Alta Calidad.

Cartera de Crédito

Por Producto

CS retomo creciendo de forma importante

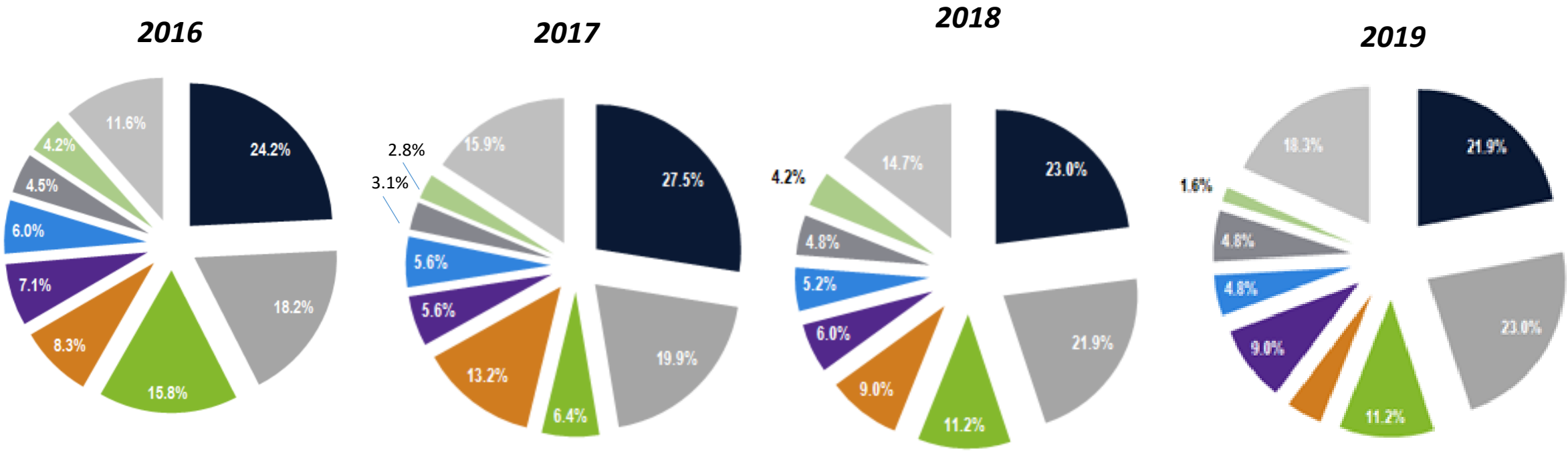


Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa

Cartera de Crédito

Por Zona

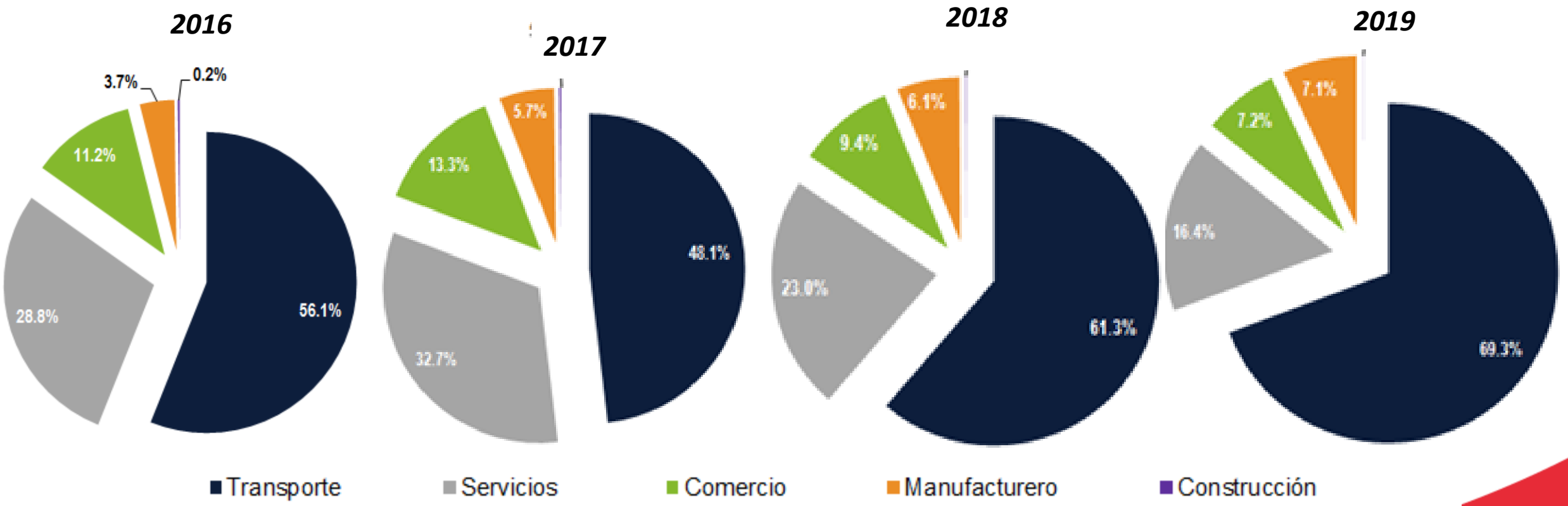
50%+ en DF, Estado de México y Tlaxcala



Cartera de Crédito *Por Sector*

Transporte es el principal sector, manteniendo diversificación.

Transporte de Pasaje, Personal y Turismo



Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa

Cartera de Crédito

1.6%

Índice de morosidad aun bajo compardo con el sector (2.5% promedio) *aunque alto vs 2018 para nuestro caso.*

La Causa: 2 clientes sobre los cuales se han tomado acciones legales y de mitigación con las que se estima que para 3T20 se haya recuperado.

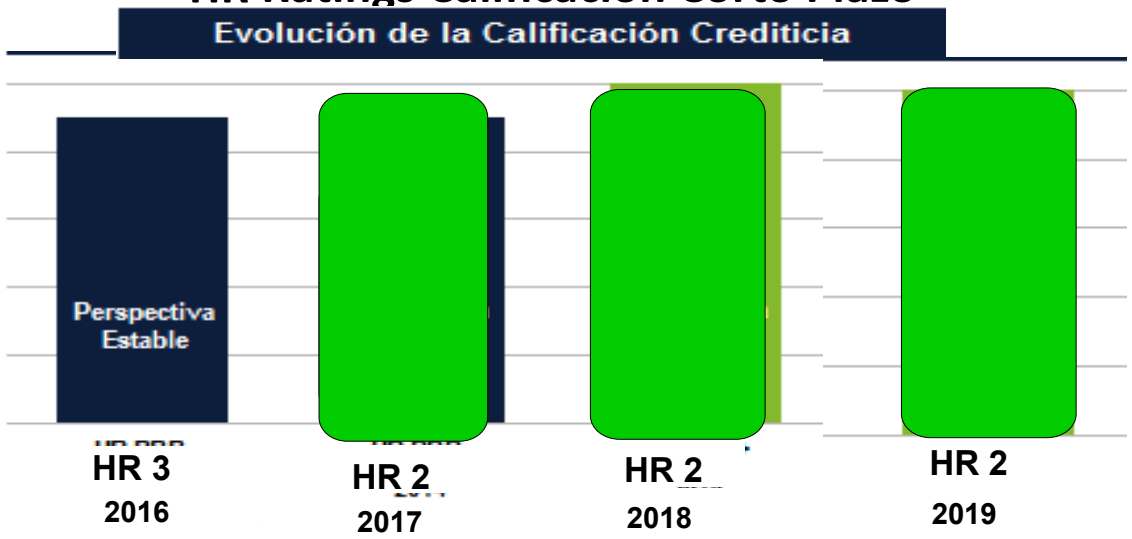
31.9%

La concentración *del portafolio respecto a los 10 principales clientes se mantiene: 2019 en 31.9% 1.3 capital contable y 2018 en 30.9% y 1.3x capital contable.*

Calificadoras

Riesgo Contraparte
Corto Plazo

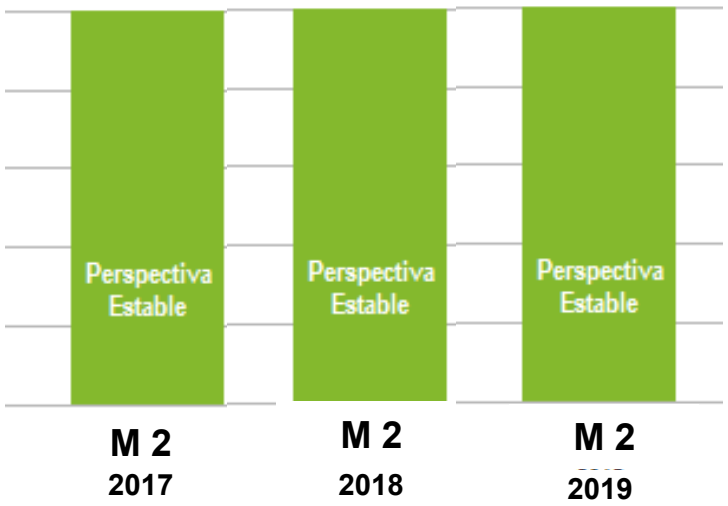
HR Ratings Calificación Corto Plazo



Fuente: HR Ratings.

Verum

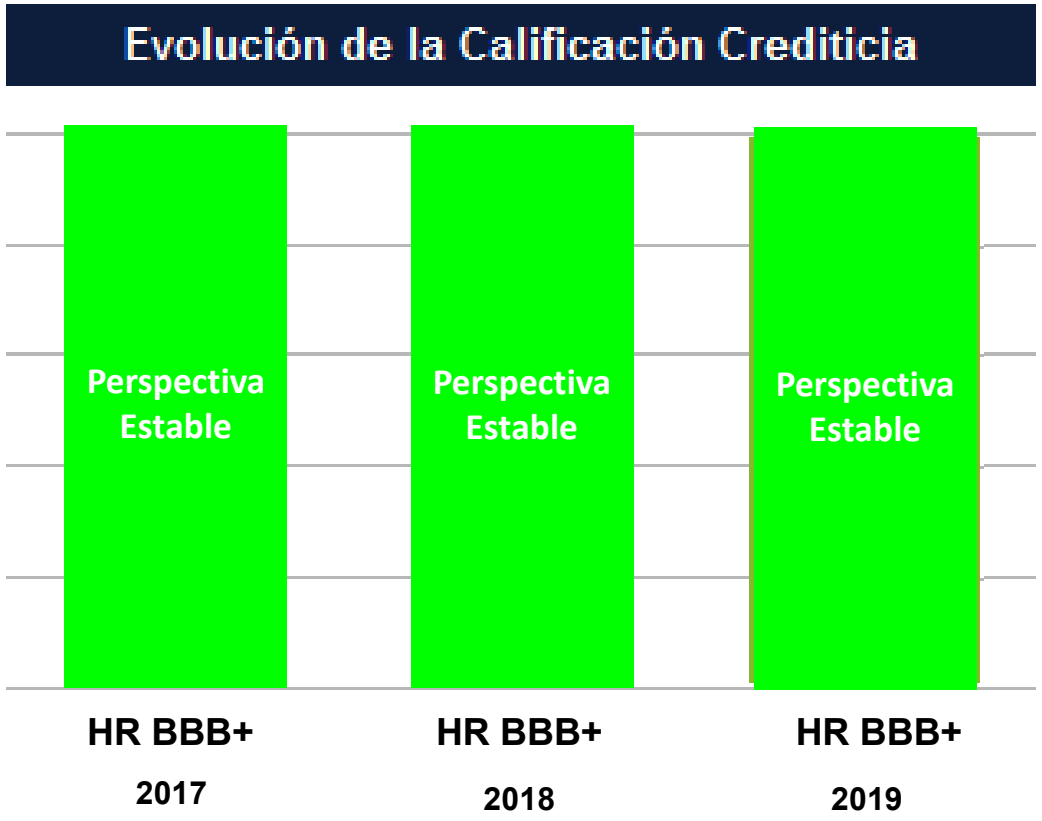
CP = M 2



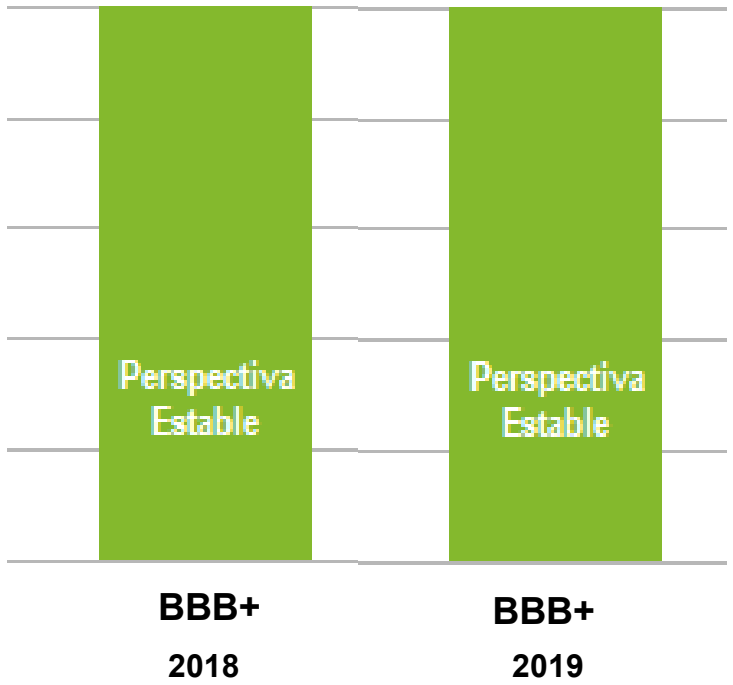
Calificadoras

Riesgo Contraparte
De Largo Plazo

HR Ratings.
"BBB +" Perspectiva Estable



Verum
"BBB +": Perspectiva Estable



Fondeo

7 *Líneas de crédito Vigentes + Cebures**

- 2 *Banca de Desarrollo*
- 5 *Banca Comercial*

3 *Líneas de crédito en proceso con Banca Comercial*

Emisiones Corto Plazo Vigentes

1 *por*

$300M *En programa DUAL de emisión Cebures*

2 *Programa Dual Emisión Cebures* $180M

$265M *En líneas disponibles*

- $82M *Banca de Desarrollo*
- $65M *Banca Comercial*
- $20M *CEBURES*

+3.2% *Sobre TIIE, nuestro costo directo de fondeo más 0.50% costo de la Cobertura de Tasas = Costo Ponderado Fondos 2018.*

* *Cebures = Certificados Bursátiles*

Comercial y Promoción

665 *Anexos Vigentes con* 154 *Clientes activos, en* 20 *Estados*

17 *Programas Vendor y de Referenciación vigentes, que generaron* ***+35% +*** *de la colocación en 2019.*

5 Buses Irizar Marcopolo MAN AYCO BUSSCAR

3 Eq. Industrial Haitian, Keyence, Protecnic

1 Eq. Médico Dental Sirona

5 *Nuevos productos / programas con mucho éxito:*

MGT
MGC
MSI

Tasas Bajas
High+Low (Estacionales

Estrategia Comercial 2020-21 basado en 5 Pilares

Comercial y Promoción

Indicadores Balance

Balance General (mdp)	2016	2017	2018	2019	Var % 2018 - 2019
Disponibilidades	1	1	1	2	44%
Inversiones en Valores	6	21	34	0	58%
Derivados	5	7	4	1	
Cartera Vigente	269	253	279	373	10%
Cartera Vencida	1	4	1	8	-77%
% sobre Cartera Total	0.4%	1.4%	0.3%	2.1%	
Cartera Total	270	257	280	381	9%
(EPRC)	3	4	3	4	-17%
% sobre Cartera Vencida	272.3%	114.8%	410.5%	51.9%	
Cartera Total (neta)	268	253	277	377	9%
Impuestos por recuperar	1	1	1	2	
Otras cuentas por cobrar	28	24	24	22	-1%
Mobiliario y Equipo Neto	123	137	143	114	5%
Otros Activos	6	9	8	6	
Cargos diferidos	1	4	4	3	
Otros Activos	5	5	4	3	
Activo Total	**437**	**453**	**492**	**523**	**9%**

Balance General (mdp)	2016	2017	2018	2019	Var % 2018 - 2019
Pasivos bursátiles	44	120	181	181	50%
Bancarios Corto Plazo	96	95	85	94	-10%
Bancarios Largo Plazo	137	84	69	92	-18%
Otras cuentas por pagar	28	20	30	26	49%
Créditos diferidos y Cobros an	39	36	33	35	
Pasivo Total	**343**	**355**	**398**	**428**	**12%**
Capital Social	71	72	70	70	
Resultados acumulados	17	20	17	21	-19%
Reserva de capital			1	2	
Resultado por valuación de instrumento		0	0	-1	
Utilidad del ejercicio	5	6	7	3	21%
Capital Contable	**93**	**98**	**94**	**95**	**-3%**
Pasivo y Capital Total	**437**	**453**	**492**	**523**	**9%**

Indicadores
Estado de Resultados

Estado de Resultados (mdp)	2016	2017	2018	2019	Var % 2018 - 2019
Ingresos	38.2	42.3	44.7	54.5	22%
Gastos intereses	25.7	34.7	40.2	46.7	16%
% sobre ingresos	67.4%	82.1%	89.9%	85.6%	
Margen Financiero	12.4	7.6	4.5	7.9	75%
% sobre ingresos	32.6%	17.9%	10.1%	14.4%	
Estimacion para Riesgo Crediticio (EPRC)	3.2	0.4	0.6	0.7	18%
Margen Financiero (EPRC)	9.3	7.1	3.9	7.2	84%
% sobre ingresos	24.3%	16.9%	8.7%	13.1%	
Comisiones (neto)	0.1	-0.7	0.5	1.2	154%
Resultado por arrendamiento operativo	21.7	27.9	31.0	27.9	-10%
Otros ingresos (egresos)	6.06	4.71	9.33	4.08	-56%
Ingresos (Egresos) Operación	36.9	39.0	44.7	40.4	-10%
% sobre ingresos	96.6%	92.2%	100.0%	74.0%	
Gastos Administración y Promoción	31.3	33.5	38.0	38.2	0%
Resultado de la Operación	5.6	5.6	6.7	2.2	-67%
% sobre ingresos	14.6%	13.1%	15.0%	4.1%	
Impuestos	0.27	0.05	0.12	-0.41	-440%
Tasa impositiva	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	
Resultado Neto	5.3	5.5	6.6	2.6	-60%
% sobre ingresos	13.9%	13.0%	14.7%	4.8%	

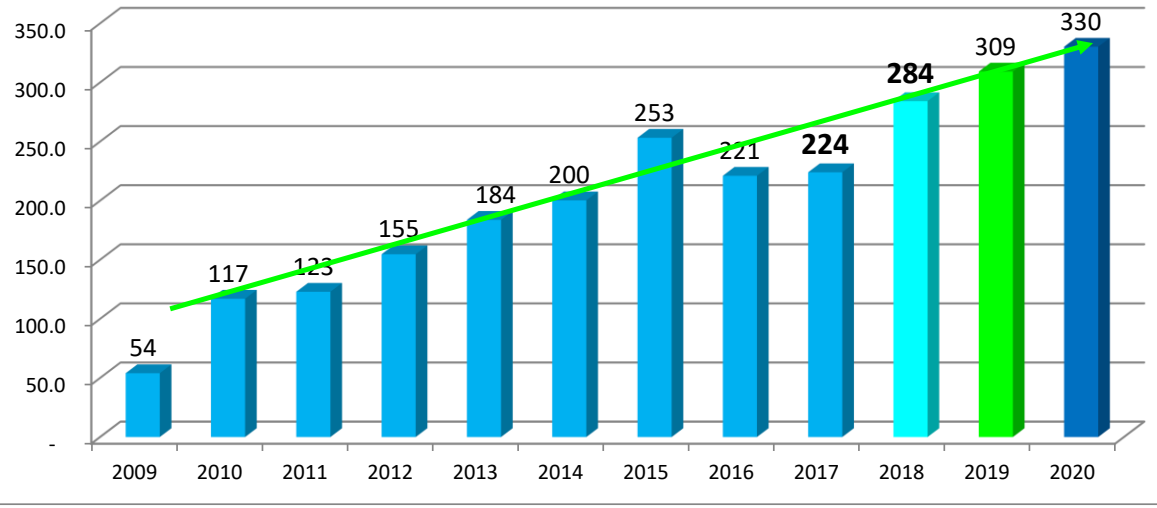
Razones Financieras	2016	2017	2018	2019	Var % 2018 - 2019
Indice de Morosidad (IMOR)	0.39%	1.37%	0.29%	2.04%	605%
Indice de Cobertura (ICOR)	272.3%	114.8%	410.5%	51.9%	-87%
Eficiencia: Gastos Admn / Ingresos	85%	86%	85%	95%	11%
ROA	1.30%	1.25%	1.42%	0.44%	-69%
ROE	5.8%	5.8%	6.9%	2.8%	-60%
Margen Operativo	15%	13%	15%	4%	-73%
Capital a Crédito	34.5%	38.1%	33.7%	25.0%	-26%
Total Cartera	$270	$257	$280	$381	36%
Total Capital	$93	$98	$94	$95	1%
Pasivos con Costo Corto Plazo	$96	$95	$85	$94	10%
Pasivos con Costo Largo Plazo	$137	$84	$69	$92	33%
Total Ingresos	$38.2	$42.3	$44.7	$54.5	22%
Resultado Operativo	$5.6	$5.6	$6.7	$2.2	-67%
% sobre ingresos	14.6%	13.1%	15.0%	4.1%	-73%
Resultado Neto	$5.3	$5.5	$6.6	$2.6	-60%
% sobre ingresos	13.9%	13.0%	14.7%	4.8%	-67%

Indicadores
2020 Pre-COVIT-19

FINACTIV®

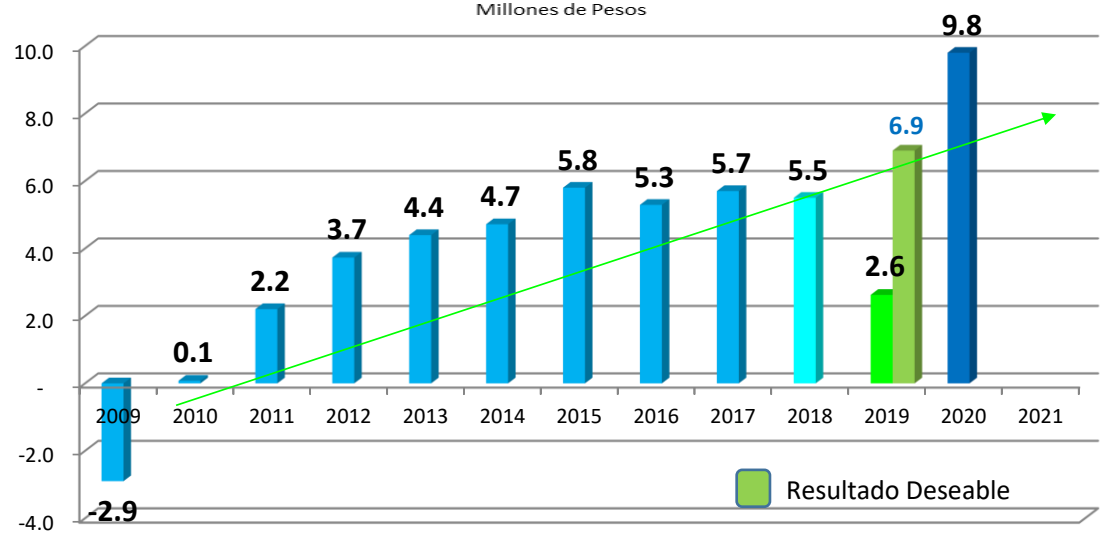
Colocación

Millones de Pesos



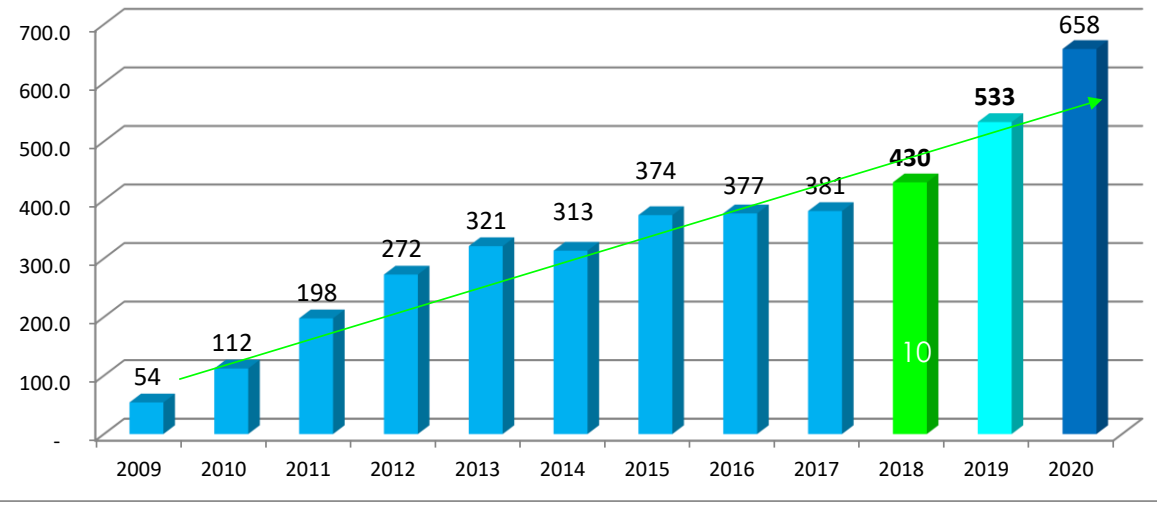
Resultado

Millones de Pesos

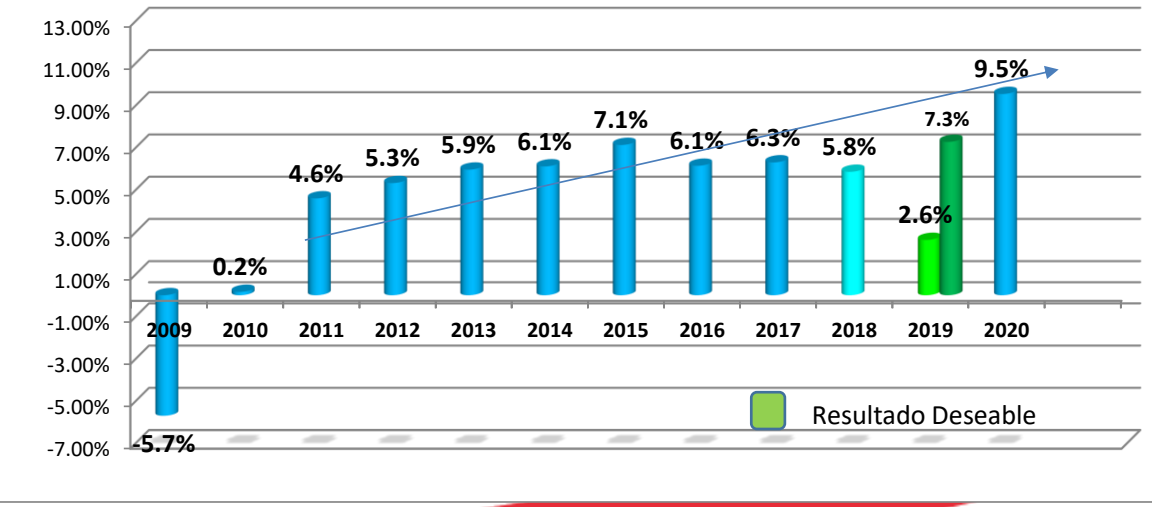


Cartera

Millones de Pesos



ROE



PLD

PLD (Prevención de Lavado de Dinero)

- En 2019 se auditaron 12 Atributos, por norma.
- Por Atributo se miden 9 puntos = 108 puntos auditados 2019.
- En 88/99 puntos = Cumple y 11/99 = Cumple Mayoritariamente
- Se considera una CALIFICACION ALTA ó MUY BUENA
- Mejora importante vs. 2017 .

Metas 2020
(En revisión dado COVIT-19)

Cartera	$600 MDP + 23%.
Colocación	$330 MDP, + 8.0%.
Resultado Neto	$ 9.8 MDP
ROE	10.5%
Índice de Cartera Vencida	Niveles menores al 1.0%.
Vendors	40% +de la colocación.
Fondeo	3 Nuevas Líneas de Crédito por $80 MDP.
Calificaciones	Mantener Calificaciones de Corto y Largo Plazo.
Tecnología de Información	Desarrollo y liberación de: • Nuevo FINSAC – Abr • PLD - May • Sistema Originación y Crédito – FINSOR • Sistema de Control de Garantías

Gracias por su atención

- Rúbrica
- Lic. Nicolás Escalante Cano
- Presidente del Consejo de Administración

- Rúbrica
- C.P. Ricardo Bayón Lira
- Secretario del Consejo de Administración

- Rúbrica
- C.P. Ernesto Bayón Lira
- Director General

FINACTIV

El suscrito de conformidad con el Título Cuarto, Capitulo Primero, Artículo 33, fracción I, inciso a) último párrafo de las DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES, yo Secretario del Consejo de Administración, autentifico que el presente Informe del Presidente del Consejo, es copia fiel de su original, el cual fue presentado a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 21 de mayo de 2020.

Expido la presente certificación para todos los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, el día 21 de mayo de 2020.

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

C.P. RICARDO BAYÓN LIRA

SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Juan Pacheco del Río

Contador Público

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

En mi carácter de Comisario con nombramiento de fecha 16 de octubre de 2019, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., rindo a ustedes mi dictamen, sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Recibí el material de todas las Juntas de Consejo de Administración del ejercicio 2019 y asistí a 5 sesiones a las que fui convocado, y me entrevisté con funcionarios. Obtuve información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Revisé el balance general de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2019 y sus correspondientes estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, todos ellos preparados con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La Organización Mundial de la Salud declaró como pandemia la enfermedad del Coronavirus (COVID-19) sin embargo, el Gobierno Federal Mexicano no ha manifestado ninguna acción al respecto. Actualmente México se encuentra en Fase 2: contagios comunitarios. La Administración nos ha manifestado que se tienen líneas de crédito no utilizadas, que serán útiles para afrontar los efectos económicos de la pandemia, pero no es posible tener una estimación de sus efectos.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores y su directores para preparar la información presentada por los mismos a esa asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Con base en lo antes expuesto, me permito someter a consideración de la Asamblea de Accionistas, la aprobación de los estados financieros presentados por el Consejo de Administración.

Juan Pacheco del Río, CPC y MA
Comisario

Ciudad de México, 8 de abril 2020

Ciudad de México, a 1 de abril de 2020

Al Consejo de Administración, al Comité de Auditoria y a los Accionistas de
Finactiv, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de **Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, ER,** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*" (las Disposiciones, conocidas también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Licenciado en Contaduria Pública y cuento con la certificación vigente número 12846 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

(i) Soy Socio de De La Paz, Costemalle-DFK, S.C. (el Despacho), el cual fue contratado por **Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, ER** para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. El Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.

(ii) Tanto el Despacho como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Los números de registro son: el del Contador Público 17278 de fecha 12 de noviembre de 2008 y el del Despacho el 7348 con fecha de expedición del 25 de junio de 2002.

(iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa relacionada con entidades del sector financiero y otros sectores.

Artículo 5.

i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.

ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.

Continúa

Tampico 42, Col. Roma, Ciudad de México, 06700
Tel. +52(55)3686-2400 ext. 1000 / 1007
contacto@delapazcostemalle.com.mx
www.delapazcostemalle.com.mx

DFK INTERNATIONAL

De la Paz, Costemalle - DFK es una entidad legal autónoma e independiente que forma parte de DFK International.

v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo de **Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, ER** o, en su caso, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

vii. No tengo litigio alguno pendiente con **Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, ER** o, en su caso, con su controladora, sus asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, el Despacho y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. El Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, el Despacho queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de **Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, ER** correspondientes a 2019.

Me permito señalar que tanto para el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, el socio revisor de calidad y el gerente de auditoria hemos intervenido en esa calidad en la auditoria de **Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, ER**, en el año 2019, y que el Despacho ha auditado a **Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, ER** en el año 2019.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

Atentamente,

De La Paz, Costemalle-DFK, S.C.

C. P. C. Ma. Teresa Cruz Rodríguez
Socia

Ciudad de México, a 26 de mayo de 2020

Al Consejo de Administración, al Comité de Auditoria y a los Accionistas de Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

En relación con la auditoría de los estados financieros de **Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, ER** (la Emisora), por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y en cumplimiento al artículo 39 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocidas también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, manifiesto mi consentimiento para que la Emisora incluya el Informe de Auditoría Externa que emití con fecha 17 de marzo de 2020 en el reporte anual que la Emisora presenta de acuerdo con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en reporte anual mencionado, así como cualquier otra información financiera comprendida en dicho reporte cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa, coincide con la auditada. Lo anterior con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

De La Paz, Costemalle-DFK, S.C.

C. P. C. Ma. Teresa Cruz Rodríguez
Socia

De la Paz, Costemalle – DFK, S.C. es una entidad legal autónoma e independiente que forma parte de DFK International con una red de 25 oficinas en México y 386 alrededor del mundo.

Toluca, Estado de México; 22 de mayo de 2020.

BOLSA MEXICANA DE VALORES

JUAN MANUEL OLIVO TIRADO

DIRECTOR DE EMISORAS Y VALORES

P R E S E N T E

El suscrito, Director General de FINACTIV, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., les informo que con fecha 04 de octubre de 2019 el Consejo de Administración autorizó a la firma de De la Paz, Costemalle - DFK S.C., por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 para llevar a cabo la auditoría externa de los estados financieros.

ATENTAMENTE

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

C.P. ERNESTO BAYÓN LIRA

DIRECTOR GENERAL

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2018 y 2017

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.

Índice

31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido

	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 a 6
Estados financieros dictaminados:	
Balances generales	7
Estados de resultados	8
Estados de variaciones en el capital contable	9
Estados de flujos de efectivo	10
Notas sobre los estados financieros	11 a 44

pwc

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
de Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la Sociedad), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada al 31 de diciembre de 2018 y por el ejercicio terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Estimación preventiva para riesgos crediticios Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, la Sociedad tiene entre sus actividades principales el otorgamiento de préstamos y créditos. La cartera de créditos otorgados por la Sociedad se clasifica en: Créditos de Arrendamiento Financiero y Créditos con Garantía Prendaria. La recuperabilidad de estos créditos se evalúa periódicamente reconociendo las estimaciones preventivas que correspondan. Dichas estimaciones se basan en un modelo de pérdida esperada, siguiendo las reglas de clasificación y calificación de la cartera de crédito, establecidas por la CNBV para instituciones de crédito, las cuales implican identificar para todos los créditos la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Para ello, es preciso cuantificar una serie de variables para las que se requiere la obtención de información proveniente de diversas fuentes, algunas de ellas externas y otras internas. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de la cartera de créditos y de la estimación preventiva para riesgos crediticios ($280,088 y $3,334 miles de pesos, al 31 de diciembre de 2018, respectivamente) y porque la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios es un proceso complejo y requiere considerar diversos datos de entrada conforme a lo descrito en el párrafo anterior. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en: i) la integridad y exactitud de los datos de entrada clave utilizados en los modelos para determinar la estimación preventiva, tales como: montos exigibles a la fecha, días de atraso, cantidad de atrasos en	Como parte de nuestra auditoría: • Comparamos el modelo utilizado por la Sociedad para determinar la estimación preventiva de riesgos crediticios con el aprobado por las disposiciones de la CNBV. • Evaluamos la calificación de la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2018, mediante pruebas selectivas. Para ello, solicitamos a la Sociedad los archivos electrónicos que incluyen los siguientes datos de entrada utilizados en el modelo: - Montos exigibles a la fecha y días de atraso, que hemos cotejado contra el sistema de cartera que determina de manera automática esta información, y con el apoyo de expertos verificamos su parametrización. - Cantidad de atrasos en los últimos doce meses, porcentaje de pagos oportunos con otras instituciones financieras, días de mora promedio con todas las instituciones financieras, historial crediticio, quitas, castigos, y reestructuras con otras instituciones financieras que hemos cotejado contra el reporte de buro de crédito. - Las quitas, castigos y reestructuras que realiza la Sociedad, que hemos cotejado contra documentos internos que indican las nuevas características del crédito y condiciones autorizadas, firmados por los Directivos correspondientes y revisados por el Comité de Crédito.

los últimos doce meses, porcentaje de pagos oportunos con otras instituciones financieras, días de mora promedio con todas las instituciones financieras, historial crediticio, quitas, castigos y reestructuras, existencia de litigios a la fecha de la calificación, porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, valuaciones de las garantías otorgadas a la Sociedad por los acreditados e información financiera reciente y ii) el cumplimiento de las reglas de la CNBV aplicables.

- Existencia de litigios a la fecha de la calificación, los cuales hemos confirmado con el área legal de la Sociedad.
- Porcentajes cubiertos por las garantías de los créditos, que hemos comparado contra el porcentaje establecido en el contrato de crédito.
- Valuaciones de las garantías otorgadas a la Sociedad por los acreditados, que hemos cotejado contra el avalúo realizado por un tercero independiente.
- Información financiera reciente, que hemos cotejado contra estados financieros internos o dictaminados, disponibles a la fecha de calificación.
- Recalculamos la estimación preventiva para riesgos crediticios por cada uno de los acreditados seleccionados, con el apoyo de expertos en temas regulatorios, utilizando los datos antes mencionados y un modelo independiente de calificación de cartera que contempla las reglas de la CNBV aplicables para cada categoría relevante.

Información Adicional

La Administración de la Sociedad es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la CNBV (pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes), el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestras auditorías de los estados financieros de la Sociedad, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestras auditorías, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Sociedad y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Sociedad en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación de los estados financieros, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la CNBV, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Sociedad.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista.

Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

- El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

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

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

Otros asuntos

Los estados financieros de Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otro contador público independiente de acuerdo con las NIA, quien emitió una opinión sin salvedades, el 26 de febrero de 2018.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Gustavo Vilchis Hernández
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 29 de marzo de 2019

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.

Balances Generales

Cifras expresadas en miles de pesos

	31 de diciembre de	
Activo	2018	2017
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	$ 1,283	$ 890
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)		
Títulos conservados a vencimiento	33,865	21,480
DERIVADOS (Nota 7)		
Con fines de cobertura	3,769	7,164
CARTERA DE CREDITO VIGENTE (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	279,275	253,329
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	813	3,514
	280,088	256,843
Menos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 8)	(3,334)	(4,034)
Cartera de crédito, neta	276,754	252,809
OTRAS CUENTAS PORCOBRAR - Neto (Nota 9)	24,009	24,479
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO - Neto (Nota 10)	142,913	136,543
IMPUESTOS DIFERIDOS - Neto (Nota 16)	975	736
OTROS ACTIVOS:		
Cargos diferidos, pagos anticipados	3,866	3,955
Otros activos a largo plazo	4,131	4,551
Total activo	$ 491,565	$ 452,607

	31 de diciembre de	
Pasivo y Capital Contable	2018	2017
PASIVOS BURSATILES (Nota 11)	$ 180,744	$ 120,323
PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 12)		
De corto plazo	86,142	94,838
De largo plazo	68,126	83,595
	154,268	178,433
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Nota 13):		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	29,511	20,225
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	32,527	35,787
Total pasivo	397,050	354,768
CAPITAL CONTABLE (Nota 15):		
CAPITAL CONTRIBUIDO:		
Capital social	70,000	70,000
CAPITAL GANADO:		
Reservas de capital	1,742	1,467
Resultado de ejercicios anteriores	16,270	20,439
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(242)	427
Resultado neto	6,745	5,506
	24,515	27,839
Total capital contable	94,515	97,839
Total pasivo y capital contable	$ 491,565	$ 452,607

CUENTAS DE ORDEN	2018	2017
Garantías prendarias recibidas	$ 366,212	$ 405,273
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida (nota 8)	399	480
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	256	201
Otras cuentas de registro	255	255

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2018 es de $70,000".

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 sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv

www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J.Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.
Estados de Resultados

Cifras expresadas en miles de pesos

	Años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos por intereses (Nota 18)	$ 44,685	$ 42,722
Gastos por intereses (Nota 18)	(40,126)	(34,742)
Margen financiero	4,559	7,980
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,091)	(432)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,468	7,548
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 18)	8,154	5,679
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 18)	(7,662)	(6,354)
Resultado por arrendamiento operativo (Nota 18)	30,939	27,855
Otros ingresos de la operación (Nota 18)	11,883	4,300
Gastos de administración y promoción	(37,989)	(33,473)
Resultado de la operación antes de impuestos a la utilidad	6,793	5,555
Impuesto a la utilidad diferido, neto (Nota 16)	(48)	(49)
Resultado neto	$ 6,745	$ 5,506

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 derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv **www.finactiv.com.mx**

Las notas adjuntas son parte integrante de estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Cifras expresadas en miles de pesos

	Capital contribuido	Capital ganado				
	Capital social	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado neto	Total capital contable
Saldos al1 de enero de 2017	$ 70,000	$1,202	$16,686	$	$ 5,291	$ 93,179
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores		265	5,026		(5,291)	
Pago de dividendos (Nota 15)			(780)			(780)
Efecto por adopción de metodología de pérdidas esperadas para determinar la estimación preventiva de riesgos crediticios (Nota 4)			(493)			(493)
	-	265	3,753	-	(5,291)	(1,273)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral:						
Resultado neto					5,506	5,506
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)				427		427
	-	-	-	427	5,506	5,933
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70,000	1,467	20,439	427	5,506	97,839
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores		275	5,231		(5,506)	-
Pago de dividendos (Nota 15)			(9,400)			(9,400)
	-	275	(4,169)	-	(5,506)	(9,400)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral:						
Resultado neto					6,745	6,745
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)				(669)		(669)
	-	-	-	(669)	6,745	6,076
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 70,000	$1,742	$16,270	(S 242)	$ 6,745	$ 94,515

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 Articulos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv

WWW. finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesus Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R.
Estados de Flujos de Efectivo

Cifras expresadas en miles de pesos

	Años que terminaron el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Resultado neto	$ 6,745	$ 5,506
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo		
Depreciaciones de mobiliario y equipo	43,589	37,757
Amortizaciones	7,616	5,869
Impuestos a la utilidad causado y diferido	48	49
	57,998	49,181
Actividades de operación		
Cambio en inversiones en valores	(12,385)	(15,380)
Cambio en derivados (activo)	2,439	(1,990)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(23,945)	14,212
Cambio en otros activos operativos (neto)	(6,637)	(5,062)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	(24,165)	(54,375)
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	60,421	76,265
Cambio en otros pasivos operativos	6,026	(10,426)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	59,752	52,370
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo	(58,800)	(57,671)
Cobros por disposición de mobiliario y equipo	8,841	5,924
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(49,959)	(51,747)
Actividades de financiamiento		
Pago de dividendos en efectivo	(9,400)	(780)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(9,400)	(780)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	393	(122)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	890	1,012
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 1,283	$ 890

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 sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Expresadas en miles de pesos

Nota 1 - Actividad de la Sociedad

Finactiv, S. A. de C. V., SOFOM, E. R. (la Sociedad) se constituyó el 30 de junio de 2008, como una entidad no regulada, y a partir de noviembre de 2015, al emitir certificados bursátiles la Sociedad se convirtió en una entidad regulada de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión). Es poseída en el 40% por Fábrica Nacional de Abrasivos, S. A. de C. V. (FANASA) y su oficina está ubicada en Avenida Independencia No. 1900 A, Col. Zona Industrial, Toluca, Estado de México.

Su actividad principal es realizar operaciones de crédito simple, prendario, arrendamiento capitalizable (financiero), arrendamiento operativo (puro) y la obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, créditos con o sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable. La Sociedad realiza operaciones en diversos estados de la República Mexicana.

Las operaciones de crédito realizadas por la Sociedad están reguladas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) y por la Ley de Instituciones de Crédito (LIC). Igualmente, la Sociedad debe dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, bajo la supervisión de la Comisión. Asimismo, está obligada a cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

La Sociedad opera bajo un perfil de riesgos conservador a continuación, las calificaciones asignadas por las compañías calificadoras son como sigue:

Calificadora	Calificación	Perspectiva
HR Ratings de México, S. A	"HR BBB+"	Estable
Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V.	"BBB+/M"	Buena calidad crediticia

La Sociedad no tiene empleados por lo que todos los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por su parte relacionada Servicios Profesionales Activos, S. A. de C. V. (SPA), ver nota 14; no está sujeta a requerimientos u obligaciones de carácter laboral y fiscal.

Nota 2 - Aprobación y bases de preparación de los estados financieros:

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas y criterios contables (los Criterios de contabilidad) establecidos por la Comisión, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, que incluyen criterios particulares para ciertas operaciones, pero siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar un criterio contable específico. Las disposiciones de carácter general aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) Reguladas establecen que para el registro de sus operaciones aplicarán los mismos criterios de contabilidad de las instituciones de crédito en México.

De conformidad con los citados criterios contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán aplicarse en forma supletoria, en el siguiente orden, las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América (USGAAP por sus siglas en inglés) o, en su caso, cualquier norma de información financiera que forme parte de un conjunto de normas formales y reconocidas.

La Comisión aclara que no procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

Nuevas NIF y Mejoras a las NIFs y Criterios Contables

En 2018 no entraron en vigor nuevas NIF, Mejoras a las NIF y Criterios Contables que afectaran significativamente la información financiera de la Sociedad.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros que se acompañan fueron aprobados el 28 de enero de 2019, por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) reguladas, previa autorización del Consejo de Administración, deben publicar el balance general anual y el estado de resultados dictaminados, antes del 31 de marzo del año siguiente.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Sociedad, les otorgan facultades a los accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión. Dichos estados financieros están sujetos a la autorización de la Comisión; consecuentemente dicha Comisión tiene facultades para revisar los estados financieros de las SOFOMES y podrá solicitar aclaraciones, ordenar modificaciones o correcciones que, a su juicio, sean fundamentales, así como ordenar que se publiquen nuevamente los estados financieros con las modificaciones pertinentes.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

La NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Sociedad.

Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda de registro, como la funcional y la de informe de la Sociedad es el peso mexicano.

Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la

inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

A continuación, se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	31 de diciembre de	
	2018 (%)	2017 (%)
Del año	4.83	6.77
Acumulada en los últimos tres años	13.73	12.71

Las principales políticas contables que se han utilizado para la preparación de los estados financieros adjuntos, se resumen a continuación.

a. Disponibilidades

Las disponibilidades comprenden depósitos bancarios en cuentas de cheque disponibles a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo. Las disponibilidades se registran a su valor nominal. Los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

b. Inversiones en valores

Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención de uso en "títulos para negociar", "títulos disponibles para la venta" y "títulos conservados al vencimiento" e incluyen valores gubernamentales, títulos bancarios, otros títulos de deuda e inversiones de renta fija y de renta variable.

Títulos para negociar

Aquellos que se tienen con la intención de enajenarlos, obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compra-venta en el corto plazo. Los títulos se registran inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valúan de acuerdo a precios proporcionados por un proveedor de precios independiente autorizados por la Comisión. Los costos de transacción se reconocen en los resultados del ejercicio. Los efectos de valuación se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Resultados por intermediación". Los intereses devengados y rendimientos se reconocen conforme al método de interés efectivo en el rubro de "Ingresos por intereses".

Títulos disponibles para la venta

Aquellos no clasificados como títulos para negociar, pero que no se pretende mantenerlos hasta su vencimiento. Se registran a su valor razonable y se valúan de igual manera que los títulos para negociar, pero su efecto de valuación se reconoce en otras partidas de la utilidad integral "ORI" dentro del capital contable en el rubro de "Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta". El resultado por valuación que haya sido previamente reconocido en el capital contable al momento de la venta, se cancela para reconocerlo en resultados. Los intereses devengados y rendimientos se reconocen conforme al método de interés efectivo en el rubro de "Ingresos por intereses".

Títulos conservados al vencimiento

Son aquellos títulos de deuda con pagos determinables, adquiridos con la intención de mantenerlos a su vencimiento. Los títulos se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado, lo que implica la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente). Los intereses y rendimientos devengados se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en el rubro de "Ingresos por intereses".

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad tiene únicamente inversiones en títulos conservados a su vencimiento.

c. Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura

Los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de riesgo de movimientos adversos en tasas de interés se reconocen como activos a su valor razonable y su valuación se reconoce en otras partidas de la utilidad integral (ORI) dentro del capital contable en el rubro de "Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. El valor razonable es proporcionado por Proveedor de precios autorizado.

En el caso de que el derivado de cobertura de flujo de efectivo expire, sea ejercido o terminado, la valuación del derivado de cobertura de flujo de efectivo que se encuentra en el ORI, se reclasifica a resultados.

d. Cartera de crédito

Los créditos vigentes representan el capital pendiente de cobro a los acreditados más los intereses devengados no cobrados de la cartera vigente, que se reconocen en resultados conforme se devengan.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, en la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la LGOAAC, la Circular Única de Bancos (CUB) y los manuales y políticas internas de la Sociedad.
En el caso de créditos con garantía prendaria, la garantía se constituye con dichos bienes, así como con bienes muebles, en complemento al bien financiado. La cartera de crédito se presenta sin segregar su vencimiento a corto y largo plazo.

El saldo insoluto de los créditos, incluidos los intereses devengados, se registra como cartera vencida cuando:

i. Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o

ii. Sus amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

   a. Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;

   b. Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;

c. Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos;

d. Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación o en su caso, 60 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido (tres pagos oportunos). Asimismo, los créditos a largo plazo con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera vencida.

En el momento en que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses; sin embargo, se mantiene en cuentas de orden el control de los mismos para efectos de negociación o cobro posterior.

Se regresan a cartera vigente, aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, los suficientes para no estar en el supuesto de cartera vencida.

e. Arrendamientos

De acuerdo con los lineamientos del Boletín D-5 "Arrendamientos", la Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento que tiene celebrados como capitalizables u operativos. Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables y si de forma general transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado y se registran como cartera de crédito. Todos aquellos arrendamientos que no reúnen las condiciones para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideran como arrendamientos operativos.

Cartera por arrendamiento capitalizable (financiero):

Tratándose de arrendamiento capitalizable, al inicio del contrato, se reconoce el valor contractual de la cartera de arrendamiento, contra la salida de efectivo y el correspondiente ingreso financiero por devengar, por la diferencia del bien arrendado y el valor de la cartera de arrendamiento. Dicho ingreso financiero por devengar se registra como un crédito diferido, el cual se reconoce en función del saldo insoluto de la cartera de arrendamiento, contra los resultados del ejercicio, en el rubro de "Ingreso por intereses".

Arrendamiento operativo (puro):

El costo de adquisición de los bienes dados en arrendamiento operativo se presenta en el rubro Mobiliario y equipo. Dicho costo de adquisición se reconoce en resultados conforme se deprecian los bienes arrendados. Las rentas se reconocen como ingreso en el estado de resultados, conforme se devengan, y forman parte de la cartera de crédito. Los ingresos por la venta de equipo en arrendamiento operativo, se reconocen en resultados en el momento de su enajenación.

Las comisiones por el otorgamiento inicial del arrendamiento se registran como un crédito diferido, y se reconocen en el rubro de ingresos por intereses durante el plazo del arrendamiento.

Las rentas recibidas en garantía depositadas por los clientes, se registran como pasivo en el rubro de Créditos diferidos y cobros anticipados y al término del contrato quedan a disposición del cliente.

En el caso de operaciones de arrendamiento operativo, se reconoce como vencido el importe de la renta exigible que no haya sido liquidada en su totalidad, a los 30 o más días naturales de incumplimiento y el reconocimiento de las rentas en el estado de resultados se suspende registrándose en cuentas de orden.

f. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la calificación de cartera para los diferentes productos se determina con base en la metodología establecida en los diferentes anexos de la CUB, como sigue: Créditos comerciales de Actividad empresarial o comercial (Anexos 21 y 22).

A partir del 1 de enero de 2017 se modificaron las Disposiciones de Carácter General aplicables a las SOFOMES reguladas las cuales se mencionan a continuación:

i. Créditos con ingresos mayores o iguales al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para personas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 22 de las Disposiciones.

ii. Créditos con ingresos menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para personas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 21 de las Disposiciones.

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento de conformidad con la fórmula que se indica a continuación:

$$Ri = PIi \times SPi \times EIi$$

En donde:
Ri = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito.
PIi= Probabilidad de inclumplimeinto del i-ésimo crédito.
SPi = Severidad de la pérdida del i-ésimo crédito.
EIi = Exposición al incumplimiento del i-ésimo crédito

A su vez las Disposiciones definen la forma de cálculo de la PI, la SP y la EI, así como el efecto de la cobertura de la Pérdida Esperada por Riesgo de Crédito al reconocer el uso de garantías.

Las reservas preventivas como resultado de la calificación de cartera crediticia comercial se clasifican por grado de riesgo de acuerdo al porcentaje de reservas preventivas como a continuación se detalla:

Porcentaje de reservas preventivas

Grados de riesgo	Cartera crediticia comercial
A-1	0 a 0.9
A-2	0.901 a 1.5
B-1	1.501 a 2.0
B-2	2.001 a 2.50
B-3	2.501 a 5.0
C-1	5.001 a 10.0
C-2	10.001 a 15.5
D	15.501 a 45.0
E	Mayor a 45.0

Los créditos que se determine la imposibilidad práctica de cobro o irrecuperabilidad total se cancelan contra la estimación preventiva.

g. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar diferentes a cartera de crédito y arrendamiento se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento, deudores y depósitos en garantía. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

h. Mobiliario y equipo

Equipo en arrendamiento operativo

El activo en arrendamiento se registra al costo de adquisición y su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta considerando su vida útil estimada. A continuación, se relacionan los tipos de activos en arrendamiento y sus vidas útiles/tasas de depreciación anuales:

Equipo de transporte	25%
Equipo médico	8%
Equipo industrial	10%
Equipo de cómputo	30%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo comercial y para oficina	10%
Equipo de comunicaciones	25%

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de estos activos, resultan de la diferencia entre el producto de la disposición y el valor neto registrado y forman parte de la utilidad neta del año.

Mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio

El mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición. Su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta, en función a su vida útil, aplicando las siguientes tasas anuales.

Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Mejoras a locales arrendados	20%

i. Otros activos

Los activos incluyen gastos de colocación de deuda que se amortizan conforme al plazo de la misma, también pagos anticipados realizados por servicios que se van a recibir o por bienes que se van a utilizar en el transcurso del tiempo, tales como seguros, servicio de localizadores, entre otros. Cuando los pagos anticipados se devengan o pierden su capacidad para generar beneficios económicos futuros, se reconocen en el estado de resultados.

Asimismo, este rubro incluye gastos preoperativos que representan los costos realizados en la fase de desarrollo de la Sociedad, y que se amortizan en línea recta aplicando una tasa del 10% anual. La amortización anual de los gastos preoperativos, cargada a los resultados de los años 2018 y 2017 fue de $309 y $369, respectivamente.

j. Pasivos bursátiles, préstamos bancarios y de otros organismos

El pasivo por la emisión de certificados bursátiles representa el importe a pagar por las obligaciones emitidas, de acuerdo con el valor nominal de los títulos, menos el descuento o más la prima por su colocación. El pasivo por los intereses se reconoce conforme estos se devengan.

Los préstamos bancarios y de otros organismos se registran tomando como base el valor contractual de la obligación. Los intereses a cargo se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los gastos de la emisión, así como la prima o el descuento en la colocación de las obligaciones se amortizan durante el período en que los certificados estarán en circulación, en proporción al vencimiento de los mismos.

k. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes como resultado de un evento pasado probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Sociedad y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Una obligación presente surge de la presencia de algún compromiso legal o contractual que haya resultado de eventos pasados, por ejemplo, garantías de producto otorgadas, controversias legales o contratos onerosos.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

l. Impuesto sobre la renta (ISR), causado, y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (p.e. pérdidas fiscales, impuestos al activo, estímulos fiscales, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros

m. Capital contable

El capital social, la reserva legal y las utilidades acumuladas, se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1 de enero 2008, a sus valores actualizados, determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados del INPC hasta el 31 de diciembre de 2007.

n. Utilidad integral

La utilidad integral está compuesta por la utilidad neta, y por aquellas partidas que por disposición especifica de las NIF sean requeridas, la cual se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes de la utilidad integral de 2018 y 2017 se expresan en pesos históricos.

o. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores, así como de los intereses provenientes de la cartera de crédito y las rentas operativas, se realiza conforme se devengan, excepto por los intereses provenientes de la cartera vencida los cuales se reconocen hasta que efectivamente se cobran.

p. Comisiones y tarifas cobradas

Corresponden al importe de las comisiones por apertura, sobre el monto de las líneas de crédito autorizadas y por cada disposición. Las comisiones por apertura relacionadas con los créditos y los arrendamientos, se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con el plazo del contrato.

q. Evaluación de activos de larga duración

Los valores de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, se revisan cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dichos valores pueden no ser recuperables. Para calcular la pérdida por deterioro se debe terminar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

r. Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones, la Sociedad lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como operaciones con personas con personas relacionadas aquellas en las que resulten deudoras o acreedoras de la Sociedad.

s. Concentración del riesgo

Los instrumentos financieros sujetos a concentraciones de riesgo (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) consisten principalmente en: i) disponibilidades, ii) inversiones en valores, iii) cartera de crédito, iv) cuentas por pagar, y) pasivos bursátiles y vi) préstamos de entidades financieras. Véase Nota 20, referente a la administración integral de riesgos.

t. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción resulta de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de las acciones en circulación durante el propio año.

u. Cuentas de orden

Las cuentas de orden o de registro presentan cifras relevantes sobre la operación de Sociedad, y se refieren al monto de garantías recibidas como prenda de los créditos otorgados, el monto de los intereses vencidos ya reservados de cartera vencida, y el importe de los intereses y rentas por devengar.

Nota 4 - Adopción de criterios contables y reclasificaciones:

Adopción de criterios contables

Como se menciona en la Nota 3f., a partir del 1º de enero de 2017, la Sociedad adaptó su metodología interna para determinarla estimación preventiva para riesgos crediticios descrita en su manual de crédito, a la metodología de pérdidas esperadas de acuerdo con las modificaciones a las disposiciones de carácter general a las SOFOMES reguladas. El efecto de la adopción fue un incremento en la estimación preventiva por $704.

Reclasificaciones

El estado de resultados por el año 2017, incluye ciertas reclasificaciones para homologarlo con la presentación de 2018.

Nota 5 - Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro se integra por depósitos en bancos por $1,283 y $890, respectivamente. Dichos saldos incluyen un depósito bancario por $48 y $45, respectivamente, que está restringido como garantía de los préstamos recibidos de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y devengó intereses a una tasa anual del 8.21% y 6.73%, respectivamente.

Nota 6 - Inversiones en valores:

Las inversiones en valores, corresponden a títulos conservados al vencimiento, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son:

31 de diciembre de 2018	Tasa	Vencimiento	Importe
Papel gubernamental:			
BPAG91 190822 0	7.80%	02/01/2019	$ 14,572
BONDE LD 191205	3.65%	02/01/2019	3,048
BPAG928 190221	7.85%	02/01/2019	11,475
			29,095
Papel Bancario:			
LD1836100080	7.98%	03/01/2019	4,770
		Total	$ 33,865
31 de diciembre de 2017			
Papel gubernamental:			
BONDESD 190808	7.18%	02/01/2018	$ 28
LD17361000033	7.18%	02/01/2018	11,352
			11,380
Papel Bancario:			
LD17361000033	7.09%	03/01/2018	10,100
		Total	$ 21,480

Los intereses ganados por inversiones en valores ascendieron a $2,699 y$1,918. (Véase Nota 18)

Nota 7 - Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene celebrados contratos de cobertura de tasas que al presentarse una alza de tasa le permiten un beneficio con el que compensa el pasivo a tasa variable y el costo financiero sobre montos nocionales, denominados CAPs, referenciados a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE).

El importe de los montos nocionales, su valor en libros (prima) y el valor razonable de las operaciones con instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

			2018			2017		
Instrumento	Contraparte	Vencimiento Mensual hasta	Nocional (1)	Prima	Valor razonable	Nocional (1)	Prima	Valor razonable
CAP	Banamex	2020	$ 23,736	$ 556	$ 448	$ 48,388	$ 1,106	$ 1,311
CAP	Monex	2021	114,260	1,827	1,681	109,356	1,969	2,254
CAP	Invex	2021	86,104	1,734	1,640	149,916	3,070	3,599
			$224,100	$ 4,117	$3,769	$307,660	$6,145	$7,164

(1) Los montos nocionales de los contratos representan la referencia sobre la cual, se aplicarán las tasas pactadas en los contratos de las opciones al 31 de diciembre de cada año y no la pérdida o ganancia asociada con el riesgo de mercado o riesgo de crédito de los instrumentos. Los montos nocionales representan el monto al que la tasa o el precio es aplicado para determinar el monto de flujo de efectivo a ser intercambiado. El monto nocional es la cantidad de referencia a la que le será aplicado la tasa de interés pactada.

El efecto de pérdida y (utilidad) por valuación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, utilizando los precios actualizados dados a conocer al cierre del ejercicio por el proveedor autorizado de precios ascendió a $345 y ($610). Aplicándose al capital contable en el rubro de "Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo", a continuación, se presenta un análisis de los movimientos por valuación registrados en dicha cuenta.

	2018	2017
Efecto de valuación pérdida (utilidad)	$ 345	($610)
ISR diferido	(103)	183
Resultado por valuación en instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	$ 242	($427)

La utilidad de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, reclasificada a los resultados en los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, asciende a $4,180 y $5,019, se incluye en el rubro de "Ingresos por Intereses" (Nota 18).

Durante 2018 y 2017, los instrumentos financieros derivados de cobertura mantuvieron una eficiencia del 97% y 98%, respectivamente, por lo que no existe ninguna ineficiencia que se hubiera asignado en el Resultado por Intermediación.

Estrategia para el uso de derivados

El Consejo de Administración, exclusivamente ha autorizado la contratación de operaciones financieras derivadas con fines de cobertura, utilizando las opciones de compra de tasa de interés, que permiten tal cobertura, sin implicar ningún riesgo de obligaciones para la Sociedad, ya que, si las tasas no suben o bajan, simplemente se amortiza el costo de la prima pagada en las contrataciones de dichas opciones.

Riesgo de Contraparte

Dentro del conjunto de riesgo de crédito, hay un concepto que, por su particularidad, requiere de una gestión especializada: Riesgo de Contraparte. El Riesgo de Contraparte es aquél que la Sociedad asume con empresas y personas físicas al financiar sus actividades o contratar las operaciones de derivados
Las calificaciones de los bancos de acuerdo a Standard & Poor´s que son contraparte de las opciones de compra adquiridos por la Sociedad deben ser al menos iguales o mayores a las calificaciones de la Sociedad las cuales se muestran a continuación.

- Banamex: La calificación escala nacional mxAAA/estable/mx A-1+
- Invex: La calificación es AA-(mex) y F1+(mex)
- Monex: La calificación de crédito de contraparte en escala global es de BB+ y B respectivamente.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad que tenga la Sociedad de financiar los compromisos adquiridos, a precios de mercados razonables, así como de llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. Los factores que influyen pueden ser de carácter externo (crisis de liquidez) e interno por excesiva concentración de vencimientos.

La Sociedad realiza un control para el mantenimiento de una cantidad de activos líquidos suficiente para garantizar un horizonte de supervivencia durante un mínimo de días ante un escenario de estrés de liquidez sin recurrir a fuentes de financiaciones adicionales. El Riesgo de Liquidez se limita en términos de un periodo mínimo de días establecido, considerando que siempre existen líneas de fondeo comprometidas, de disponibilidad inmediata por el 25% de los activos totales.

Riesgo de Mercado

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones principalmente de las tasas de interés, a las que está expuesta la Sociedad.

La medición del riesgo de mercado cuantifica el cambio potencial en el valor de las posiciones asumidas como consecuencia de cambios en los factores de riesgo de mercado. Cuando se identifican riesgos significativos, se miden y se asignan límites con el fin de asegurar un adecuado control. La medición global del riesgo se hace a través de una combinación de la metodología aplicada sobre el financiamiento recibido a tasas de interés variables.

Nota 8 - Cartera de crédito:

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable, clasificada por tipo de crédito, se integra como se muestra a continuación:

	2018	2017
Cartera vigente:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	$175,475	$179,899
Arrendamiento capitalizable	103,800	73,430
Total de cartera de crédito vigente	279,275	253,329
Cartera vencida:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	813	3,514
Total de cartera de crédito vencida	813	3,514
Total de cartera de crédito	280,088	256,843
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,334)	(4,034)
Cartera de crédito - Neta	$276,754	$252,809

Las tasas promedio anuales de rendimiento de la cartera de crédito en pesos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se ubicaron en 13.96% y 13.48% respectivamente. Los intereses devengados no cobrados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascienden a $2,733 y 2,106 respectivamente, y forman parte del saldo de cada cartera a esas fechas.

Cartera vencida:

A continuación, se presenta la clasificación de la cartera vencida de acuerdo a su antigüedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

31 de diciembre de	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Mas de 2 años	Total
2017	$ -	$ 2,614	$900	$ -	$3,514
2018	-	-	813	-	813

Los intereses devengados no cobrados de la cartera vencida que por criterio contable se registran en cuentas de orden y hasta su cobro se reconocerán en los resultados del ejercicio, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ascienden a $399 y $480, respectivamente.

Los vencimientos por año de la cartera de crédito se analizan como sigue:

Año de vencimiento	2018	2017
A Corto Plazo	$ 66,272	$ 80,368
A largo plazo:		
2019	-	51,094
2020	44,783	25,334
2021	36,769	15,399
2022	21,660	7,704
2023	4,819	-
2024	1,172	-
	$175,475	$190,899

Arrendamiento capitalizable (Financiero)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cartera por los contratos de arrendamiento capitalizable vigentes a dichas fechas se integra como sigue:

2018	Total del crédito	Ingreso financiero por devengar	Intereses devengados no cobrados	Cartera vigente
Corto plazo	$ 54,228	($11,543)	$1,068	$ 43,753
Largo plazo	70,771	(10,724)		60,047
	$124,999	($ 22,267)	$ 1,068	$ 103,800
2017				
Corto plazo	$40,254	($ 9,020)	$579	$31,813
Largo plazo	47,698	(6,081)	-	41,617
	$87,952	($15,101)	$579	$ 73,430

A continuación, se muestra el importe de las opciones de compra a favor del arrendador al término del contrato de arrendamiento capitalizable:

	2018	2017
Opciones de compra	$ 1,953	$ 1,365

A continuación, se muestran los vencimientos de los contratos de arrendamiento capitalizable, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Vencimientos	2018	2017
A corto plazo	$ 43,753	$ 31,813
A largo plazo:		
2019	-	24,988
2020	28,195	10,403
2021	21,699	6,226
2022	8,709	-
2023	1,444	-
	60,047	41,617
Total	$ 103,800	$ 73,430

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la clasificación de la cartera evaluada y su estimación preventiva, se analiza cómo se muestra a continuación.

2018

Riesgo cartera evaluada		Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Grado	%	Cartera	%	Importe
A-1	70.94%	$ 198,676	0 a 0.9%	$ 1,242
A-2	15.35%	42,976	0.901 a 1.5%	480
B-1	8.68%	24,303	1.501 a 2%	401
B-2	4.20%	11,770	2.001 a 2.5%	254
B-3	0.01%	42	2.501 a 5%	1
C-1	0.34%	960	5.001 a 10%	68
C-2	0.13%	372	10.001 a 15.5%	43
D	0.06%	176	15.501 a 45%	32
E	0.29%	813	45.001 a 100%	813
	100%	$ 280,088		$ 3,334

2017

Riesgo cartera evaluada		Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Grado	%	Cartera	%	Importe
A-1	63.44%	$ 162,938	0 a 0.9%	$ 833
A-2	17.73%	45,527	0.901 a 1.5%	526
B-1	7.09%	18,210	1.501 a 2%	289
B-2	0.90%	2,323	2.001 a 2.5%	54
B-3	8.54%	21,927	2.501 a 5%	737
C-1	0.26%	662	5.001 a 10%	53
C-2	0.42%	1,085	10.001 a 15.5%	152
D	1.62%	4,171	15.501 a 45%	1,390
E	0.00%	-	45.001 a 100%	
	100%	$ 256,843		$ 4,034

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la estimación preventiva para riesgos crediticios se analiza como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	$4,034	$2,900
Incrementos	3,092	1,134
Aplicaciones	(3,792)	-
Saldo al final del año	$3,334	$4,034

Concentración de riesgos

Al 31 diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta operaciones de riesgo crediticio que de acorde al cumplimiento de las reglas generales de las Disposiciones para la diversificación y concentración de riesgos en la realización de operaciones activas y pasivas y de las políticas de la Entidad contenidas en el Manual de Administración Integral de Riesgos y el Manual de Otorgamiento de Crédito para las Disposiciones, las cuales se describen como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Institución mantiene créditos otorgados a un deudor o grupos de acreditados que representan riesgo común por un importe individual de $105,569 y $129,095, respectivamente, lo que representa el 111.76% y 131.95% respectivamente, del capital básico.

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores alcanza los $57,573 y $62,690, respectivamente, y representan el 60.95% y 66.37%, del capital básico, respectivamente.

A continuación, se detalla la concentración por zona geográfica de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018		2017	
	Cartera	%	Cartera	%
Estado de México	$ 54,072	19.36	$ 46,710	18.44
Tlaxcala	43,790	15.68	20,800	8.21
Ciudad de México	35,347	12.66	45,161	17.83
Hidalgo	34,214	12.25	48,568	19.17
Puebla	23,375	8.37	12,932	5.10
Nuevo León	18,849	6.75	23,695	9.35
Veracruz	16,576	5.94	9,641	3.81
Querétaro	14,990	5.37	14,222	5.61
Jalisco	13,931	4.99	10,334	4.08
Oaxaca	9,081	3.25	11,426	4.51
Quintana Roo	8,895	3.18	762	0.30
Tabasco	3,127	1.12	70	0.03
Chipas	2,311	0.83	4,102	1.62
San Luis Potosí	641	0.23	1,778	0.70
Guanajuato	76	0.02	113	0.04
Chihuahua	-	-	2,871	1.13
Baja California Sur	-	-	144	0.07
	$279,275	100%	$253,329	100%

Cartera crediticia comercial

La cartera crediticia comercial se divide en dos grupos, los cuales deben ser calificados mediante la metodología que se describe más adelante, aplicando los factores de riesgo contenidos en los anexos de la CUB que se indican:

1. Personas morales y físicas con actividad empresarial con ingresos netos anuales menores al equivalente a 14 millones de UDI (Anexo 21).

2. Personas morales y físicas con actividad empresarial con ingresos netos anuales iguales o mayores al equivalente a 14 millones de UDI (Anexo 22).

El monto de las reservas preventivas de cada crédito será el resultado de multiplicar la exposición al incumplimiento por la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida. La probabilidad de incumplimiento es una función del puntaje crediticio, tanto cuantitativo como cualitativo. El puntaje crediticio se obtiene al evaluar los factores de riesgos establecidos en los Anexos 21 y 22 de la CUB. Lo anterior, en el entendido de que los acreditados que se encuentren en cartera vencida deben ser reconocidos con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

La severidad de la pérdida será de 45% para los créditos que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito; 75% para los créditos subordinados y 100% para los créditos que cuenten con 18 meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

Para los créditos que cuenten con garantías reales elegibles conforme a las disposiciones, se podrá reconocer una severidad de la pérdida conforme a lo siguiente:

Bienes muebles y otras garantías reales no financieras	40%
Bienes inmuebles y derechos de cobro	35%
Instrucciones irrevocables y/o Contrato de mandato con Participación federal o Ingresos propios como Fuente de pago	25%
Fideicomisos de garantía con Participaciones federales o Ingresos propios como Fuente de pago	10%

Nota 9 - Otras cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Mantenimiento, tenencias, localizadores y otros	$11,030	$ 8,570
Impuestos por recuperar	6,940	10,927
Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo	4,341	3,682
Deudores diversos	1,796	1,364
	24,107	24,543
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(98)	(64)
	$24,009	$24,479

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se tiene creada una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por $98 y $64 en ambos años, la cual se determinó con base en la antigüedad de los saldos.

Nota 10 - Mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el mobiliario y equipo se integra de la siguiente manera:

	2018	2017
Equipo en arrendamiento operativo neto	$ 141,293	$ 134,612
Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados neto	1,620	1,931
	$ 142,913	$ 136,543

Equipo en arrendamiento operativo

La Sociedad en su carácter de arrendador, tiene arrendamientos operativos con las siguientes características:

- Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador
- Los plazos oscilan entre 24 y 64 meses.
- El arrendatario se obliga a destinar los bienes arrendados, única y exclusivamente para uso particular mercantil, de oficina o negocios.
- Serán por cuenta del arrendatario los riesgos, por pérdida, robo, destrucción y daños en general que sufran los bienes, así como los daños y perjuicios que se ocasionen o pudieran ocasionarse a terceros en su persona o propiedades, por lo cual la arrendadora, sin su responsabilidad, por cuenta y orden del arrendatario, realizará la contratación de los seguros necesarios para tales efectos, en cuyas pólizas se designará siempre a la arrendadora como beneficiario en primer lugar y grado, irrevocable y preferentemente de los mismos, por todo el tiempo establecido en el contrato o la prórroga del mismo.
- A elección de la arrendadora se dará(n) por terminados(s) anticipadamente sin necesidad de declaración o proceso judicial en caso de presentarse cualquiera de los siguientes supuestos: 1) por convenio expreso entre las partes; 2) si el arrendatario siendo una persona física, muere durante la vigencia del contrato; 3) por pérdida o destrucción total de los bienes determinada por la aseguradora; 4) si el arrendatario, en su caso, declarado en estado de insolvencia, concurso o quiebra, o bien si es sujeto de cualquier procedimiento civil, mercantil, administrativo, fiscal o de cualquier índole que pudiere poner en riesgo su patrimonio o estabilidad económica o financiera y por consecuencia represente un riesgo para el cumplimiento del contrato; 5) si el arrendatario incumple cualquier de las obligaciones y contraprestaciones pactadas en virtud del contrato.
- Queda prohibido al arrendamiento subarrendar los bienes, transmitir, ceder o de cualquier forma gravar los derechos y obligaciones que derivan de este contrato, sin previo consentimiento por escrito otorgado por la arrendadora.

El equipo en arrendamiento operativo clasificado por tipo de equipo, se integra como se muestra a continuación:

	2018	2017
Equipo de transporte	$ 103,147	$ 80,274
Equipo médico	9,508	13,887
Equipo industrial	8,792	15,294
Equipo de cómputo	8,450	9,240
Maquinaria y equipo	6,992	7,569
Equipo comercial y para oficinas	3,787	6,622
Equipo de telecomunicaciones	617	1,726
	$ 141,293	$ 134,612

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el cargo a resultados por depreciación de los equipos en arrendamiento operativo asciende a $42,924 y $37,169, respectivamente.

Los movimientos en el equipo en arrendamiento operativo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	Inversión	Depreciación	Valor neto en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 166,051	($ 44,603)	$ 121,448
Adiciones	56,424	(37,169)	19,255
Ventas y bajas	(27,110)	21,019	(6,091)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	195,365	(60,753)	134,612
Adiciones	58,435	(42,924)	15,511
Ventas y bajas	(33,318)	24,488	(8,830)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 220,482	($ 79,189)	$ 141,293

Los contratos de arrendamiento operativo se pactan a diferentes plazos; al término de los contratos los activos se disponen para la venta a su valor de mercado. Conforme a la vigencia de los contratos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las rentas pactadas por devengar en los próximos años son:

Vencimientos	2018	2017
A corto plazo	$ 54,749	$ 50,347
A largo plazo		
2019		39,547
2020	36,168	21,441
2021	17,952	5,251
2022	5,010	
	59,130	66,239
Total	$ 113,879	$ 106,586

Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados de uso propio se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Equipo de oficina	$ 1,172	$ 1,225
Equipo de transporte	890	1,122
Equipo de cómputo	1,144	957
Maquinaria y equipo	169	169
Mejoras a locales arrendados	289	212
	3,664	3,685
Menos - Depreciación y amortización	2,044	1,754
	$ 1,620	$ 1,931

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el cargo a resultados por concepto de depreciación de mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados de uso propio ascienden a $665 y $588, respectivamente.

Nota 11 - Pasivos bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos bursátiles de corto y largo plazo, se integran como se muestra a continuación:

Emisión	Monto	Fecha de vencimiento	Tasa
31 de diciembre de 2018			
Corto plazo:			
FNACTIV 4	$ 80,000	15/03/19	TIIE+1.49%
FNACTIV 5	100,000	17/10/19	TIIE+1.90%
Intereses devengados	744		
Total	$180,744		
31 de diciembre de 2017			
Corto plazo:			
FNACTIV 2	$ 50,000	29/03/18	TIIE+2.30%
FNACTIV 3	70,000	18/10/18	TIIE+2.25%
Intereses devengados	323		
Total	$120,323		

Características de las emisiones de los Certificados Bursátiles (CB's):

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la Comisión autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $300,000 o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión de largo plazo ascendió a $100,000. El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el RNV, a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la Comisión resolvió la actualización en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursátiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de estos certificados no excederán de doscientos millones de pesos, habiéndose efectuado la segunda y tercera emisiones de corto plazo en marzo y octubre, de 2017, y la cuarta y quinta en marzo y octubre 2018, respectivamente.

A continuación, se describen las principales características de las emisiones realizadas y vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Primera emisión Largo Plazo	Segunda emisión Corto Plazo	Tercera emisión Corto Plazo	Cuarta emisión Corto Plazo	Quinta emisión Corto Plazo
Clave de pizarra:	FNACTIV 00115	FNACTIV 00117	FNACTIV 00217	FNACTIV 00118	FNACTIV 00218
Valor nominal:	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)
Monto de la emisión:	$100,000	$50,000	$70,000	$80,000	$100,000
Numero de CB´s en circulación:	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles)	500,000 (quinientos mil certificados bursátiles)	700,000 (setecientos mil certificados bursátiles)	800,000 (ochocientos mil certificados bursátiles)	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles).
Plazo de la emisión:	700 días.	364 días.	364 días.	364 días.	364 días.
Fecha de emisión:	27 de noviembre de 2015	30 de marzo de 2017	19 de octubre de 2017	15 de marzo de 2018	18 de octubre de 2018
Fecha de vencimiento:	27 de octubre de 2017	29 de marzo de 2018	18 de octubre de 2018	14 de marzo 2019	17 de octubre de 2019
Intermediarios colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más	Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V.; Casa de Bolsa Ve Por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más	Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V.; Casa de Bolsa Ve Por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más Actinver, Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver,	Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más.	Vector Casa de Bolsa, S. A. de C. V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S. A. de C. V., Grupo Financiero Ve Por Más.
Representante común:	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple
Rendimientos:	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía irrevocable parcial otorgada por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones

	Primera emisión Largo Plazo	Segunda emisión Corto Plazo	Tercera emisión Corto Plazo	Cuarta emisión Corto Plazo	Quinta emisión Corto Plazo
	Banca de Desarrollo ("NAFIN" o el "Garante") a favor de los Tenedores.	quirografarias a su cargo.	quirografarias a su cargo.	quirografarias a su cargo.	quirografarias a su cargo.
Tasa de interés:	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.40%.	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.30%.	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.25%.	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 1.49%.	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 1.90%.
Calificaciones crediticias:	HR Ratings de México, S. A., escala nacional de "HR A"	HR Ratings de México, S. A. de C. V. escala nacional de "HR 2"	HR Ratings de México, S. A. de C. V., escala nacional de "HR 2"	HR Ratings de México, S. A. de C. V., escala nacional de "HR 2"	HR Ratings de México, S. A. de C. V., escala nacional de "HR 2"
	Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V. calificación de "A+/M"	Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V. calificación de "2/M"	Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V. calificación de "2/M".	Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V. calificación de "2/M".	Verum Calificadora de Valores, S. A. P. I. de C. V. calificación de "2/M".

Nota 12 - Préstamos bancarios y de otros organismos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

				2018		2017	
Banco	Vencimiento	Monto de la línea	Línea por ejercer	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
NAFIN (a)	Revolvente	$150,000	$ 89,274	$ 34,457	$ 26,593	$ 36,506	$ 27,575
Bancomext (a)	Revolvente	50,000	6,533	15,009	28,727	10,304	13,507
Banco del Bajío (b)	Revolvente	50,000	37,013	9,163	3,889	13,880	12,988
Banorte (b)	25-ago-19	30,000	-	5,751	-	10,077	5,722
Banco Invex (b)	26-jul-21	75,000	-	14,748	7,870	15,942	15,033
Ve por más (b)	11-jun-20	30,000	-	4,657	1,275	4,676	5,903
ABC Capital (b)	17-sep-19	25,000	-	3,603	-	4,805	3,546
Comisiones por devengar			-	(1,246)	(228)	(1,352)	(679)
Total			$ 132,820	$ 86,142	$ 68,126	$ 94,838	$ 83,595

La tasa anual ponderada de los créditos con NAFIN y Bancomext es del 10% para ambos años. Para los demás créditos, la tasa anual ponderada se calcula aplicando la tasa TIIE más un margen que oscila entre el 2.86% y el 3.79%, y se fija en forma individual con cada institución de crédito.

a. La cuenta es utilizada para descuento de contratos de crédito y arrendamiento financiero; las tasas de interés se establecen de acuerdo con el crédito descontado a las condiciones de mercado vigentes al momento del descuento.

b. Contratos de cuenta corriente o crédito simple para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad.

Todos los préstamos tienen amortizaciones mensuales.

Los contratos de los préstamos bancarios antes descritos establecen ciertas restricciones y compromisos que se deben observar, entre otros, los relativos al decreto de dividendos y/o reducción de capital social, el cumplimiento de razones financieras de liquidez, los cuales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidos.

Nota 13 - Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Partes relacionadas (Véase Nota 14)	$ 1,508	$ 11,057
Acreedores diversos	22,151	3,956
Impuestos por pagar	5,469	4,934
Otras	383	278
	$29,511	$20,225

Nota 14 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se tenían saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

	2018		2017	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
TSM Division Trucking, S. A. de C. V. (6)	$14,581		$ 19,811	
Servicios Profesionales Activos, S. A. de C. V. (3)				408
Ernesto Bayón Lira	489		738	
Otros accionistas (1)		$ 1,508		$10,649
Total	$15,070	$ 1,508	$ 20,549	$ 11,057

Durante 2018 y 2017, la Sociedad celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2018		2017	
	Ingresos	Costos y gastos	Ingresos	Costos y gastos
TSM Division Trucking, S. A. de C. V. (6)	$ 2,543	$	$1,129	$
Servicios Profesionales Activos, S. A. de C. V. (2) y (4)	76	18,565	325	18,037
Inmobiliaria Hurec, S. A. de C. V. (5)		251		220
Ernesto Bayón Lira	84		63	
Fábrica Nacional de Abrasivos, S. A. de C. V. (1)				231
Otros accionistas (1)		652		1,034
	$ 2,703	$ 19,468	$1,517	$ 19,522

Los saldos con partes relacionadas están registrados en diversos rubros del balance general como se indica a continuación:

(1) Contratos de préstamo celebrados con otros accionistas por $1,500 (monto original), con vencimientos en 2018 y 2019, con una tasa de interés anual basada en TIIE a 28 días más 2.5%. Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos con FANASA fueron pagados.

(2) Ingresos derivados de contratos de arrendamiento operativo.

(3) Saldo por pagar derivado de servicios administrativos recibidos.

(4) Pagos por servicios administrativos recibidos.

(5) Pagos por arrendamiento de oficinas.

(6) Saldos e ingresos derivados de contratos de arrendamiento financiero, celebrados durante 2018 y 2017.

De acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, las compañías que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Sociedad cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporta que los precios utilizados en las operaciones realizadas son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Derivado del programa de colocación de certificados bursátiles que se menciona en la nota 11 anterior, la Sociedad está obligada al cumplimiento de diversos requerimientos de carácter operativo y de reportar información operativa y financiera conforme al marco regulatorio establecido por la Comisión para las SOFOMES. La Sociedad debe supervisar e informar, de conformidad con el Artículo 73 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), los créditos que otorgue a personas relacionadas, los cuales no podrán exceder del 35% de la parte básica de su capital neto.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo insoluto de los créditos otorgados a personas relacionadas asciende a $15,070 y $20,549, respectivamente, y representa el 15.95% y 21.09%, respectivamente, del límite establecido por la LIC.

Nota 15 - Capital contable:

a. Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está representado por 700,000 acciones comunes y nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una, totalmente suscritas y pagadas. El capital fijo y variable asciende a $50,000 y $20,000 respectivamente.

b. Reservas de capital

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas, excepto como dividendos en acciones.

c. Distribución de utilidades

El saldo actualizado de la denominada Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a $0 y $1,274, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan del saldo positivo de la CUFIN no generarán impuesto sobre la renta (ISR).

Los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero, provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la Sociedad, determinado con base en la tasa general de Ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del año y de los dos siguientes.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2018, se decretaron dividendos por $9,400. Dichos dividendos provienen de ejercicios anteriores a 2014 y de la CUFIN, los mismos estuvieron sujetos al pago de impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de agosto de 2017, se decretaron dividendos por $780. Toda vez que dichos dividendos no provienen de la CUFIN, los mismos estuvieron sujetos al pago de impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

d. Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo actualizado de la denominada Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a $104,195 y $99,395, respectivamente. En caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

e. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad neta	$ 6,745	$ 5,506
Promedio ponderado de acciones	700	700
Utilidad básica por acción	$ 9.63	$ 7.87

f Índice de capitalización

Las reglas de capitalización para las instituciones financieras, determinadas por la SHCP, establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos en riesgo totales. Conforme a lo anterior, el índice de capitalización al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendió a 33.72 % y 38.09%, respectivamente, de riesgo de crédito, que cumple con los requerimientos regulatorios vigentes.

Nota 16 - Impuestos a la utilidad:

a. Impuesto sobre la renta causado (ISR)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad generó una utilidad fiscal de $5,423 y una pérdida fiscal de $3,403, respectivamente, las cuales difieren de la utilidad contable de cada año, principalmente por: el efecto neto del ajuste anual por inflación deducible, el exceso de la depreciación y amortización fiscal sobre la contable, el exceso de la utilidad fiscal sobre la contable en venta de activo fijo, los gastos no deducibles y el incremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Conforme a la Ley de ISR vigente la tasa para 2018 y 2017 es del 30%.

b. Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido se integra en función de los diferentes conceptos que le dieron origen aplicando la tasa vigente del 30 % en ambos años, como sigue:

	Efecto de ISR	
	2018	2017
Equipo dado en arrendamiento operativo y uso propio	$ 3,494	$ 3,491
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,000	1,210
Estimación de cuentas incobrables	29	19
Gastos preoperativos	16	25
Otras cuentas por pagar	349	145
Valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	104	(306)
Otros activos	(2,836)	(3,826)
Pérdidas fiscales por amortizar	606	2,074
Suma del ISR Diferido	2,762	2,832
Estimación para activo por impuesto diferido no recuperable	(1,787)	(2,096)
ISR diferido activo	$ 975	$ 736

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el cargo a los resultados por ISR diferido fue de $48 y $49, respectivamente. Asimismo, en 2018 y 2017 se reconoció un efecto (favorable) desfavorable por la valuación de coberturas que asciende $345 y (610) que implican un pasivo por impuestos diferidos por $103 y $183 respectivamente

La conciliación entre la tasa de ISR esperada y la tasa efectiva se integra como se muestra a continuación:

	2018	2017
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$6,793	$5,555
Tasa de ISR vigente	30%	30%
ISR esperado	2,038	1,667
Efecto en el impuesto de partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	137	95
Efecto inflacionario monetario fiscal	(871)	(1,289)
Efecto inflacionario no monetario fiscal	(1,256)	(424)
Total de ISR causado y diferido	$ 48	$ 49
Tasa efectiva de ISR	0.7%	0.8%

Nota 17 - Pérdidas fiscales por amortizar:

Las pérdidas fiscales pueden ser amortizadas contra las utilidades fiscales de los diez ejercicios siguientes y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2018, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como sigue:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2017	$ 2,020	2027

Nota 18 - Información adicional sobre el estado de resultados:

a. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses provienen de:

	2018	2017
Intereses de cartera de crédito y arrendamiento capitalizable	$34,290	$32,305
Comisiones por otorgamiento de crédito	3,465	3,183
Intereses de inversiones en valores	6,880	6,937
Intereses moratorios	50	297
	$44,685	$42,722

b. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2018	2017
Intereses por préstamos bancarios	$17,348	$22,247
Intereses a accionistas	497	1,264
Intereses por pasivos bursátiles	18,839	8,329
Costos y gastos asociados con el otorgamiento de créditos	3,442	2,902
	$40,126	$34,742

c. Comisiones y tarifas cobradas

Las comisiones y tarifas cobradas se integran como sigue:

	2018	2017
Tarifas por localizadores	$ 867	$ 770
Trámites y gestiones	1,532	3,476
Otras comisiones cobradas	5,755	1,433
	$8,154	$5,679

d. Comisiones y tarifas pagadas

Las comisiones y tarifas pagadas se integran como se muestra a continuación:

	2018	2017
Por créditos recibidos	$ 1,442	$1,294
Comisiones bancarias	115	114
Otras comisiones	6,105	4,946
	$7,662	$6,354

e. Resultado por arrendamiento operativo (rentas)

El resultado por arrendamiento operativo se integra como sigue:

	2018	2017
Ingresos	$72,974	$64,470
Otros beneficios	889	554
Depreciación	(42,924)	(37,169)
	$30,939	$27,855

f. Otros ingresos y gastos de la operación

El desglose de los otros ingresos y gastos de la operación se presenta a continuación:

	2018	2017
Otros ingresos	$17,332	$ 7,916
Otros gastos	(5,449)	(3,616)
	$11,883	$ 4,300

Nota 19 - Contingencias y compromisos:

Con fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento por un espacio de 140 metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida 1 de mayo No. 1801, Oriente Zona Industrial, en la Ciudad de Toluca, y del cual se desprenden compromisos no cancelables por el arrendamiento de dicho espacio el cual será destinado a oficinas en los que llevará a cabo sus operaciones y cuyo importe asciende aproximadamente a $172 anuales. La vigencia del contrato es de 5 años forzosos contados a partir de la fecha de firma del contrato.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco años fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. Derivado de estas revisiones pudieran surgir eventuales reclamaciones por cuestiones de interpretación; sin embargo, se considera que en todos los casos se tienen elementos suficientes para impugnar las posibles reclamaciones.

Nota 20 - Administración integral de riesgos:

La Sociedad a partir del mes de julio de 2018 ha iniciado la implementación de la Unidad de Administración de Riesgos UAIR acorde con la regulación que para este efecto establecen las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en vigencia y las mejores prácticas administrativas y financieras en vigencia.

Para este efecto, se determinó un cronograma de actividades que se ha venido cumpliendo el cual comenzó con la elaboración del Manual de Administración Integral de Riesgos ya culminado, pero pendiente de aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, se ha establecido como fecha de culminación, con la UAIR implantada y en funcionamiento, el mes de mayo de 2019.

En el Manual se establecen las medidas, políticas y modelos de obligatoria observancia para una eficiente y eficaz Administración Integral de Riesgos, acorde con el entorno de las operaciones, por medio de la evaluación de los riesgos cuantificables y no cuantificables, especificando las técnicas básicas de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación.

El MAIR se elaborado conforme a los requerimientos normativos de la Comisión, relativos a la revelación de las políticas y a la experiencia, aplicable a la Sociedad, de los procedimientos establecidos por las instituciones de crédito en materia Administración Integral de Riesgos. En cumplimiento de lo anterior, se establece independencia de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, la cual determina los procesos de monitoreo a través de reportes y alertas para detectar en forma oportuna deterioros y desviaciones de los objetivos de negocio y de la estructura de límites definida por tipo de riesgo.

Asimismo, la UAIR mediante el Comité de Riesgos analiza las exposiciones tanto generales como particulares y valora la posición de ante el riesgo de las unidades de negocio para la elaboración del apetito de Riesgo que la Sociedad está dispuesta a asumir para alcanzar sus objetivos de negocio, el cual deberá ser sometido y aprobado por el Consejo de Administración.

La información es un apoyo fundamental en la gestión del riesgo y es utilizada no solo para la evaluación de los niveles que ostentan los riesgos sino que también se usa para realizar una gestión precautoria mediante indicadores de alerta temprana que permitan anticipar movimientos - positivos y negativos- en el perfil de riesgo, evitar el deterioro y señalar desviaciones y potenciales amenazas, en todos los riesgos.

Con objeto de proveer una información automatizada integral, suficiente, veraz, oportuna y confiable se están integrando a la plataforma tecnológica las modificaciones necesarias de acopio de datos fuente, cálculo para las mediciones de riesgo y emisión de reportes. De igual forma, se contempla la colaboración de expertos independientes sobre los modelos, sistemas, metodologías, supuestos, parámetros y procedimientos de medición de riesgos cumplen con su funcionalidad en atención a las características de las operaciones y exposiciones de riesgo de la Sociedad.

Reconociendo, que el otorgamiento de crédito es la actividad primordial de la Sociedad y esta operación asociada a la volatilidad de los ingresos esperados la medición de los riesgos de crédito es de importancia toral. Dado esto, la evaluación de estos riesgos se hace con dos metodologías básicas: Pérdida Esperada ("PE") y Pérdida No Esperada ("PNE"), la primera con carácter regulatorio y la segunda basada en las mejores prácticas financieras y administrativas en vigencia, adaptable a la Sociedad.

Desde este punto de vista, la pérdida esperada, con un 50% de probabilidad de ocurrencia, está soportada con la estimación de una reserva preventiva, EPRC, que se considera como el costo del negocio de crédito. Una vez que se establece el nivel de pérdida esperada, la volatilidad de la misma determina la necesidad de un cálculo más estricto conocido como la estimación perdidas no esperadas ocasionadas por eventos inusuales y/o catastróficos y con una probabilidad ínfima de ocurrir (menor del 5%) y que en la Sociedad usa para conocer el monto de capital económico necesario para cubrir este nuevo nivel de riesgo. Para efectos de estas mediciones el MAIR de la Sociedad contempla el uso de índice de concentración de Herfindahl e Hirschman (IHH) y el modelo de Valor en Riesgo (Value at Risk o VAR de crédito). Cada mes, según el MAIR de la Sociedad, se efectúa una estimación de Pérdida Esperada, Perdida No Esperada, Capital Regulatorio y Capital Económico.

No sobra mencionar, que la evolución del riesgo de crédito es consecuencia del proceso de originación y seguimiento del crédito; por lo tanto de forma adicional, se han armonizado las políticas y procedimientos de otorgamiento de crédito con el perfil de riesgo de crédito definido por la Sociedad.

La gestión del riesgo de crédito comprende tres fases del proceso crediticio:

Otorgamiento, Administración (seguimiento) y Cobranza (recuperación). Bajo una perspectiva global, la gestión del riesgo de crédito se ocupa de la identificación, medición, integración y valoración de riesgo agregado y de la rentabilidad.

En las sesiones del Comité de Crédito de la Sociedad, vigila el otorgamiento, administración y cobranza, reportando mensualmente al Consejo de Administración.

El área de operaciones (en el proceso de cobranza) realiza una función básica en la gestión del riesgo irregular, con el objetivo de minimizar la pérdida final para la Sociedad, responsable de gestión administrativa y pre contenciosa a partir de su calificación como riesgo irregular (incumplimiento oportuno de pago). La Sociedad tiene un bajo índice de cartera vencida, que es producto de una política de

crecimiento selectivo y tratamiento de la morosidad y sus provisiones, basada en los criterios establecidos por la Comisión.

Nota 21 - Eventos posteriores:

No se ha presentado ningún evento significativo, entre la fecha de reporte y la fecha de autorización, que requiera algún ajuste o revelación.

Nota 22 - Cambios en criterios contables y normas de información financiera (NIF):

Criterios Contables

Con base en lo señalado en el artículo cuarto transitorio de la 115ª Resolución Modificatoria publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 15 de noviembre de 2018 que modifica a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de crédito (las Disposiciones), publicada el 27 de diciembre de 2017, las Normas de Información Financiera B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes" y D-2 "Costos por contratos con clientes" emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo 33 de las Disposiciones, que se modificó mediante dicha Resolución, entrarán en vigor el 1 de enero de 2020.

Los nuevos Criterios Contables antes mencionados no tendrán un impacto significativo sobre la información financiera

NIF B-17 "Determinación de valor razonable". Establece las normas para la determinación del valor razonable y su revelación. Menciona que el valor razonable debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Se establece que se debe considerar el activo o pasivo particular que se está valuando, si es monetario y si es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente, el mercado en el que tendría lugar para el activo o el pasivo; y la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable, así como maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables.

NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros". Establece las normas de valuación, representación y revelación de la inversión en instrumentos financieros. Descarta el concepto de "intención de adquisición" y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación y elimina las categorías de instrumento conservado para su vencimiento y disponibles para la venta. Adopta el concepto de "modelo de negocios de la Administración de las inversiones" en instrumentos financieros. *

NIF C-3 "Cuentas por cobrar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar en los estados financieros de una entidad económica. Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero. *

NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los pasivos, provisiones y compromisos, disminuyendo su alcance para reubicar el tema relativo a pasivos financieros en la NIF C-19. Se modificó la definición de pasivo, eliminando el concepto de "virtualmente ineludible" e incluyendo el término "probable".*

NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura". Establece las características que debe tener un instrumento financiero para ser considerado como derivado con fines de negociación o de cobertura, define las reglas presentación y revelación, así como el reconocimiento y valuación para los instrumentos financieros derivados, incluyendo aquellos con fines de cobertura y los aplicables a las operaciones de cobertura estructuradas a través de derivados, no se permitirá separar los instrumentos financieros derivados implícitos que existan cuando el instrumento anfitrión sea un activo financiero, si el monto del contrato híbrido se va a modificar, se cobrará el monto modificado; y se permitirá designar como partida cubierta a una posición neta de ingresos y egresos, si refleja la estrategia de administración de riesgos de la entidad.

NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar". Establece las normas de valuación, reconocimiento contable, presentación y revelación de las pérdidas por deterioro de instrumentos financieros por cobrar. *

NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de las cuentas por pagar, préstamos y otros pasivos financieros en los estados financieros de una entidad económica. Se introducen los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para efectuar dicha valuación. Tanto los descuentos como los costos de emisión de un pasivo financiero se deducen del pasivo.

NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento por cobrar". Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento inicial y posterior de los instrumentos de financiamiento por cobrar en los estados financieros de una entidad económica que realiza actividades de financiamiento. Descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de los instrumentos financieros en el activo para determinar su clasificación. Adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración. *

NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los ingresos que se incurren para obtener o cumplir con los contratos con clientes. Se establecen los aspectos más significativos para el reconocimiento de los ingresos a través de la transferencia de control, identificación de las obligaciones a cumplir de un contrato, asignación del monto de la transacción y el reconocimiento de derechos de cobro. Esta NIF elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18 "Ingresos de actividades ordinarias", y sus interpretaciones, según se establece en la NIF A-8 "Supletoriedad".

NIF D-2 "Costos por contratos con clientes". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los costos que surgen de contratos con clientes. Establece la a normativa relativa al reconocimiento de los costos por contratos con clientes, asimismo incorpora el tratamiento contable de los costos relacionado con contratos de construcción y fabricación de bienes de capital incluyendo los costos relacionados con contratos de clientes. Esta NIF, en conjunto con la NIF D-1, "Ingresos por contratos con clientes", deroga el Boletín D-7 "Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital" y a la INIF 14 "Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles".

NIF

El CINIF ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación y que son aplicables para periodos anuales:

NIF B-11 "Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas" - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 10. de enero de 2020, no permitiendo su aplicación anticipada, dado que es necesario aplicarla junto con la NIF C-15 que se reemitirá durante 2019 y también será aplicable a partir del 2020. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Aclara que los activos de larga duración no se reclasifican como activos circulantes hasta que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Además, ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con esta NIF.

- En relación con los activos presentados en el estado de situación financiera con un criterio basado en la liquidez, considera como no circulantes aquellos activos que se espera recuperar en un plazo superior a los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera o al de su ciclo de operaciones en caso de que sea mayor a doce meses.

- Establece los requerimientos de información a revelar para los activos de larga duración o grupos para disposición que se clasifican como mantenidos para la venta, así como para operaciones discontinuadas.

NIF D-5 "Arrendamientos". Establece las normas de valuación, presentación y revelación de los arrendamientos mediante un único modelo de contabilización por el arrendatario. Requiere que el arrendatario reconozca, desde el inicio del arrendamiento: a) un pasivo por arrendamiento (rentas por pagar a valor presente), y b) por ese mismo monto, un activo llamado activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado.

Modifica la presentación del estado de flujos de efectivo, presentado los pagos para reducir los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento. Asimismo, modifica el reconocimiento de los arrendamientos en vía de regreso requiriendo al vendedor- arrendatario reconocer como una venta los derechos transferidos al comprador-arrendador que no le regresan.

Mejoras a las NIF 2019

En diciembre de 2018 el CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2019", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las mejoras realizadas a las NIF no generan cambios contables en los estados financieros anuales ya que la Sociedad cumple con lo señalado en el documento.

A la fecha de los estados financieros la Administración de la Sociedad está en proceso de cuantificar los efectos de la adopción de las nuevas normas y modificaciones antes señaladas; sin embargo, la Administración considera que no tendrán una afectación importante en la información financiera que presenta la Sociedad.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Juan Pacheco del Río
Contador Público

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

En mi carácter de Comisario con nombramiento de fecha 16 de octubre de 2018, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., rindo a ustedes mi dictamen, sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

He asistido a las Juntas de Consejo de Administración a las que he sido convocado, entrevisté al Presidente del Comité de Auditoria, Director General y otros funcionarios. Así mismo, obtuve información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Revisé el balance general de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, todos ellos preparados con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores y su directores para preparar la información presentada por los mismos a esa asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Con base en lo antes expuesto, me permito someter a consideración de la Asamblea de Accionistas, la aprobación de los estados financieros presentados por el Consejo de Administración.

Juan Pacheco del Río, CPC y MA
Comisario

Ciudad de México, 3 da abril de 2019

Salles Sainz
Grant Thornton

Estados financieros e Informe del auditor independiente

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

31 de diciembre de 2017 y 2016

FINACTIV®

Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	1
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de variaciones en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Salles Sainz
Grant Thornton

Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C.
Periférico Sur 4348
Col. Jardines del Pedregal
04500, Ciudad de México
www.grantthornton.mx

Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a los Señores Accionistas de

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (la Compañía), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (los Criterios de contabilidad).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe y en el "Anexo" correspondiente. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos como se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

- *Estimación preventiva para riesgos crediticios- Ver notas 3g y 8 a los estados financieros adjuntos*

A partir del 1 de enero de 2017, la estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Se ha considerado un asunto clave de auditoría, debido a la importancia de la adopción de la metodología de pérdidas esperadas, su correcta parametrización y la integridad y exactitud de la información utilizada en la determinación de cada una de las variables para el cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este asunto, incluyeron entre otros, el uso de nuestro equipo de Tecnología de Información para probar el diseño y funcionalidad de los controles relevantes a nivel entidad y actividad, la correcta parametrización de la metodología; probamos sobre una muestra de créditos, la razonabilidad del cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de dicho cálculo, realizando la comparación de los resultados obtenidos contra los determinados por la Compañía con el fin de evaluar cualquier indicio de error e identificamos que dichos resultados son razonables.

Otra información, diferente a los estados financieros y el Informe del Auditor Independiente

La Administración es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por aquella que se incluirá en el Reporte Anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. El Reporte Anual estará disponible para nuestra lectura después de la fecha del informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible, y al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales.

Si con base en la lectura que realicemos, concluimos que hay una desviación material en la otra información, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno de la Sociedad.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Sociedad con respecto a los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando en su caso aquellas cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso y emisión de su información financiera.

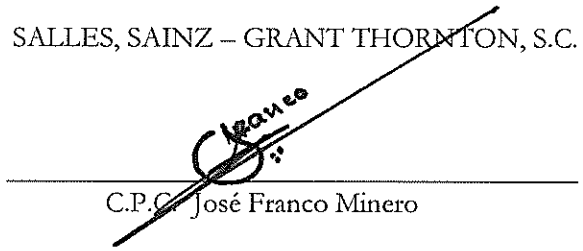
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra

opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el anexo siguiente de este informe de auditoría se incluye una descripción adicional de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Este anexo es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. José Franco Minero

Ciudad de México
26 de febrero de 2018

Anexo del Informe del Auditor Independiente

Descripción adicional de nuestras responsabilidades sobre la auditoría de los estados financieros

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos)

A C T I V O

	2017	2016
DISPONIBILIDADES (Nota 5)	$ 890	$ 1,012
INVERSIONES EN VALORES (Nota 6)		
Títulos para negociar	21,480	6,100
DERIVADOS (Nota 7)		
Con fines de cobertura	7,164	4,564
CARTERA DE CREDITO VIGENTE (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	253,329	269,348
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	253,329	269,348
CARTERA DE CREDITO VENCIDA (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	3,514	1,065
TOTAL CARTERA DE CREDITO	256,843	270,413
MENOS:		
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS (Nota 8)	(4,034)	(2,900)
CARTERA DE CREDITO, NETO	252,809	267,513
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO (Nota 9)	24,479	27,992
MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO (Nota 10)	136,543	122,553
IMPUESTOS DIFERIDOS, NETO (Nota 16)	736	758
OTROS ACTIVOS		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	3,955	854
Otros activos a corto y largo plazo	4,551	5,230
TOTAL ACTIVO	$ 452,607	$ 436,576

P A S I V O Y C A P I T A L

	2017	2016
PASIVOS BURSATILES (Nota 11)	$ 120,323	$ 44,078
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 12)		
De corto plazo	94,838	96,168
De largo plazo	83,595	136,640
TOTAL PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	178,433	232,808
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Nota 13)		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	20,225	28,001
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	20,225	28,001
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	35,787	38,510
TOTAL PASIVO	354,768	343,397
CAPITAL CONTABLE (Nota 15)		
CAPITAL CONTRIBUIDO		
Capital social	70,000	70,000
TOTAL CAPITAL CONTRIBUIDO	70,000	70,000
CAPITAL GANADO		
Reservas de capital (reserva legal)	1,467	1,202
Resultado de ejercicios anteriores	20,439	16,686
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos	427	-
Resultado neto	5,506	5,291
TOTAL CAPITAL GANADO	27,839	23,179
TOTAL CAPITAL CONTABLE	97,839	93,179
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 452,607	$ 436,576

CUENTAS DE ORDEN	2017	2016
Garantías prendarias recibidas	$ 405,273	$ 646,323
Intereses por devengar en operaciones de crédito	57,736	50,960
Rentas por devengar en arrendamiento puro	116,385	106,713
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	480	1,007
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	201	883

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2017 es de $70,000"

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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Tania Lisset Morales Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

L.C. Rahell Susana Rueda de León Contreras
Auditor Interno

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de resultados

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

		2017		2016
Ingresos por intereses (Nota 18)	$	**42,313**	$	38,181
Gastos por intereses (Nota 18)		**(34,742)**		(25,733)
MARGEN FINANCIERO		**7,571**		12,448
Estimación preventiva para riesgos crediticios		**(432)**		(3,181)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		**7,139**		9,267
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 18)		**5,679**		5,263
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 18)		**(6,354)**		(5,366)
Resultado por intermediación		**409**		-
Resultado por arrendamiento operativo (Nota 18)		**27,855**		21,674
Otros ingresos de la operación (Nota 18)		**4,300**		6,061
Gastos de administración y promoción		**(33,473)**		(31,334)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN Y RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		**5,555**		5,565
Impuesto a la utilidad causado (Nota 16)		-		-
Impuesto a la utilidad diferido neto (Nota 16)		**(49)**		(274)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD		**(49)**		(274)
RESULTADO NETO	$	**5,506**	$	5,291
Utilidad por acción (expresada en pesos, Notas 4v y 15)	$	**7.87**	$	7.56

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 derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Tania Lisset Morales Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

L.C. Rahell Susana Rueda de León Contreras
Auditor Interno

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de variaciones en el capital contable

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos)

	CAPITAL CONTRIBUIDO	CAPITAL GANADO				
	Capital social	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Resultado neto	Total capital contable
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	$ 70,000	$ 898	$ 10,905	$ -	$ 6,085	$ 87,888
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	304	5,781		(6,085)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral						
Resultado neto	-	-	-		5,291	5,291
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	$ 70,000	$ 1,202	$ 16,686	$ -	$ 5,291	$ 93,179
			-			
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	**265**	**5,026**	-	**(5,291)**	-
Pago de dividendos	-	-	**(780)**	-	-	**(780)**
Efecto por adopción de metodología de pérdidas esperadas para determinar la estimación preventiva de riesgos crediticios	-	-	**(493)**	-	-	**(493)**
Total	-	**265**	**3,753**		**(5,291)**	**(1,273)**
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral						
Resultado neto	-	-	-	-	**5,506**	**5,506**
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	**427**	-	**427**
Total	-	-	-	**427**	**5,506**	**5,933**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**$ 70,000**	**$ 1,467**	**$ 20,439**	**$ 427**	**$ 5,506**	**$ 97,839**

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 cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Tania Lisset Morales Aguilar
Contador General

C.P. Jesus Pérez Rodríguez
Contralor

L.C. Rahell Susana Rueda de León Contreras
Auditor Interno

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de flujos de efectivo

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de pesos)

	2017	2016
RESULTADO NETO	**$ 5,506**	$ 5,291
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		-
Depreciaciones de mobiliario y equipo	**37,757**	28,076
Impuestos a la utilidad causado y diferido	**49**	274
	43,312	33,641
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cambio en inversiones en valores	**(15,380)**	29,361
Cambio en derivados (activo)	**(1,990)**	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	**14,212**	8,674
Cambio en otros activos operativos (neto)	**807**	859
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	**21,870**	14,433
Cambio en otros pasivos operativos	**(10,426)**	(3,898)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**52,405**	83,070
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo	**(57,671)**	(92,320)
Cobros por disposición de mobiliario y equipo	**5,924**	7,882
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(51,747)**	(84,438)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos en efectivo	**(780)**	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(780)**	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(122)**	(1,368)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**1,012**	2,380
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 890**	$ 1,012

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 el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Tania Lisset Morales Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

L.C. Rahell Susana Rueda de León Contreras
Auditor Interno

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en miles de Pesos)

1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES Y PRINCIPALES ACTIVIDADES

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (la Compañía) se constituyó el 30 de junio de 2008 como una Entidad No Regulada (E.N.R.), con una duración indefinida. A partir de 2015 la Compañía se convirtió en una entidad regulada. Es poseída en el 40% por Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (FNA) y su oficina está ubicada en Avenida Independencia 1900 A, Colonia Zona Industrial, Toluca, Estado de México. La Compañía realiza operaciones en diversos estados de la República Mexicana.

Su actividad principal es realizar operaciones de crédito simple, prendario, arrendamiento capitalizable (financiero), arrendamiento operativo (puro), la obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, créditos con o sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable, descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de las operaciones antes descritas.

Las operaciones de crédito realizadas por la Compañía están reguladas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) y por la Ley de Instituciones de Crédito. Igualmente, la Compañía debe dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, bajo la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión o CNBV). Asimismo, está obligada a cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

La Compañía no tiene empleados por lo que todos los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por su parte relacionada Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (SPA), ver nota 14; por consiguiente no está sujeta a requerimientos u obligaciones de carácter laboral y fiscal, excepto por aquellos que podrían surgir de los servicios que le presta SPA.

2 APROBACIÓN Y BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas y criterios contables (los Criterios de contabilidad) establecidos por la CNBV, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, que incluyen criterios particulares para ciertas operaciones, pero siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar un criterio contable específico.

De conformidad con los citados criterios contables, a falta de un criterio contable específico de la CNBV, deberán aplicarse en forma supletoria, en el siguiente orden, las NIF emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board, (IASB por sus siglas en inglés), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América, emitidos por el Financial Accounting Standards Board (USGAAP por sus siglas en inglés) o, en su caso, cualquier norma de información financiera que forme parte de un conjunto de normas formales y reconocidas.

Los estados financieros que se acompañan fueron aprobados y autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben; consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) reguladas, previa autorización del Consejo de Administración, deben publicar el balance general anual y el estado de resultados dictaminados, dentro de los 60 días naturales siguientes al de cierre del ejercicio respectivo.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, les otorgan facultades a los accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión. Dichos estados financieros están sujetos a la autorización de la CNBV; consecuentemente dicha Comisión tiene facultades para revisar los estados financieros de

las SOFOMES y podrá solicitar aclaraciones, ordenar modificaciones o correcciones que, a su juicio, sean fundamentales, así como ordenar que se publiquen nuevamente los estados financieros con las modificaciones pertinentes.

Los estados financieros adjuntos se someterán a aprobación en la próxima Asamblea Ordinaria de Accionistas.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables que se han utilizado para la preparación de los estados financieros adjuntos, se resumen a continuación.

a. Efectos de la inflación

El entorno económico en el que ha operado la Compañía desde su constitución se considera no inflacionario, debido a que la inflación acumulada de los períodos de tres años anteriores, desde el 2008 a la fecha es menor del 26%; por tal razón los estados financieros están expresados en pesos nominales.

La inflación anual de 2016, 2015 y 2014 fue del 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente, por lo tanto la inflación acumulada de los tres últimos años anteriores al 31 de diciembre de 2017 fue del 9.87%.

b. Disponibilidades

Las disponibilidades comprenden el efectivo en caja y depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones disponibles a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en valor.

Las disponibilidades se registran a su valor nominal. Los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

c. Inversiones en valores

Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención de uso que se les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar", o "disponibles para la venta", e incluyen valores gubernamentales, títulos bancarios, otros títulos de deuda e inversiones de renta fija y de renta variable.

Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del año, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se reconocen directamente en los resultados del año o en el capital contable, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores autorizados por la CNBV, denominados "proveedores de precios".

d. Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura

Los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de riesgo de movimientos adversos en tasas de interés se reconocen como activos a su valor razonable.

Los cambios en la valuación de los instrumentos con fines de cobertura se reconocen inmediatamente en los resultados, netos de los costos, gastos o ingresos provenientes de activos y pasivos cuyos riesgos están siendo cubiertos.

La porción efectiva del resultado por valuación de las coberturas designadas como de flujo de efectivo se reconoce en el capital contable dentro del rubro "Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo", en tanto que la porción inefectiva del cambio en el valor razonable se reconoce de manera inmediata en los resultados, en el rubro "Resultado por intermediación" y la contracuenta con dicho efecto se presenta en el balance general en el rubro de "Derivados".

En el caso de que el derivado de cobertura de flujo de efectivo expire, sea ejercido, terminado o la cobertura no cumpla con los requisitos para ser considerada como tal, se revoca la designación de cobertura a la vez que la valuación del derivado de cobertura de flujo de efectivo que se encuentra en el capital contable permanece en dicho rubro y se reconoce cuando la transacción pronosticada ocurre, en los resultados en el mismo rubro donde se presenta el resultado por valuación atribuible al riesgo cubierto.

e. Cartera de crédito

Los créditos vigentes representan el capital pendiente de cobro a los acreditados más los intereses devengados. Los intereses cobrados por anticipado se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta. Las rentas de arrendamientos capitalizables cobradas por anticipado se aplican a resultados conforme se devengan.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, en la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la LGOAAC, la Circular Única de Bancos (CUB) y los manuales y políticas internas de la Compañía.

En el caso de créditos con garantía prendaria, la garantía se constituye con dichos bienes, así como con bienes muebles, en complemento al bien financiado. La cartera de crédito se presenta sin segregar su vencimiento a corto y largo plazo.

El saldo insoluto de los créditos, incluidos los intereses devengados, se registra como cartera vencida cuando:

i) Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o

ii) Sus amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

   a. Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;

   b. Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;

   c. Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos;

   d. Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación o en su caso, 60 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido (tres pagos oportunos). Asimismo, los créditos a largo plazo con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera vencida.

En el momento en que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses; sin embargo, se mantiene en cuentas de orden el control de los mismos para efectos de negociación o cobro posterior.

Se regresan a cartera vigente, aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, los suficientes para no estar en el supuesto de cartera vencida.

f. Arrendamientos

De acuerdo con los lineamientos del Boletín D-5 "Arrendamientos", la Compañía clasifica los contratos de arrendamiento que tiene celebrados como capitalizables u operativos. Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables y se registran como cartera de crédito, si de forma general transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos aquellos arrendamientos que no reúnen las condiciones para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideran como arrendamientos operativos.

Cartera por arrendamiento capitalizable (financiero):

La inversión bruta representa la suma de los pagos mínimos establecidos en los contratos de arrendamiento, más la opción de compra menos el ingreso financiero por devengar. Los intereses se reconocen en los resultados del año conforme se devengan.

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

A partir del 1 de enero de 2017, y en consideración a lo indicado en el párrafo siguiente, la estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. La estimación preventiva para riesgos crediticios hasta el 31 de diciembre de 2016 se determinó en función de los resultados de la calificación de la cartera de crédito con cifras al cierre de cada mes, conforme lo establecía la metodología general descrita en el manual de crédito, a esa fecha, y que incluía entre otros aspectos el estatus de la antigüedad, las garantías que se tenían y el estatus jurídico.

De conformidad con la resolución que modifica 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 2015, mediante la cual se reforma el artículo segundo transitorio de las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2015, se señala que las SOFOMES que con posterioridad al 13 de marzo de 2015, hayan realizado emisiones de valores de deuda, y siempre que la fecha de vencimiento de dichos valores o programas de colocación bajo los cuales se emitan sea posterior al 31 de diciembre de 2016, determinarán su estimación preventiva para riesgos crediticios con base en la metodología de pérdidas esperadas a partir del 1 de enero de 2017.

h. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito y arrendamiento se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento, deudores y depósitos en garantía. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

i. Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha de la sentencia legal por la cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran cuando se formaliza la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago es el menor entre el valor neto de la cartera y el valor judicial del bien adjudicado o el valor razonable de los bienes recibidos como dación en pago.

El monto de la estimación que reconoce las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Los bienes adjudicados y los recibidos como dación en pago se valúan periódicamente para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien de que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Esta valuación se determina aplicando diversos porcentajes en función del tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago.

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Durante 2017 y 2016 no hubo bienes adjudicados.

j. Mobiliario y equipo

Arrendamiento operativo (puro):

El costo de adquisición de los bienes dados en arrendamiento operativo se presenta en el rubro Mobiliario y equipo. Dicho costo de adquisición se reconoce en resultados conforme se deprecian los bienes arrendados. Las rentas se reconocen como ingreso en el estado de resultados, conforme se devengan, y forman parte de la cartera de crédito. Los ingresos por la venta de equipo en arrendamiento operativo, se reconocen en resultados en el momento de su enajenación.

Las comisiones por el otorgamiento inicial del arrendamiento se registran como un crédito diferido, y se reconocen en el rubro de ingresos por intereses durante el plazo del arrendamiento.

Las rentas recibidas en garantía depositadas por los clientes, se registran como pasivo en el rubro de Créditos diferidos y cobros anticipados y al término del contrato quedan a disposición del cliente.

El activo en arrendamiento se registra al costo de adquisición y su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta considerando su vida útil estimada. A continuación se relacionan los tipos de activos en arrendamiento y sus tasas de depreciación anuales:

Maquinaria y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Equipo industrial	10%
Equipo comercial y para oficina	10%
Equipo de comunicaciones	25%
Equipo Médico	8%

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de estos activos, resultan de la diferencia entre el producto de la disposición y el valor neto registrado y forman parte de la utilidad neta del año.

Activo propio

El mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición. Su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta, en función a su vida útil, aplicando las siguientes tasas anuales.

Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Mejoras a locales arrendados	20%

k. Otros activos

Este rubro incluye pagos anticipados realizados por servicios que se van a recibir o por bienes que se van a utilizar en el transcurso del tiempo, tales como seguros, servicio de localizadores, entre otros. Se valúan inicialmente considerando el monto de efectivo o equivalentes pagados. Cuando los pagos anticipados se devengan o pierden su capacidad para generar beneficios económicos futuros, se reconocen en el estado de resultados.

Asimismo, este rubro incluye gastos preoperativos que representan los costos realizados en la fase de desarrollo de la Compañía, y que se amortizan en línea recta aplicando una tasa del 10% anual. La amortización anual de los gastos preoperativos, cargada a los resultados de los años 2017 y 2016 fue de $369 y $369, respectivamente.

l. Impuesto sobre la renta (ISR), causado, anticipado o diferido

La provisión de ISR, se registra en los resultados del año en que se causa, y se determina el efecto diferido de los conceptos provenientes de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y

fiscales de los activos y pasivos, incluyendo los beneficios de pérdidas fiscales por amortizar. El activo por impuesto diferido se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. El impuesto diferido se determina aplicando la tasa de impuesto promulgada que se estima estará vigente en la fecha en que las partidas temporales serán recuperadas o realizadas.

m. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores, así como de los intereses provenientes de la cartera de crédito y las rentas operativas, se realiza conforme se devengan, excepto por los intereses provenientes de la cartera vencida los cuales se reconocen hasta que efectivamente se cobran.

n. Comisiones y tarifas cobradas

Corresponden al importe de las comisiones por apertura, sobre el monto de las líneas de crédito autorizadas y por cada disposición. Las comisiones por apertura relacionadas con los créditos y los arrendamientos, se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con el plazo del contrato.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes como resultado de un evento pasado probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Una obligación presente surge de la presencia de algún compromiso legal o contractual que haya resultado de eventos pasados, por ejemplo, garantías de producto otorgadas, controversias legales o contratos onerosos.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

p. Pasivos bursátiles

El pasivo por la emisión de certificados bursátiles representa el importe a pagar por las obligaciones emitidas, de acuerdo con el valor nominal de los títulos, menos el descuento o más la prima por su colocación. El pasivo por los intereses se reconoce conforme estos se devengan.

Los gastos de la emisión, así como la prima o el descuento en la colocación de las obligaciones se amortizan durante el período en que los certificados estarán en circulación, en proporción al vencimiento de los mismos. Dichos gastos son reconocidos como cargos diferidos. La prima o descuento en la colocación de los certificados se incluye en el rubro de pasivos bursátiles.

q. Evaluación de activos de larga duración

Los valores de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, se revisan cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dichos valores pueden no ser recuperables. Para calcular la pérdida por deterioro se debe determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

Durante 2017 y 2016, no se tuvieron activos de larga duración que muestren indicios de deterioro.

r. Uso de estimaciones

En la preparación de los estados financieros, se han utilizado varios estimados y supuestos relacionados con la presentación de los activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes, tales como la estimación preventiva para riesgos crediticios, la determinación de flujos de efectivo futuros, la selección de tasas de descuento y otros, para presentar la información financiera de conformidad con los criterios de contabilidad prescritos por la CNBV. Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.

s. Concentración del riesgo

Los instrumentos financieros sujetos a concentraciones de riesgo (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) consisten principalmente en: i) disponibilidades, ii) inversiones en valores, iii) cartera de crédito, iv) cuentas

por pagar, v) pasivos bursátiles y vi) préstamos de entidades financieras. Véase nota 20, referente a la administración integral de riesgos.

t. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción resulta de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de las acciones en circulación durante el propio año.

u. Cuentas de orden (no auditadas)

Las cuentas de orden o de registro presentan cifras relevantes sobre la operación de Compañía, y se refieren al monto de garantías recibidas como prenda de los créditos otorgados, el monto de los intereses vencidos ya reservados de cartera vencida, y el importe de los intereses y rentas por devengar.

4 CAMBIOS CONTABLES

De las Mejoras a las NIF, vigentes a partir del 1 de enero de 2017, a la Compañía le resulta aplicable la siguiente:

NIF B-13 Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros (de aplicación prospectiva). Si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros), una entidad deudora logra convenio para mantener los pagos para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y ha caído en incumplimiento, se conserva la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

5 DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se integra por el efectivo en caja y bancos por $890 y $1,012, respectivamente. Dichos saldos incluyen un depósito bancario por $45 y $461, respectivamente, que está restringido como garantía de los préstamos recibidos de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y devengó intereses a una tasa anual del 6.73% y 5.45%, respectivamente.

6 INVERSIONES EN VALORES

Las inversiones en valores, corresponden a inversiones de renta fija disponibles a la vista. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estás inversiones ascienden a $21,480 y $6,100, respectivamente.

7 DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, se integran como sigue:

	2017		2016	
Con fines de cobertura:	**Activo**	**Pasivo**	Activo	Pasivo
CAP's de tasa de interés (de flujos de efectivo)	**$ 7,164**	**-**	$ 4,564	-

El efecto de la ganancia por valuación del instrumento financiero derivado con fines de cobertura, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, ascendió a $1,019 aplicándose $610 al capital contable en el renglón de resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, y $409 a los resultados del año en el renglón de resultado por intermediación, netos ambos de su efecto de impuesto diferido por $306.

La utilidad de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, aplicada a los resultados del año 2017, se incluye en el rubro de ingresos por intereses y ascendió a $5,019.

8 CARTERA DE CRÉDITO

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable está constituida en moneda nacional y se integra como se muestra en la página siguiente:

Créditos comerciales:	2017 Capital	2017 Intereses devengados	2017 Total cartera	2016 Total cartera
Cartera vigente	**$ 251,223**	**$ 2,106**	**$ 253,329**	$ 269,348
Cartera vencida	**3,514**	**-**	**3,514**	1,065
Total de cartera	**$ 254,737**	**$ 2,106**	**$ 256,843**	$ 270,413

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable, clasificada por tipo de crédito, se integra como se muestra a continuación:

	2017	2016
Cartera vigente:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	**$ 179,899**	$ 204,119
Arrendamiento capitalizable	**73,430**	65,229
Total de cartera de crédito vigente	**253,329**	269,348
Cartera vencida:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	**3,514**	1,065
Total de cartera de crédito vencida	**3,514**	1,065
Total de cartera de crédito	**256,843**	270,413
Estimación preventiva para riesgos crediticios	**(4,034)**	(2,900)
Cartera de crédito, neta	**$ 252,809**	$ 267,513

Los intereses devengados no cobrados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascienden a $2,106 y $2,111, respectivamente, y forman parte del saldo de cada cartera a esas fechas como sigue: $1,527 y $1,635, respectivamente, corresponden a la cartera de crédito con garantía prendaria, y $579 y $476, respectivamente, a la cartera de arrendamiento capitalizable.

Arrendamiento capitalizable

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cartera por los contratos de arrendamiento capitalizable vigentes a dichas fechas se integra como sigue:

2017	Total del crédito	Ingreso financiero por devengar	Intereses devengados no cobrados	Cartera vencida	Cartera vigente
Corto plazo	**$ 40,254**	**$ (9,020)**	**$ 579**	**$ -**	**$ 31,813**
Largo plazo	**47,698**	**(6,081)**	**-**	**-**	**41,617**
	$ 87,952	**$ (15,101)**	**$ 579**	**$ -**	**$ 73,430**
2016					
Corto plazo	$ 32,325	$ (7,018)	$ 476	$ -	$ 25,783
Largo plazo	44,468	(5,022)	-	-	39,446
	$ 76,793	$ (12,040)	$ 476	$ -	$ 65,229

A continuación, se muestran los vencimientos de los contratos de arrendamiento capitalizable, vigentes al 31 de diciembre de 2017:

Vencimientos	Importe
A corto plazo	**$ 31,813**
2019	**24,988**
2020	**10,403**
2021	**6,226**
A largo plazo:	**41,617**
Total	**$ 73,430**

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la estimación preventiva para riesgos crediticios se analiza como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	**$ 2,900**	$ 2,765
Incrementos	**1,134**	3,181
Aplicaciones	-	(3,046)
Saldo al final del año	**$ 4,034**	$ 2,900

La calificación de la cartera y las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como se muestra a continuación:

Cartera comercial

2017

Riesgo	%	Cartera	% de provisión	Provisión
A-1	63.44%	$ 162,938	0 a 0.9%	$ 833
A-2	17.73%	45,527	0.901 a 1.5%	526
B-1	7.09%	18,210	1.501 a 2%	289
B-2	0.90%	2,323	2.001 a 2.5%	54
B-3	8.54%	21,927	2.501 a 5%	737
C-1	0.26%	662	5.001 a 10%	53
C-2	0.42%	1,085	10.001 a 15.5%	152
D	1.62%	4,171	15.501 a 45%	1,390
E	0.00%	-	45.001 a 100%	-
	100%	$ 256,843		$ 4,034

2016

Riesgo	%	Cartera	% de provisión	Provisión
A	99.60%	$ 269,360	0.05%	$ 2,426
B	0.40%	1,054	0.50%	474
E	0.00%	-	Específica	-
	100%	$ 270,414		$ 2,900

Diversificación de riesgos

De acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito y a las SOFOMES en materia de Diversificación de Riesgo, emitidas por la Comisión, se debe realizar un análisis de cada uno de los acreditados y/o financiamientos para determinar el monto de su Riesgo Común. En cumplimiento con las reglas de diversificación de riesgos en operaciones activas y pasivas, se muestra la siguiente información:

I. Financiamientos cuyo monto individual representa más del 10% del capital contable:

Capital contable al 31 de diciembre de 2017	$	97,839
Operaciones crediticias		
Número de financiamientos que representan más del 10% del capital contable		8
Monto de los financiamientos en su conjunto	$	129,095
% en relación con el capital contable		131.95%

II. Monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores y grupos de riesgo común $62,690.

III. Calificaciones:

La Compañía opera bajo un perfil de riesgos conservador. Los límites de exposición establecidos para los distintos tipos de riesgos se ubican en niveles razonables. Las calificaciones asignadas por las compañías calificadoras son como sigue:

HR Ratings de México, S.A. asignó la calificación crediticia en la escala nacional de "HR BBB+"; la perspectiva de la calificación es estable.

Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. asignó la calificación de "BBB+/M", la cual significa que la Compañía tiene una buena calidad crediticia.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2017	2016
Accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento	**$ 8,569**	$ 8,185
Impuestos por recuperar	**10,927**	15,138
Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo	**3,682**	3,369
Deudores diversos y depósitos en garantía	**1,365**	1,364
	24,543	28,056
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	**(64)**	(64)
	$ 24,479	$ 27,992

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se tiene creada una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por $64 en ambos años, la cual se determinó con base en la antigüedad de los saldos.

10 MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el equipo en arrendamiento operativo, y el mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio, se integran como se muestra a continuación:

	2017	2016
Equipo en arrendamiento operativo, neto	**$ 134,612**	$ 121,448
Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados, neto	**1,931**	1,105
	$ 136,543	$ 122,553

Los movimientos en el equipo en arrendamiento operativo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	Inversión	Depreciación	Valor neto en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2015	$ 118,162	$ (53,225)	$ 64,937
Adiciones	80,377	(27,698)	52,679
Ventas y bajas	(32,488)	36,320	3,822
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 166,051	$ (44,603)	$ 121,448
Adiciones	**56,424**	**(37,169)**	**19,255**
Ventas y bajas	**(27,110)**	**21,019**	**(6,091)**
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**$ 195,365**	**$ (60,753)**	**$ 134,612**

El equipo en arrendamiento operativo a su valor neto en libros, clasificado por tipo de equipo, se integra como se muestra a continuación:

	2017	2016
Equipo de transporte	**$ 80,274**	$ 65,662
Equipo industrial	**15,294**	15,875
Equipo de telecomunicaciones	**1,726**	2,563
Equipo de cómputo	**9,240**	10,498
Equipo médico	**13,887**	18,012
Equipo comercial y para oficinas	**6,622**	8,838
Maquinaria y equipo	**7,569**	-
	$ 134,612	$ 121,448

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cargo a resultados por depreciación de los equipos en arrendamiento operativo asciende a $37,169 y $27,698, respectivamente.

Arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento operativo se pactan a diferentes plazos; al término de los contratos los activos se disponen para la venta a su valor de mercado. Conforme a la vigencia de los contratos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las rentas pactadas por devengar en los próximos años son:

Vencimientos	**2017**	2016
A corto plazo	**$ 50,347**	$ 41,256
2018	**-**	33,249
2019	**39,547**	23,410
2020	**21,441**	8,798
2021	**5,251**	-
A largo plazo:	**66,239**	65,457
Total	**$ 106,586**	$ 106,713

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio se integran como se muestra a continuación:

	2017	2016
Equipo de oficina	**$ 1,225**	$ 1,213
Equipo de transporte	**1,122**	-
Equipo de cómputo	**957**	1,444

Maquinaria y equipo	**169**	169
Mejoras a locales arrendados	**212**	221
	3,685	3,047
Menos – Depreciación y amortización acumuladas	**1,754**	1,942
	$ 1,931	$ 1,105

La depreciación y amortización cargadas a los resultados de los años 2017 y 2016, correspondientes al mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados ascienden a $588 y $378, respectivamente.

11 PASIVOS BURSÁTILES

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

	2017	2016
Certificados bursátiles FNACTIV	**$ 120,000**	$ 44,000
Intereses devengados	**323**	78
	$ 120,323	$ 44,078

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de emisión por amortizar ascienden a $2,770 y $1,617, respectivamente; y se presentan dentro del rubro de otros activos.

Características de las emisiones de los Certificados Bursátiles (CB´s):

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $300,000 o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión de largo plazo ascendió a $100,000. El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el RNV, a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la CNBV resolvió la actualización en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursátiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de estos certificados no excederán de doscientos millones de pesos, habiéndose efectuado la primera y segunda emisiones de corto plazo en marzo y octubre, de 2017, respectivamente.

A continuación se describen las principales características de las emisiones realizadas y vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Primera emisión	Segunda emisión	Tercera emisión
Clave de pizarra:	FNACTIV	FNACTIV 00117	FNACTIV 00217
Valor nominal:	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)	$100 (cien pesos)
Monto de la emisión:	$100,000	$50,000	$70,000
Numero de CB´s en circulación:	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles)	500,000 (quinientos mil certificados bursátiles)	700,000 (setecientos mil certificados bursátiles)
Plazo de la emisión:	700 días.	364 días.	364 días.
Fecha de emisión:	27 de noviembre de 2015	30 de marzo de 2017	19 de octubre de 2017
Fecha de vencimiento:	27 de octubre de 2017	29 de marzo de 2018	18 de octubre de 2018
Intermediarios colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más	Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de	Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Vector Casa de Bolsa, S.A.

		C.V., Grupo Financiero Ve Por Más y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	de C.V., y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Representante común:	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Rendimientos:	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía irrevocable parcial otorgada por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("NAFIN" o el "Garante") a favor de los Tenedores.	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo.	Los Certificados Bursátiles no están garantizados por el Emisor y, por tanto, los mismos representan obligaciones quirografarias a su cargo.
Tasa de interés:	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.40%	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.30%	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.25%
Calificaciones crediticias:	HR Ratings de México, S.A., asignó la calificación crediticia en la escala nacional de "HR A", donde la perspectiva de la calificación es estable, y en escala local, significa que: "la emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante cambios económicos adversos."	HR Ratings de México, S.A. de C.V., asignó la calificación crediticia en la escala nacional de "HR 2", la cual en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.	HR Ratings de México, S.A. de C.V., asignó la calificación crediticia en la escala nacional de "HR 2", la cual en escala local, significa que la emisión ofrece una capacidad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene un mayor riesgo crediticio comparado con instrumentos de mayor calificación crediticia.
	Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. asignó la calificación de "A+/M" la cual significa que: "esta emisión tiene una buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados; sin embargo, en periodos de baja actividad económica, los riesgos son mayores y más variables."	Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., asignó la calificación de "2/M", la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento.	Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., asignó la calificación de "2/M", la cual significa que existe certeza en el pago oportuno de la emisión, y que la liquidez y otros aspectos del emisor son firmes; sin embargo, las necesidades continuas de fondos pueden incrementar los requerimientos totales de financiamiento.

12 PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

		Diciembre 31 de 2017				Diciembre 31 de 2016	
Banco	Vencimiento	Monto de la línea	Línea por ejercer	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
NAFIN (a)	Revolvente	$ 150,000	$ 85,919	$ 36,506	$ 27,575	$ 37,659	$ 50,463
Bancomer (c)	30-sep-2017	25,000	-	-	-	5,244	-
Bancomer (b)	10-nov-2017	11,991	-	-	-	1,594	-
Banco del Bajío (c)	Revolvente	50,000	23,132	13,880	12,988	15,850	22,681
Banorte (c)	7-jun-2019	30,000	14,201	10,077	5,722	10,102	15,722
Banco Invex (c)	25-feb-2021	73,187	42,212	15,942	15,033	14,328	18,375
Bancomext (c)	Revolvente	50,000	26,189	10,304	13,507	9,523	23,672
Ve por mas (c)	20-feb-2020	30,000	19,421	4,676	5,903	3,147	6,760
ABC Capital	04-ago-2019	25,000	16,649	4,805	3,546	-	-
Comisiones por devengar			-	(1,352)	(679)	(1,279)	(1,033)
			$ 227,723	**$ 94,838**	**$ 83,595**	$ 96,168	$ 136,640

La tasa anual ponderada de los créditos con NAFIN y Bancomext es del 10% y 10%, respectivamente. Sobre los créditos con las demás instituciones de crédito, la tasa anual ponderada se calcula aplicando la tasa TIIE más un spread que oscila entre el 3.50% y el 4.90%, y se fija en forma individual con cada institución de crédito.

(a) La cuenta es utilizada para descuento de contratos de crédito y arrendamiento financiero; las tasas de interés se establecen de acuerdo con el crédito descontado a las condiciones de mercado vigentes al momento del descuento.

(b) Contrato de factoraje financiero con recurso y cobranza delegada para el descuento de documentos de arrendamiento puro. Este contrato concluyó su vigencia en la fecha señalada.

(c) Contratos de cuenta corriente o crédito simple para el desarrollo de las operaciones de la Compañía. El contrato celebrado con Bancomer concluyó su vigencia en la fecha señalada y no fue renovado.

Todos los préstamos tienen amortizaciones mensuales.

Los contratos de los préstamos bancarios antes descritos establecen ciertas restricciones y compromisos que se deben observar, entre otros, los relativos al decreto de dividendos y/o reducción de capital social, el cumplimiento de razones financieras de liquidez, los cuales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron cumplidos.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2017	2016
Partes relacionadas (ver nota 14)	**$ 11,057**	$ 19,138
Acreedores diversos	**3,956**	4.081
Impuestos por pagar	**4,934**	4,638
Otras	**278**	144
	$ 20,225	$ 28,001

14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se tenían saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

	2017		2016	
	Por cobrar	**Por pagar**	Por cobrar	Por pagar
Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (1)	**$ -**	**$ -**	$ -	$ 9,032
Otros accionistas (1)	**-**	**10,649**	-	9,638
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. (6)	**19,811**	**-**	7,593	
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (3)	**-**	**408**	-	468
Ernesto Bayón Lira	**738**	**-**	384	-
	$ 20,549	**$ 11,057**	$ 7,977	$ 19,138

Durante 2017 y 2016, la Compañía celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2017		2016	
	Ingresos	**Costos y gastos**	Ingresos	Costos y gastos
Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (1)	**$ -**	**$ 231**	$ -	$ 265
Otros accionistas (1)	**-**	**1,034**	-	968
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. (6)	**1,129**	**-**	210	
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (2) y (4)	**325**	**18,037**	456	15,358
Inmobiliaría Hurec, S.A. de C.V. (5)	**-**	**220**	-	213
Ernesto Bayón Lira	**63**	**-**	72	-
	$ 1,517	**$ 19,522**	$ 738	$ 16,804

Los saldos con partes relacionadas están registrados en diversos rubros del balance general como se indica a continuación:

(1) Contratos de préstamo celebrados con otros accionistas por $10,649 (monto original), en moneda nacional, con vencimientos en 2018 y 2019, con una tasa de interés anual basada en TIIE a 28 días más 2.5%. Al 31 de diciembre de 2017, los préstamos con Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. fueron pagados.

(2) Ingresos derivados de contratos de arrendamiento operativo, celebrados durante 2015, 2016 y 2017.

(3) Saldo por pagar derivado de servicios administrativos recibidos.

(4) Pagos por servicios administrativos recibidos.

(5) Pagos por arrendamiento de oficinas.

(6) Saldos e ingresos derivados de contratos de arrendamiento financiero, celebrados durante 2016 y 2017.

De acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, las compañías que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporta que los precios utilizados en las operaciones realizadas son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Derivado del programa de colocación de certificados bursátiles que se menciona en la nota 11 anterior, la Compañía está obligada al cumplimiento de diversos requerimientos de carácter operativo y de reportar información operativa y financiera conforme al marco regulatorio establecido por la Comisión para las SOFOMES. La Compañía debe

supervisar e informar, de conformidad con el Artículo 73 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), los créditos que otorgue a personas relacionadas, los cuales no podrán exceder del 35% de la parte básica de su capital neto.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo insoluto de los créditos otorgados a personas relacionadas asciende a $20,549 y $8,395, respectivamente, y representa el 21.00% y 8.56%, respectivamente, del límite establecido por la LIC.

15 CAPITAL CONTABLE

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social está representado por 700,000 acciones comunes y nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una, totalmente suscritas y pagadas.

b) Reserva de capital

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas, excepto como dividendos en acciones.

c) Distribución de utilidades

El saldo actualizado de la denominada Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a $1,274 y $1,233, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan del saldo positivo de la CUFIN no generarán impuesto sobre la renta (ISR).

Los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero, provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la Compañía, determinado con base en la tasa general de Ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del año y de los dos siguientes.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de agosto de 2017, se decretaron dividendos por $780. Toda vez que dichos dividendos no provinieron de la CUFIN, los mismos estuvieron sujetos al pago de impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo actualizado de la denominada Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a $99,395 y $93,092, respectivamente. En caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

e) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
Utilidad neta	**$ 5,506**	$ 5,291
Promedio ponderado de acciones	**700,000**	700,000
Utilidad básica por acción (en pesos)	**$ 7.87**	$ 7.56

f) Índice de capitalización

Las reglas de capitalización para las instituciones financieras, determinadas por la SHCP, establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos en riesgo totales. Conforme a lo anterior, el índice de capitalización al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendió a 38.09% y 34.46%, respectivamente, de riesgo de crédito, que cumple con los requerimientos regulatorios vigentes.

16 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

a) Impuesto sobre la renta causado (ISR)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se obtuvo una pérdida fiscal de $3,406 y $3,512, respectivamente, las cuales difieren de la utilidad contable de cada año, principalmente por: el efecto neto del ajuste anual por inflación deducible, el exceso de la depreciación y amortización fiscal sobre la contable, el exceso de la utilidad fiscal sobre la contable en venta de activo fijo, los gastos no deducibles y el incremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Conforme a la Ley de ISR vigente la tasa para 2017, 2016 y años posteriores es del 30%.

b) Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido se integra en función de los diferentes conceptos que le dieron origen aplicando la tasa vigente del 30% en ambos años, como sigue:

	Efecto de ISR	
	2017	2016
Equipo dado en arrendamiento operativo y uso propio	**$ 1,395**	$ 1,395
Estimación preventiva para riesgos crediticios	**1,210**	870
Estimación de cuentas incobrables	**19**	19
Gastos preoperativos	**25**	67
Otras cuentas por pagar	**145**	344
Valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	**(306)**	-
Otros activos	**(3,826)**	(2,990)
Pérdidas fiscales por amortizar	**2,074**	1,053
ISR diferido activo	**$ 736**	$ 758

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cargo a los resultados por ISR diferido fue de $49 y $274, respectivamente. Asimismo, en 2017 se reconoció en el capital contable, un ISR diferido activo por $210 correspondiente al incremento de la estimación preventiva para riesgos crediticios con efecto en los resultados acumulados, derivado de la adopción de la metodología de pérdidas esperadas, y un ISR diferido pasivo por $183 correspondiente al resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.

La conciliación entre la tasa de ISR esperada y la tasa efectiva se integra como se muestra a continuación:

	2017	2016
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 5,555**	$ 5,565
Tasa de ISR vigente	**30%**	30%
ISR esperado	**1,667**	1,670
Efecto en el impuesto de partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	**95**	67
Efecto inflacionario monetario fiscal	**(1,289)**	(786)
Efecto inflacionario no monetario fiscal	**(424)**	(677)
Total de ISR causado y diferido	**$ 49**	$ 274
Tasa efectiva de ISR	**0.8%**	4.9%

17 PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR

Las pérdidas fiscales pueden ser amortizadas contra las utilidades fiscales de los diez ejercicios siguientes y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2017, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como sigue:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2016	$ 3,853	2026
2017	3,512	2027
	$ 7,365	

18 INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

a. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses provienen de:

	2017	2016
Intereses de cartera de crédito y arrendamiento capitalizable	**$ 31,896**	$ 32,800
Comisiones por otorgamiento de crédito	**3,183**	4,065
Intereses de inversiones en valores	**6,937**	1,034
Intereses moratorios	**297**	282
	$ 42,313	$ 38,181

b. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2017	2016
Intereses por préstamos bancarios	**$ 22,247**	$ 15,693
Intereses a accionistas	**1,264**	1,233
Intereses por pasivos bursátiles	**8,329**	660
Costos y gastos asociados con el otorgamiento de créditos	**2,902**	8,147
	$ 34,742	$ 25,733

c. Comisiones y tarifas cobradas

Las comisiones y tarifas cobradas se integran como sigue:

	2017	2016
Tarifas por localizadores	**$ 770**	$ 847
Trámites y gestiones	**3,476**	3,414
Otras comisiones cobradas	**1,433**	1,002
	$ 5,679	$ 5,263

d. Comisiones y tarifas pagadas

Las comisiones y tarifas pagadas se integran como se muestra en la página siguiente:

	2017	2016
Por créditos recibidos	$ 1,294	$ 1,024
Comisiones bancarias	114	116
Otras comisiones	4,946	4,226
	$ 6,354	$ 5,366

e. Resultado por arrendamiento operativo (rentas)

El resultado por arrendamiento operativo se integra como sigue:

	2017	2016
Ingresos	$ 52,572	$ 41,246
Otros beneficios	12,452	8,126
Depreciación	(37,169)	(27,698)
	$ 27,855	$ 21,674

f. Otros ingresos y gastos de la operación

El desglose de los otros ingresos y gastos de la operación se presenta a continuación:

	2017	2016
Otros ingresos	$ 7,916	$ 9,768
Otros gastos	(3,616)	(3,707)
	$ 4,300	$ 6,061

19 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Con fecha 1 de enero de 2016, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento por un espacio de 140 metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida 1° de mayo número 1801, Oriente Zona Industrial, en la Ciudad de Toluca, y del cual se desprenden compromisos no cancelables por el arrendamiento de dicho espacio el cual será destinado a oficinas en los que llevará a cabo sus operaciones y cuyo importe asciende aproximadamente a $172 anuales. La vigencia del contrato es de 5 años forzosos contados a partir de la fecha de firma del contrato.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco años fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. Derivado de estas revisiones pudieran surgir eventuales reclamaciones por cuestiones de interpretación; sin embargo, se considera que en todos los casos se tienen elementos suficientes para impugnar las posibles reclamaciones.

20 ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

La Administración cuenta con manuales que incluyen procedimientos para prevenir y controlar los riesgos a los que está expuesta la Compañía por las operaciones que realiza. Asimismo, la Compañía cuenta con un plan de continuidad y recuperación del negocio para casos de desastre.

Entorno

La Compañía identifica, mide, supervisa y controla, revela e informa sus riesgos a través de diversos Comités establecidos como parte de su estructura de Gobierno Corporativo, analizando la información proporcionada por las áreas de negocio.

Órganos Responsables de la Administración de Riesgos

El Consejo de Administración y la Dirección General, han hecho énfasis en el Gobierno Corporativo y la

Administración de Riesgos, para lo cual han estableciendo los siguientes Comités que permiten la implementación, supervisión, comunicación y control puntual de los riesgos de la Compañía:

- Comité de Crédito: el cual realiza sesiones mensuales, y cuya función es analizar, calificar y autorizar los créditos, sus términos y condiciones, propuestos por el área de promoción, así como la evaluación de la concentración de cartera y la calificación de la misma, con lo cual se mantiene una evaluación constante del riesgo de crédito.

- Comité de Tesorería: el cual realiza sesiones mensuales, y cuya función es el análisis de los flujos de efectivo de entrada y salida derivados de los activos y pasivos de la Compañía, para determinar los medios de inversión y fondeo más adecuados, con lo cual se evalúa de forma constante el riesgo de liquidez.

- Comité de Continuidad de Negocio y Recuperación de Desastres: este Comité sesiona semestralmente, con el fin de asegurar la continuidad del negocio y la recuperación de la operación de la Compañía ante un desastre.

- Comité de Comunicación y Control y Normatividad: sesiona mensualmente, para analizar, evaluar e informar de los casos de operaciones relevantes, inusuales y preocupantes y de asuntos de la normatividad aplicables.

- Comité de Auditoría: sesiona al menos cada trimestre, y tiene como objetivo la evaluación del control interno, apoyado por el trabajo de auditoría interna y de los auditores externos.

Riesgo de Liquidez

A través de la Tesorería, se hace la proyección de flujos de efectivo para determinar las necesidades o excedentes de liquidez, definiendo así los canales de fondeo o inversión más adecuados.

Al 31 de diciembre de 2017, se tienen líneas de crédito aún por ejercer, de los préstamos bancarios, que suman $227,723 (ver nota 12) y que están por arriba del límite mínimo determinado del 25% de la cartera vigente, de acuerdo con las políticas de liquidez establecidas.

Riesgo de Crédito

La Compañía realiza la evaluación de cada prospecto evaluando experiencia de pago, estructura financiera, generación de flujos de efectivo y garantías, así como de la cartera de crédito y arrendamiento al final de cada mes. Cada trimestre se evalúa la concentración de riesgo crediticio por cliente, sub-grupo y grupos, sectores y estados.

La Compañía ha establecido como límite de concentración por acreditado, conforme a las reglas de la Banca de Desarrollo y Banca Comercial, un máximo para personas físicas del 10% y para personas morales del 30%, ambos sobre el capital contable al cierre del trimestre anterior.

Riesgo Tecnológico

La Compañía tiene establecidos manuales, políticas y procedimientos para el seguimiento y control del riesgo tecnológico estableciendo mecanismos de respaldo, continuidad, pólizas de seguros y licencias entre otros, para asegurar la continuidad del negocio, accesos controlados y licencias en regla, entre otros.

Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo

A través del Comité de Comunicación y Control y Normatividad, la Compañía da cumplimiento y seguimiento a lo establecido por la norma aplicable, así como de informar al Consejo, a la Dirección General, a las áreas involucradas y a las propias autoridades correspondientes las operaciones consideradas como relevantes, inusuales y preocupantes de conformidad con lo establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y la CNBV.

21 EVENTOS POSTERIORES

No se ha presentado ningún evento significativo, entre la fecha de reporte y la fecha de autorización, que requiera algún ajuste o revelación.

22 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES Y NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF)

A la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros adjuntos, el CINIF ha dado a conocer nuevas NIF y Mejoras a las NIF, que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y en años posteriores. Estas normas y modificaciones no han sido adoptadas de forma anticipada, y la Administración anticipa que todos aquellos pronunciamientos relevantes serán adoptados como parte de las políticas contables de la Compañía a partir de la fecha de vigencia de dichos pronunciamientos.

Mediante resolución que modifica, publicada el 27 de diciembre de 2017, las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, la CNBV establece que es conveniente ajustar los criterios de contabilidad aplicables a dichas instituciones para que estas puedan cancelar, en el periodo en que ocurran, los excedentes en el saldo de las estimaciones preventivas para riesgos crediticios, así como para reconocer la recuperación de créditos previamente castigados contra el rubro de dichas estimaciones, a fin de hacerlos consistentes con la normatividad internacional establecida en las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, señala que es importante incorporar ciertas NIF emitidas por el CINIF, a fin de que resulten aplicables a las instituciones de crédito al tiempo de determinar el plazo para su aplicación, con objeto de que estas instituciones financieras estén en posibilidad de cumplirlas, para lo cual, mediante los artículos tercero y cuarto transitorios, respectivamente, establece:

Las instituciones de crédito deberán ajustarse a lo previsto en los Criterios B-6 Cartera de crédito y D-2 Estado de resultados, del Anexo 33, que se modifican mediante esta resolución a partir del 1 de enero de 2019.

No obstante, lo anterior las instituciones de crédito podrán optar por aplicar los Criterios B-6 y D-2 que se reforman, a partir del día siguiente de su publicación, debiendo dar aviso a la CNBV de que ejerció dicha opción, a más tardar a los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se iniciará la aplicación anticipada de dichos criterios.

Las NIF B-17 Determinación del valor razonable, C-3 Cuentas por cobrar, C-9 Provisiones, contingencias y compromisos, C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar, C-19 Instrumentos financieros por pagar, C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés, D-1 Ingresos por contratos con clientes y D-2 Costos por contratos con clientes, emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 Aplicación de normas particulares, del Anexo 33, entrarán en vigor el 1 de enero de 2019.

Nuevas NIF

Los principales cambios a las NIF que entran en vigor el 1 de enero de 2018 (con efectos retrospectivos) y que no han sido adoptados por la Compañía de manera anticipada, son:

NIF C-3 Cuentas por cobrar

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar, generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.

- Establece que la estimación para incobrabilidad de cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas, presentando la estimación en un rubro de los gastos, por separado cuando sea significativa, en el estado de resultado.

- Establece que, desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente. Se considera que el efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, pues se presume que existe en esos casos una operación de financiamiento.

- Se debe presentar un análisis del cambio entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada periodo presentado.

NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés

- El principal cambio de esta norma con respecto a pronunciamientos anteriores es la clasificación de los instrumentos financieros en el activo. Se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de éstos para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración, ya sea para obtener un rendimiento contractual, generar un rendimiento contractual y vender para cumplir ciertos objetivos estratégicos o para generar ganancias por su compra y venta, para clasificarlos de acuerdo con el modelo correspondiente. Esto permite alinear la valuación de las inversiones en instrumentos financieros con el manejo estratégico real del negocio y no con una intención que puede resultar no ser válida posteriormente.

- Si el modelo de negocios es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual de los instrumentos financieros para cobrar principal e interés, predeterminado en un contrato, será lógico que en tal caso éstos se reconozcan a su costo amortizado, como se indica en esta norma.

- Asimismo, si las inversiones en instrumentos financieros no se tienen sólo para obtener un rendimiento contractual ni se administran sobre esa base, se considera que los activos financieros se utilizan para generar además una ganancia con base en su compraventa y, por lo tanto, lo lógico es que sean reconocidos con base en su valor razonable y éstos se tratan en la norma de Inversión en instrumentos financieros negociables.

- El efecto de valuación de las inversiones en instrumentos financieros se enfoca también al modelo de negocios. Una entidad puede tener unidades con diversos modelos de negocios, tales como la de préstamos, la de inversiones estratégicas en instrumentos de deuda y capital, y la de negociación y cada una de ellas tendrá un distinto rubro en resultados.

- Un cambio importante en relación con la normativa anterior es que no se permite la reclasificación de los instrumentos financieros entre las clases de instrumentos financieros para cobrar principal e interés, la de instrumentos financieros para cobrar o vender y la de instrumentos financieros negociables, a menos de que cambie el modelo de negocios de la entidad, lo cual es muy infrecuente que ocurra.

- No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del instrumento financiero por cobrar (IFCPI) anfitrión, sino que todo el IFCPI se valuará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF C-9 Provisiones, contingencias y compromisos

La aplicación por primera vez de esta norma no genera cambios contables. Los principales cambios son:

a) los pasivos financieros se eliminan de esta norma y se reubican en la NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar,

b) se modifica la definición de pasivo, ya que se eliminó el calificativo de virtualmente ineludible y se incluyó el término probable.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar

Los principales cambios en relación con pronunciamientos anteriores son:

a) La posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales;

b) Valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial, considerando su valor en el tiempo cuando su plazo es mayor a un año o fuera de las condiciones normales de crédito, reconociendo un interés implícito o ajustando el interés a uno de mercado;

c) Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta. El Boletín C-9 no especificaba la reestructura de un pasivo, sino que se refería a la redención anticipada de deuda;

d) Se incorporó en la sección 42.6 de esta norma lo indicado en la CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital, tema que no estaba incluido en la normativa anterior; y

e) El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultados, cuando antes el Boletín C-9 no indicaba el rubro específico a ser afectado.

f) Se introducen además los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para realizar dicha valuación.

NIF C-2 Inversión en instrumentos financieros

El principal cambio en esta norma con respecto a pronunciamientos anteriores es la clasificación de los instrumentos financieros en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que pueden ser:

a) Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), cuyo objetivo es obtener un rendimiento contractual (valuados a costo amortizado),

b) Instrumentos financieros para comprar o vender (IFCV), cuyo objetivo es generar utilidades a través de un rendimiento contractual y venderlos en el momento adecuado (valuados a valor razonable a través del ORI), y

c) Instrumentos financieros negociables (IFN), cuyo objeto es generar ganancias por su compraventa, (valuados a valor razonable a través de la utilidad o pérdida neta)

De esta manera los instrumentos financieros se presentan por separado considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, y su reclasificación sólo se permite si el modelo de negocios de la entidad cambia. Esto permite alinear la valuación de las inversiones en instrumentos financieros con el manejo estratégico real del negocio y no con una intención que puede resultar no ser válida posteriormente.

Como consecuencia de lo anterior, se eliminan las categorías de instrumentos financieros conservados a vencimiento y disponibles para la venta.

NIF C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar

El principal cambio en esta norma con respecto a pronunciamientos anteriores consiste en determinar cuándo (al incrementarse el riesgo de crédito) y cómo (con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar) deben reconocerse las pérdidas esperadas por deterioro de los instrumentos financieros por cobrar (IFC).

NIF B-17 Determinación del valor razonable

Esta norma define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, un valor actual basado en un precio de salida - mercado). Al determinar el valor razonable, la entidad debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Como resultado de ello, la intención de la entidad para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer un pasivo, no es relevante en la determinación del valor razonable.

En la determinación del valor razonable se requiere que una entidad considere lo siguiente:

a) el activo o pasivo particular que se está valuando;

b) para un activo no monetario, el mayor y mejor uso del activo, y, si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente;

c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo; y

d) la técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable. La técnica o técnicas de valuación utilizadas deben maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Estos datos de entrada deben ser compatibles con los datos de entrada que un participante del mercado utilizaría al determinar el precio del activo o del pasivo.

Esta norma reconsidera el anterior valor de entrada a costo de reemplazo, como parte del enfoque del costo en las técnicas de valuación para determinar el valor razonable.

NIF D-1 Ingresos por contratos con clientes

Esta norma elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad 18 (NIC 18), Ingresos de actividades ordinarios, y sus interpretaciones. Los principales cambios de esta norma con respecto a la NIC 18, son:

a) Transferencia de control, en lugar de la transferencia de riesgos y beneficios de un bien, o la prestación de un servicio

b) Se amplían los requerimientos para la identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato

c) Se establece la asignación del monto de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes

d) Se introduce el concepto de cuenta por cobrar condicionada, para reconocer que algunos contratos no tienen un derecho incondicional a la contraprestación, ya que esta estará condicionada a satisfacer otra obligación del mismo contrato

e) Se establecen directrices para registrar el reconocimiento de derechos de cobro

f) Se establecen requerimientos y orientación para valuar la contraprestación variable (componentes de financiamiento, contraprestación distinta de efectivo, etc.)

NIF D-2 Costos por contratos con clientes

En conjunto con la NIF D-1 derogan el Boletín D-7 Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, y la INIF 14 Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles, salvo en lo conducente al reconocimiento de activos y pasivos en este tipo de contratos.

Se separa en esta norma lo correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes y se amplía a todo tipo de contratos con clientes.

Mejoras a las NIF 2018

En diciembre de 2017 se promulgaron las siguientes Mejoras a las NIF, las cuales estarán vigentes a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada en algunos casos. Los principales cambios de estas mejoras, que no fueron adoptados anticipadamente por la Compañía, se muestran a continuación:

I. Mejoras a las NIF que generan cambios contables

NIF C-6 Propiedades, Planta y equipo
Método de depreciación – Con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y reconocimiento prospectivo.

Aclara que el método de depreciación utilizado debe reflejar el patrón de consumo de los beneficios económicos de un componente y no de la obtención de ingresos. Un método de depreciación de activos basado en el monto de ingresos asociado con el uso de esos activos no es apropiado, dado que dicho monto de ingresos puede estar afectado por factores diferentes al patrón de consumo de beneficios económicos del activo. Por ejemplo, el monto de ingresos puede afectarse por cambios en los volúmenes y en los precios de venta; o bien, por impactos inflacionarios en el componente precio, entre otros.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros
Reconocimiento contable de activos transferidos, pero con un cierto grado de involucramiento continúo del transferente – Con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y reconocimiento retrospectivo.

Elimina, en el caso particular mencionado, el requerimiento de ajustar a valor razonable el activo transferido cuyos efectos se reconocían en resultados.

II. Mejoras a las NIF que no generan cambios contables

Precisiones a las NIF sobre instrumentos financieros

Se efectúan adecuaciones para mantener consistencia entre las NIF emitidas sobre instrumentos financieros. Asimismo, se eliminaron las determinaciones a valor razonable, ya que éstas ahora se determinan conforme a la NIF B-17 Determinación del valor razonable. Las NIF mejoradas son:

- NIF C-2 Inversión en instrumentos financieros
- NIF C-3 Cuentas por cobrar
- NIF C-10 Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura
- NIF C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar
- NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar
- NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Tania Lisset Morales Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

L.C. Rahell Susana Rueda de León Contreras
Auditor Interno

ALBERTO E. HERNANDEZ CISNEROS
CONTADOR PUBLICO
PERIFERICO SUR N° 4348
COL. JARDINES DEL PEDREGAL
04500 MEXICO, D.F.

Informe del Comisario

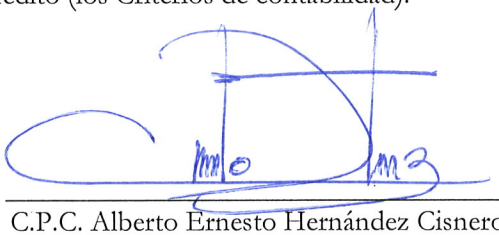
A los Señores Accionistas de
Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM E.R.:

En mi carácter de Comisario de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM E.R. (la Compañía), y en cumplimiento de lo dispuesto en sus estatutos, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Mi revisión ha sido efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (los Criterios de contabilidad), y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En mi opinión, los criterios y políticas contables de información financiera seguidos por la Compañía y considerados por la Administración para preparar la información financiera presentada por la misma a esta Asamblea son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el año anterior, por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM E.R., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados, variaciones en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondiente al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (los Criterios de contabilidad).



C.P.C. Alberto Ernesto Hernández Cisneros
Comisario

Ciudad de México
26 de febrero de 2018

Salles Sainz
Grant Thornton

Estados financieros e Informe del auditor independiente

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

31 de diciembre de 2016 y 2015

FINACTIV®

Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	1
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de variaciones en el capital contable	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Salles Sainz
Grant Thornton

Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C.
Periférico Sur 4348
Col. Jardines del Pedregal
04500, Ciudad de México
www.grantthornton.mx

Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a los Señores Accionistas de

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (la Compañía), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (los Criterios de contabilidad).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe y en el "Anexo" correspondiente. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos como se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

- *Estimación preventiva para riesgos crediticios- Ver notas 4f y 8 a los estados financieros adjuntos*

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina en función de los resultados de la calificación de la cartera de crédito con cifras al cierre de cada mes, conforme lo establece la metodología general

descrita en el manual de crédito, que incluye entre otros aspectos el estatus de antigüedad, las garantías que se tienen y el estatus jurídico.

Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información utilizada en la determinación de los parámetros de riesgo, y la actualización de los mismos en la determinación del cálculo.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este asunto, incluyeron entre otros, el uso de nuestro equipo de Tecnología de Información para probar el diseño y funcionalidad de los controles relevantes a nivel entidad y actividad, la clasificación de la cartera por tipo de crédito y la revisión de las variables para la estimación por tipo de crédito; probamos sobre una muestra de créditos, la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizados para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de dicho cálculo, realizando la comparación de los resultados obtenidos contra los determinados por la Compañía con el fin de evaluar cualquier indicio de error e identificamos que dichos resultados eran razonables; también probamos el diseño y eficacia de la determinación de la calificación en función de la antigüedad y las garantías con las que cuenta cada crédito seleccionado en nuestra muestra.

Otra información, diferente a los estados financieros y el Informe del Auditor Independiente

La Administración es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por aquella que se incluirá en el Reporte Anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. El Reporte Anual estará disponible para nuestra lectura después de la fecha del informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible, y al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales.

Si con base en la lectura que realicemos, concluimos que hay una desviación material en la otra información, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno de la Sociedad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Sociedad con respecto a los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de contabilidad aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando en su caso aquellas cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

En el anexo siguiente de este informe de auditoría se incluye una descripción adicional de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Este anexo es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.

C.P.C. José Franco Minero

Ciudad de México
31 de marzo de 2017

Anexo del Informe del Auditor Independiente

Descripción adicional de nuestras responsabilidades sobre la auditoría de los estados financieros

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en miles de pesos)

A C T I V O

	2016	2015
DISPONIBILIDADES (Nota 6)	$ 1,012	$ 2,380
INVERSIONES EN VALORES (Nota 7)		
Títulos para negociar	6,100	35,461
CARTERA DE CREDITO VIGENTE (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	269,348	275,744
Entidades financieras	-	1,214
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	269,348	276,958
CARTERA DE CREDITO VENCIDA (Nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	1,065	1,994
Entidades financieras	-	-
TOTAL CARTERA DE CREDITO	270,413	278,952
MENOS:		
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS (Nota 8)	(2,900)	(2,765)
CARTERA DE CREDITO, NETO	267,513	276,187
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO (Nota 9)	27,992	30,577
MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO (Nota 10)	122,553	66,191
IMPUESTOS DIFERIDOS, NETO (Nota 16)	758	1,031
OTROS ACTIVOS		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	5,418	5,496
Otros activos a corto y largo plazo	3,613	1,536
TOTAL ACTIVO	$ 434,959	$ 418,859

P A S I V O Y C A P I T A L

	2016	2015
PASIVOS BURSATILES (Nota 11)	$ 42,461	$ 92,755
PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 12)		
De corto plazo	96,168	69,753
De largo plazo	136,640	98,328
TOTAL PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	232,808	168,081
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Nota 13)		
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	28,001	32,235
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28,001	32,235
CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	38,510	37,900
TOTAL PASIVO	341,780	330,971
CAPITAL CONTABLE (Nota 15)		
CAPITAL CONTRIBUIDO		
Capital social	70,000	70,000
TOTAL CAPITAL CONTRIBUIDO	70,000	70,000
CAPITAL GANADO		
Reservas de capital (reserva legal)	898	898
Resultado de ejercicios anteriores	16,990	10,905
Resultado neto	5,291	6,085
TOTAL CAPITAL GANADO	23,179	17,888
TOTAL CAPITAL CONTABLE	93,179	87,888
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 434,959	$ 418,859

CUENTAS DE ORDEN	2016	2015
Garantías prendarias recibidas	$ 646,323	$ 569,127
Intereses por devengar en operaciones de crédito	50,960	57,114
Rentas por devengar en arrendamiento puro	106,713	65,351
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	1,007	339
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	883	460

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016 es de $70,000"

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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.cnbv.gob.mx

www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Lic. Angel Sánchez Ramírez
Subdirector de Operaciones, Crédito y Legal

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Subdirector de Finanzas y Contabilidad

Lic. Mariel Ramírez Mena
Gerente de Mesa de Control

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de resultados

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

	2016	2015
Ingresos por intereses (Nota 18)	$ 38,181	$ 41,632
Gastos por intereses (Nota 18)	(25,733)	(23,195)
MARGEN FINANCIERO	12,448	18,437
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(3,181)	(1,624)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	9,267	16,813
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 18)	5,263	4,294
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 18)	(5,366)	(1,606)
Resultado por arrendamiento operativo (Nota 18)	21,674	16,608
Otros ingresos de la operación (Nota 18)	6,061	1,308
Gastos de administración y promoción	(31,334)	(29,632)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN Y RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	5,565	7,785
Impuesto a la utilidad causado (Nota 16)	-	(1,244)
Impuesto a la utilidad diferido neto (Nota 16)	(274)	(456)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(274)	(1,700)
RESULTADO NETO	$ 5,291	$ 6,085
Utilidad por acción (expresada en pesos, Notas 4v y 15)	$ 7.56	$ 8.69

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 derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Barón Lira
Director General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Subdirector de Finanzas y Contabilidad

Lic. Angel Sánchez Ramírez
Subdirector de Operaciones, Crédito y Legal

Lic. Maribel Ramos Mora
Gerente de Mesa de Control

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de variaciones en el capital contable

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en miles de pesos)

	CAPITAL CONTRIBUIDO		CAPITAL GANADO			
	Capital social	Capital social suscrito no exhibido	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total capital contable
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	$ 70,000	$ -	$ 647	$ 7,154	$ 4,716	$ 82,517
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	251	4,465	(4,716)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(714)	-	(714)
Total	-	-	251	3,751	(4,716)	(714)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral						
Resultado neto	-	-	-	-	6,085	6,085
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	$ 70,000	$ -	$ 898	$ 10,905	$ 6,085	$ 87,888
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	6,085	(6,085)	-
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad integral						
Resultado neto	-	-	-	-	5,291	5,291
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	$ 70,000	$ -	$ 898	$ 16,990	$ 5,291	$ 93,179

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 cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

Lic. Angel Sánchez Ramírez
Subdirector de Operaciones, Crédito y Legal

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Subdirector de Finanzas y Contabilidad

Lic. Maribel Ramos Mora
Gerente de Mesa de Control

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Av. Independencia #1900 A Col. Zona Industrial
Toluca, Estado de México, C.P. 50071

Estados de flujos de efectivo

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en miles de pesos)

	2016	2015
RESULTADO NETO	$ 5,291	$ 6,085
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciaciones de mobiliario y equipo	28,076	26,755
Impuestos a la utilidad causado y diferido	274	1,700
	33,641	34,540
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cambio en inversiones en valores	29,361	(33,514)
Cambio en cartera de crédito (neto)	8,674	(28,836)
Cambio en otros activos operativos (neto)	859	(11,123)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	14,433	99,642
Cambio en otros pasivos operativos	(3,898)	(33,894)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	83,070	26,815
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos por adquisición de mobiliario y equipo	(92,320)	(40,693)
Cobros por disposición de mobiliario y equipo	7,882	5,706
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(84,438)	(34,987)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos en efectivo	-	(714)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-	(714)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,368)	(8,886)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,380	11,266
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 1,012	$ 2,380

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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Subdirector de Finanzas y Contabilidad

Lic. Angel Sánchez Ramírez
Subdirector de Operaciones, Crédito y Legal

Lic. Maribel Ramos Mora
Gerente de Mesa de Control

Finactiv, S.A. de C.V. SOFOM, E.R.
Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresadas en miles de Pesos)

1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES Y PRINCIPALES ACTIVIDADES

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (la Compañía) se constituyó el 30 de junio de 2008 como una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM), entidad no regulada, con una duración indefinida. Como se menciona en la nota 3, a partir de 2015 la Compañía se convirtió en una entidad regulada. Es poseída en el 40% por Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (FNA) y su oficina está ubicada en Avenida Independencia 1900 A, Colonia Zona Industrial, Toluca, Estado de México. La Compañía realiza operaciones en diversos estados de la República Mexicana.

Su actividad principal es realizar operaciones de crédito simple, prendario, arrendamiento capitalizable (financiero), arrendamiento operativo (puro), la obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, créditos con o sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable, descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de las operaciones antes descritas.

Las operaciones de crédito realizadas por la Compañía están reguladas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) y por la Ley de Instituciones de Crédito. Igualmente, la Compañía debe dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, bajo la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión o CNBV). Asimismo, está obligada a cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

La Compañía no tiene empleados por lo que todos los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por su parte relacionada Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (SPA), ver nota 14; y por consiguiente no está sujeta a requerimientos u obligaciones de carácter laboral y fiscal, excepto por aquellos que podrían surgir de los servicios que le presta SPA.

2 APROBACIÓN Y BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas y criterios contables (los Criterios de contabilidad) establecidos por la CNBV, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, que incluyen criterios particulares para ciertas operaciones, pero siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar un criterio contable específico.

De conformidad con los citados criterios contables, a falta de un criterio contable específico de la CNBV, deberán aplicarse en forma supletoria, en el siguiente orden, las NIF emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board, (IASB por sus siglas en inglés), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América, emitidos por el Financial Accounting Standards Board (USGAAP por sus siglas en inglés) o, en su caso, cualquier norma de información financiera que forme parte de un conjunto de normas formales y reconocidas.

Los estados financieros que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2017, por los CC.PP. Ernesto Bayón Lira y Jesús Pérez Rodríguez, Director General y Subdirector de Finanzas y Contabilidad, respectivamente; consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) reguladas, previa autorización del Consejo de Administración, deben publicar el balance general anual y el estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre del año de que se trate, dentro de los 60 días naturales siguientes al cierre del año.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, les otorgan facultades a los accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión. Dichos estados financieros están sujetos a la

autorización de la CNBV; consecuentemente dicha Comisión tiene facultades para revisar los estados financieros de las SOFOMES y podrá solicitar aclaraciones, ordenar modificaciones o correcciones que a su juicio, sean fundamentales, así como ordenar que se publiquen nuevamente los estados financieros con las modificaciones pertinentes.

Los estados financieros adjuntos se someterán a aprobación en las próximas juntas del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas.

3 PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

El 30 de abril de 2015, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, aprobó la iniciativa de la Administración, para gestionar la autorización de un programa para emitir certificados bursátiles a corto y largo plazo por un monto de trescientos millones de pesos, que se destinarán a incrementar las operaciones de la Compañía; la vigencia del programa es de cinco años contados a partir de la fecha de la primera emisión de largo plazo, ver nota 11. En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el Registro Nacional de Valores (RNV) a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). En febrero de 2017, se aprobó iniciar los trámites para una nueva emisión del programa dual de certificados bursátiles de corto y largo plazo, (ver nota 22).

4 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables que se han utilizado para la preparación de los estados financieros adjuntos, se resumen a continuación.

a. Efectos de la inflación

El entorno económico en el que ha operado la Compañía desde su constitución se considera no inflacionario, debido a que la inflación acumulada de los períodos de tres años desde el 2008 a la fecha es menor del 26%, por tal razón los estados financieros están expresados en pesos nominales.

La inflación anual de 2016, 2015 y 2014 fue del 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente, por lo tanto la inflación acumulada al 31 de diciembre de 2016 de los tres últimos años fue del 9.87%.

b. Disponibilidades

Las disponibilidades comprenden el efectivo en caja y depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones disponibles a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en valor.

Las disponibilidades se registran a su valor nominal. Los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

c. Inversiones en valores

Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Compañía les asigna al momento de su adquisición en "títulos para negociar", o "disponibles para la venta", incluyen valores gubernamentales, títulos bancarios, otros títulos de deuda e inversiones de renta fija y de renta variable.

Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del año, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se reconocen directamente en los resultados del año o en el capital contable, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores autorizados por la CNBV, denominados "proveedores de precios".

d. Cartera de crédito

Los créditos vigentes representan el capital pendiente de cobro a los acreditados más los intereses devengados. Los intereses cobrados por anticipado se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta. Las rentas de arrendamientos capitalizables cobradas por anticipado se aplican a resultados conforme se devengan.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, en la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la LGOAAC, la Circular Única de Bancos (CUB) y los manuales y políticas internos de la Compañía.

En el caso de créditos con garantía prendaria, la garantía se constituye con dichos bienes, así como con bienes muebles, en complemento al bien financiado. La cartera de crédito se presenta sin segregar su vencimiento a corto y largo plazo.

El saldo insoluto de los créditos, incluidos los intereses devengados, se registra como cartera vencida cuando:

i) Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o

ii) Sus amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

   a. Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;

   b. Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;

   c. Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos;

   d. Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación o en su caso, 60 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido (tres pagos oportunos). Asimismo, los créditos a largo plazo con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera vencida.

En el momento en que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses; sin embargo, se mantiene en cuentas de orden el control de los mismos para efectos de negociación o cobro posterior.

Se regresan a cartera vigente, aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, los suficientes para no estar en el supuesto de cartera vencida.

e. Arrendamientos

De acuerdo con los lineamientos del Boletín D-5 "Arrendamientos", la Compañía clasifica los contratos de arrendamiento que tiene celebrados como capitalizables u operativos. Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables y se registran como cartera de crédito, si de forma general transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos aquellos arrendamientos que no reúnen las condiciones para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideran como arrendamientos operativos.

Cartera por arrendamiento capitalizable (financiero):

La inversión bruta representa la suma de los pagos mínimos establecidos en los contratos de arrendamiento, más la opción de compra menos el ingreso financiero por devengar. Los intereses se reconocen en los resultados del año conforme se devengan.

f. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determinó hasta el 31 de diciembre de 2016 en función de los resultados de la calificación de la cartera de crédito con cifras al cierre de cada mes, conforme lo establece la metodología general descrita en el manual de crédito, que incluye entre otros aspectos el estatus de antigüedad, las garantías que se tienen y el estatus jurídico.

De conformidad con la resolución que modifica 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 2015, mediante la cual se reforma el artículo segundo transitorio de las disposiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 12 de enero de 2015, se señala que las SOFOMES que con posterioridad al 13 de marzo de 2015, hayan realizado emisiones de valores de deuda, y siempre que la fecha de vencimiento de dichos valores o programas de colocación bajo los cuales se emitan sea posterior al 31 de diciembre de 2016, determinarán su estimación preventiva para riesgos crediticios con base en la metodología de pérdidas esperadas a partir del 1 de enero de 2017.

g. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito y arrendamiento se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento, deudores y depósitos en garantía. Por las cuentas de deudores identificados cuya vigencia es mayor a 90 días naturales y 60 días para los deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo.

h. Bienes adjudicados

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha de la sentencia legal por la cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos mediante dación en pago se registran cuando se formaliza la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago es el menor entre el valor neto de la cartera y el valor judicial del bien adjudicado o el valor razonable de los bienes recibidos como dación en pago.

El monto de la estimación que reconoce las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Los bienes adjudicados y los recibidos como dación en pago se valúan periódicamente para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien de que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Esta valuación se determina aplicando diversos porcentajes en función del tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago.

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Durante 2016 y 2015 no hubo bienes adjudicados.

i. Mobiliario y equipo

Arrendamiento operativo (puro):

El costo de adquisición de los bienes dados en arrendamiento operativo se presenta en el rubro Mobiliario y equipo. Dicho costo de adquisición se reconoce en resultados conforme se deprecian los bienes arrendados. Las rentas se reconocen como ingreso en el estado de resultados, conforme se devengan, y forman parte de la cartera de crédito.

Los ingresos por la venta de equipo en arrendamiento operativo, se reconocen en resultados en el momento de su enajenación.

Las comisiones por el otorgamiento inicial del arrendamiento se registran como un crédito diferido, y se reconocen en el rubro de ingresos por intereses durante el plazo del arrendamiento.

Las rentas recibidas en garantía depositadas por los clientes, se registran como pasivo en el rubro de Créditos diferidos y cobros anticipados y al término del contrato quedan a disposición del cliente.

El activo en arrendamiento se registra al costo de adquisición y su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta considerando su vida útil estimada. A continuación se relacionan los tipos de activos en arrendamiento y sus tasas de depreciación anuales:

Maquinaria y equipo	5%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Equipo industrial	10%
Equipo comercial y para oficina	10%
Equipo de comunicaciones	25%
Equipo Médico	8%

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de estos activos, resultan de la diferencia entre el producto de la disposición y el valor neto registrado y forman parte de la utilidad neta del año.

Activo propio

El mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición. Su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta, en función a su vida útil, aplicando las siguientes tasas anuales.

Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Mejoras a locales arrendados	20%

j. Otros activos

Este rubro incluye pagos anticipados realizados por servicios que se van a recibir o por bienes que se van a utilizar en el transcurso del tiempo, tales como seguros, servicio de localizadores, entre otros. Se valúan inicialmente considerando el monto de efectivo o equivalentes pagados. Cuando los pagos anticipados se devengan o pierden su capacidad para generar beneficios económicos futuros, se reconocen en el estado de resultados.

Asimismo, este rubro incluye gastos preoperativos que representan los costos realizados en la fase de desarrollo de la Compañía, y que se amortizan en línea recta aplicando una tasa del 10% anual. La amortización anual de los gastos preoperativos, cargada a los resultados de los años 2016 y 2015 fue de $369 y $369, respectivamente.

k. Impuesto sobre la renta (ISR), causado, anticipado o diferido

La provisión de ISR, se registra en los resultados del año en que se causa, y se determina el efecto diferido de los conceptos provenientes de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, incluyendo los beneficios de pérdidas fiscales por amortizar. El activo por impuesto diferido se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. El impuesto diferido se determina aplicando la tasa de impuesto promulgada que se estima estará vigente en la fecha en que las partidas temporales serán recuperadas o realizadas.

l. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores, así como de los intereses provenientes de la cartera de crédito y las rentas operativas, es conforme se devengan, excepto por los intereses provenientes de la cartera vencida los cuales se reconocen hasta que efectivamente se cobran.

m. Comisiones y tarifas cobradas

Corresponden al importe de las comisiones por apertura, sobre el monto de las líneas de crédito autorizadas y por cada disposición. Las comisiones por apertura relacionadas con los créditos y los arrendamientos, se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con el plazo del contrato.

n. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes como resultado de un evento pasado probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Una obligación presente surge de la presencia de algún compromiso legal o contractual que haya resultado de eventos pasados, por ejemplo, garantías de producto otorgadas, controversias legales o contratos onerosos.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

o. Pasivos bursátiles

El pasivo por la emisión de certificados bursátiles representa el importe a pagar por las obligaciones emitidas, de acuerdo con el valor nominal de los títulos, menos el descuento o más la prima por su colocación. El pasivo por los intereses se reconoce conforme estos se devengan.

Los gastos de la emisión, así como la prima o el descuento en la colocación de las obligaciones se amortizan durante el período en que los certificados estarán en circulación, en proporción al vencimiento de los mismos. Dichos gastos son reconocidos como cargos diferidos. La prima o descuento en la colocación de los certificados se incluye en el rubro de pasivos bursátiles.

p. Evaluación de activos de larga duración

Los valores de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, se revisan cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dichos valores pueden no ser recuperables. Para calcular la pérdida por deterioro se debe determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

Durante 2016 y 2015, no se tuvieron activos de larga duración que muestren indicios de deterioro.

q. Uso de estimaciones

En la preparación de los estados financieros, se han utilizado varios estimados y supuestos relacionados con la presentación de los activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes, tales como la estimación preventiva para riesgos crediticios, la determinación de flujos de efectivo futuros, la selección de tasas de descuento y otros, para presentar la información financiera de conformidad con los criterios de contabilidad prescritos por la CNBV. Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.

r. Concentración del riesgo

Los instrumentos financieros sujetos a concentraciones de riesgo (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) consisten principalmente en: i) disponibilidades, ii) inversiones en valores, iii) cartera de crédito, iv) cuentas por pagar, v) pasivos bursátiles y vi) préstamos de entidades financieras. Véase nota 19, referente a la administración integral de riesgos.

s. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción resulta de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de las acciones en circulación durante el propio año.

t. Cuentas de orden (no auditadas)

Las cuentas de orden o de registro presentan cifras relevantes sobre la operación de Compañía, que no son cifras

contables, tales como el monto de garantías recibidas como prenda de los créditos otorgados, el monto de los intereses vencidos ya reservados de cartera vencida, y el importe de los intereses y rentas por devengar.

5 CAMBIOS CONTABLES

Derivado de la adopción de las Mejoras a las NIF, aplicables a partir del 1 de enero de 2016, la Compañía reconoció los siguientes cambios contables.

NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo

Los instrumentos financieros deben valuarse a su valor razonable en su reconocimiento inicial. Por lo tanto, se modificó la NIF C-1 para establecer que el efectivo y los equivalentes de efectivo, al ser también instrumentos financieros, deben valuarse a su valor razonable en su reconocimiento inicial. Adicionalmente, se considera a la moneda extranjera como efectivo y no como equivalente de efectivo.

Boletín C-2, Instrumentos financieros, Documento de adecuaciones al Boletín C-2 (DA) y Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos

Se efectuaron modificaciones con el objeto de estar en convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, relacionadas con: a) la definición de instrumentos financieros disponibles para la venta, b) los criterios para la clasificación de instrumentos financieros conservados a vencimiento, c) la incorporación del término y la definición de "costos de transacción" y la eliminación del término "gastos de compra", d) precisiones para el reconocimiento de los efectos cambiarios de instrumentos financieros denominados en moneda extranjera, y e) permitir la reversión de las pérdidas por deterioro relacionadas con instrumentos financieros clasificados como conservados a vencimiento.

Los cambios en políticas contables derivados de la adopción de las mejoras a las NIF mencionadas anteriormente, no generaron efectos en la información financiera de la Compañía.

6 DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro se integra por el efectivo en caja y bancos por $1,012 y $2,380, respectivamente. Dichos saldos incluyen un depósito bancario por $461 y $1,311, respectivamente, que está restringido como garantía de los préstamos recibidos de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y devengó intereses a una tasa anual del 5.45% y 2.99%, respectivamente.

7 INVERSIONES EN VALORES

Las inversiones en valores, corresponden a inversiones de renta fija disponibles a la vista. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estás inversiones ascienden a $6,100 y $35,461, respectivamente.

8 CARTERA DE CRÉDITO

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable está constituida en moneda nacional y se integra como se muestra a continuación:

	2016			2015
Créditos comerciales:	Capital	Intereses devengados	Total cartera	Total cartera
Cartera vigente	$ 267,261	$ 2,087	$ 269,348	$ 276,958
Cartera vencida	1,041	24	1,065	1,994
Total de cartera	$ 268,302	$ 2,111	$ 270,413	$ 278,952

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable, clasificada por tipo de crédito, se integra como se muestra a continuación:

	2016	2015
Cartera vigente:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	**$ 204,119**	$ 215,007
Arrendamiento capitalizable	**65,229**	60,737
Entidades financieras:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	**-**	1,193
Arrendamiento capitalizable	**-**	21
Total cartera de crédito vigente	**269,348**	276,958
Cartera vencida:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	**1,065**	1,994
Total cartera de crédito vencida	**1,065**	1,994
Total cartera de crédito	**270,413**	278,952
Estimación preventiva para riesgos crediticios	**(2,900)**	(2,765)
Cartera de crédito, neta	**$ 267,513**	$ 276,187

Los intereses devengados no cobrados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a $2,111 y $2,326, respectivamente, y forman parte del saldo de cada cartera a esas fechas como sigue: $1,635 y $1,880, respectivamente, corresponden a la cartera de crédito con garantía prendaria, y $476 y $446, respectivamente, a la cartera de arrendamiento capitalizable.

Arrendamiento capitalizable

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cartera por los contratos de arrendamiento capitalizable vigentes a dichas fechas se integran como sigue:

2016	**Total del crédito**	**Ingreso financiero por devengar**	**Intereses devengados no cobrados**	**Cartera vencida**	**Cartera vigente**
Corto plazo	**$ 32,325**	**$ (7,018)**	**$ 476**	**$ -**	**$ 25,783**
Largo plazo	**44,468**	**(5,022)**	**-**	**-**	**39,446**
	$ 76,793	**$ (12,040)**	**$ 476**	**$ -**	**$ 65,229**
2015					
Corto plazo	$ 25,079	$ (4,494)	$ 446	$ -	$ 21,031
Largo plazo	48,292	(8,565)	-	-	39,727
	$ 73,371	$ (13,059)	$ 446	$ -	$ 60,758

A continuación se muestran los vencimientos de los contratos de arrendamiento capitalizable, vigentes al 31 de diciembre de 2016:

Vencimientos	**Importe**
A corto plazo	**$ 25,783**
2018	**21,892**
2019	**14,751**
2020	**2,803**
A largo plazo:	**39,446**
Total	**$ 65,229**

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la estimación preventiva para riesgos crediticios se analiza como sigue:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	**$ 2,765**	$ 2,660
Incrementos	**3,181**	1,624
Aplicaciones	**(3,046)**	(1,519)
Saldo al final del año	**$ 2,900**	$ 2,765

La calificación de la cartera y las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como se muestra a continuación:

Cartera comercial

	2016				2015			
Riesgo	%	Cartera	% de provisión	Provisión	%	Cartera	% de provisión	Provisión
A	99.6%	$ 269,360	0.05%	$ 2,426	99.5%	$ 277,855	0.05%	$ 2,758
B	0.4%	1,054	0.50%	474	0.5%	1,057	0.50%	5
E	0.0%	-	Específica	-	0.0%	40	Específica	2
	100%	$ 270,414		$ 2,900	100%	$ 278,952		$ 2,765

Diversificación de riesgos

De acuerdo con las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito y a las SOFOMES en materia de Diversificación de Riesgo", emitidas por la Comisión, la Compañía debe realizar un análisis de los acreditados y/o financiamientos que posea para determinar el monto de su Riesgo Común.

En cumplimiento con las reglas de diversificación de riesgos en operaciones activas y pasivas, se muestra la siguiente información:

I. Financiamientos cuyo monto individual representa más del 10% del capital contable:

Capital contable al 31 de diciembre de 2016	$	93,179
Operaciones crediticias		
Número de financiamientos que representan más del 10% del capital contable		6
Monto de los financiamientos en su conjunto	$	93,308
% en relación con el capital contable		100.13%

II. Monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores y grupos de riesgo común $56,687.

III. Calificaciones:

La Compañía opera bajo un perfil de riesgos conservador. Los límites de exposición establecidos para los distintos tipos de riesgos se ubican en niveles razonables. Las calificaciones asignadas por las compañías calificadoras son como sigue:

HR Ratings de México, S.A. asignó la calificación crediticia en la escala nacional de "HR BBB+", la perspectiva de la calificación es estable.

Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. asignó la calificación de "BBB+/M" la cual significa que la Compañía tiene una buena calidad crediticia.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2016	2015
Accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento	**$ 8,185**	$ 17,014
Impuestos por recuperar	**15,138**	7,802
Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo	**3,369**	2,673
Partes relacionadas	**-**	288
Deudores diversos y depósitos en garantía	**1,364**	2,925
	28,056	30,702
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	**(64)**	(125)
	$ 27,992	$ 30,577

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se tiene creada una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por $64 y $125, respectivamente, lo anterior con base en la antigüedad de los saldos.

10 MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el equipo en arrendamiento operativo, y el mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio, se integran como se muestra a continuación:

	2016	2015
Equipo en arrendamiento operativo, neto	**$ 121,448**	$ 64,937
Mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados, neto	**1,105**	1,254
	$ 122,553	$ 66,191

Los movimientos en el equipo en arrendamiento operativo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestran a continuación:

	Inversión	Depreciación	Valor neto en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	$ 92,898	$ (35,923)	$ 56,975
Adiciones	38,251	(26,447)	11,804
Ventas y bajas	(12,987)	9,145	(3,842)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	$ 118,162	$ (53,225)	$ 64,937
Adiciones	**80,377**	**(27,698)**	**52,679**
Ventas y bajas	**(32,488)**	**36,320**	**3,822**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**$ 166,051**	**$ (44,603)**	**$ 121,448**

El equipo en arrendamiento operativo a su valor neto en libros, clasificado por tipo de equipo, se integra como se muestra a continuación:

	2016	2015
Equipo de transporte	**$ 65,662**	$ 45,385
Equipo industrial	**15,875**	4,780
Equipo de telecomunicaciones	**2,563**	480
Equipo de cómputo	**10,498**	855
Equipo médico	**18,012**	13,437
Equipo comercial y para oficinas	**8,838**	-
	$ 121,448	$ 64,937

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el cargo a resultados por depreciación de los equipos en arrendamiento operativo asciende a $27,698 y $26,447, respectivamente.

Arrendamiento operativo

Los contratos de arrendamiento operativo de equipo se pactan a diferentes plazos; al término de los contratos los activos se disponen para la venta a su valor de mercado. Conforme a la vigencia de los contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las rentas pactadas por devengar en los próximos años son:

Vencimientos	2016	2015
A corto plazo	**$ 41,256**	$ 27,524
2017	**-**	18,279
2018	**33,249**	11,596
2019	**23,410**	7,952
2020	**8,798**	-
A largo plazo:	**65,457**	37,827
Total	**$ 106,713**	$ 65,351

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio se integran como se muestra a continuación:

	2016	2015
Equipo de oficina	**$ 1,213**	$ 1,115
Equipo de cómputo	**1,444**	1,355
Maquinaria y equipo	**169**	169
Mejoras a locales arrendados	**221**	518
	3,047	3,157
Menos – Depreciación y amortización acumulada	**1,942**	1,903
	$ 1,105	$ 1,254

La depreciación y amortización cargada a los resultados de los años 2016 y 2015, correspondiente al mobiliario y equipo y mejoras a locales arrendados asciende a $378 y $308, respectivamente.

11 PASIVOS BURSÁTILES

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la CNBV autorizó a la Compañía, la inscripción preventiva en el RNV conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $300,000 o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión ascendió a $100,000. El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

Características de la emisión de los Certificados Bursátiles (CB´s):

Clave de pizarra:	FNACTIV
Valor nominal:	$100 (cien pesos)
Monto de la emisión:	$100,000
Numero de CB´s en circulación:	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles)
Plazo de la primera emisión:	700 días.
Fecha de emisión:	27 de noviembre de 2015
Fecha de vencimiento:	27 de octubre de 2017

Intermediarios colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve Por Más
Representante común:	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Rendimientos:	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados los CB´s generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CBs.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía irrevocable parcial otorgada por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("NAFIN" o el "Garante") a favor de los Tenedores.
Tasa de interés:	TIIE a 28 días (calculada 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de intereses) más 2.40%

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos bursátiles se integran como sigue:

	2016	2015
Certificados bursátiles FNACTIV	**$ 44,000**	$ 96,000
Intereses devengados	**78**	92
Gastos de la emisión por amortizar	**(1,617)**	(3,337)
	$ 42,461	$ 92,755

HR Ratings de México, S.A. considerando las características de la garantía parcial otorgada por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), asignó la calificación crediticia sobre la primera emisión de certificados bursátiles en la escala nacional de "HR A", donde la perspectiva de la calificación es estable. Dicha calificación asignada en escala local, significa que: "la emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante cambios económicos adversos."

Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. asignó la calificación de "A+/M" la cual significa que: "esta emisión tiene una buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados; sin embargo, en periodos de baja actividad económica, los riesgos son mayores y más variables."

12 PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

		Diciembre 31 de 2016				Diciembre 31 de 2015	
Banco	**Vencimiento**	**Monto de la línea**	**Línea por ejercer**	**Corto plazo**	**Largo Plazo**	**Corto plazo**	**Largo Plazo**
NAFIN (a)	Revolvente	$ 150,000	$ 61,878	$ 37,659	$ 50,463	$ 38,343	$ 60,782
Bancomer (c)	30-sep-2017	25,000	19,756	5,244	-	7,564	4,681
Bancomer (b)	10-nov-2017	11,991	10,397	1,594	-	3,086	1,594
Banco del Bajío (c)	Revolvente	50,000	11,469	15,850	22,681	12,170	13,677
Banorte (c)	25-ago-2019	30,000	4,176	10,102	15,722	835	-
Banco Invex (c)	25-ago-2017	47,900	15,197	14,328	18,375	8,616	17,996
Bancomext (c)	Revolvente	50,000	16,805	9,523	23,672	-	-
Ve por mas (c)	20-feb-2020	30,000	20,093	3,147	6,760	-	-
Comisiones por devengar			-	(1,279)	(1,033)	(861)	(402)
			$ 159,771	**$ 96,168**	**$ 136,640**	$ 69,753	$ 98,328

La tasa anual ponderada de los créditos con NAFIN y Bancomext es del 8% y 9%, respectivamente. Sobre los créditos con las demás instituciones de crédito, la tasa anual ponderada se calcula aplicando la tasa TIIE más un spread que oscila entre el 3.50% y el 4.90%, y se fija en forma individual con cada institución de crédito.

(a) La cuenta es utilizada para descuento de contratos de crédito y arrendamiento financiero; las tasas de interés se establecen de acuerdo con el crédito descontado a las condiciones de mercado vigentes al momento del descuento.

(b) Contrato de factoraje financiero con recurso y cobranza delegada para el descuento de documentos de arrendamiento puro.

(c) Contratos de cuenta corriente o crédito simple para el desarrollo de las operaciones de la Compañía.

Todos los préstamos tienen amortizaciones mensuales.

Los contratos de los préstamos bancarios antes descritos establecen ciertas restricciones y compromisos que debe observar la Compañía, entre otros, los relativos al decreto de dividendos y/o reducción de capital social, el cumplimiento de razones financieras de liquidez, los cuales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron cumplidos.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2016	2015
Partes relacionadas (ver nota 14)	**$ 19,138**	$ 21,551
Acreedores diversos	**4.081**	6,867
Impuestos por pagar	**4,638**	3,651
Otras	**144**	166
	$ 28,001	$ 32,235

14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía tenía saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

	2016		2015	
	Por cobrar	**Por pagar**	Por cobrar	Por pagar
Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (1)	**$ -**	**$ 9,032**	$ -	$ -
Otros accionistas (1)	**-**	**9,638**	-	21,551
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (2) y (3)	**-**	**468**	288	-
	$ -	**$ 19,138**	$ 288	$ 21,551

Durante 2016 y 2015, la Compañía celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2016		2015	
	Ingresos	**Costos y gastos**	Ingresos	Costos y gastos
Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (1)	**$ -**	**$ 265**	$ -	$ 729
Otros accionistas (1)	**-**	**968**	-	2,265
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (2) y (4)	**456**	**15,358**	460	15,397
Compañía Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V.	**-**	**-**	-	428
	$ 456	**$ 16,591**	$ 460	$ 18,819

Los saldos con partes relacionadas están registrados en diversos rubros del balance general como se indica a continuación:

(1) Ver nota 13.

- Contratos de préstamo celebrados con Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. y con otros accionistas por $18,600 (monto original), en moneda nacional, con vencimientos en 2017 y 2018, con una tasa de interés anual basada en TIIE a 28 días más 2.5%.

- Contrato de préstamo celebrado con Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. por $29,000 (monto original), en moneda nacional, a un plazo de 12 meses, con una tasa de interés anual basada en TIIE a 28 días más 2.5%. Al 31 de diciembre de 2015 dicho préstamo fue pagado.

(2) Saldos de arrendamiento operativo, derivados de contratos celebrados durante 2015, 2014 y 2013.

(3) Ver nota 9.

(4) Pago por servicios administrativos

(5) Pago por arrendamiento de oficinas.

De acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, las compañías que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporta que los precios utilizados en las operaciones realizadas, son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Derivado del programa de colocación de certificados bursátiles que se menciona en la nota 11 anterior, la Compañía como entidad regulada está obligada al cumplimiento de diversos requerimientos de carácter operativo y de reportar información operativa y financiera conforme al marco regulatorio establecido por la Comisión para las SOFOMES. La Compañía debe supervisar e informar, de conformidad con el Artículo 73 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), los créditos que otorgue a personas relacionadas, los cuales no podrán exceder del 35% de la parte básica de su capital neto.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo insoluto de los créditos otorgados a personas relacionadas asciende a $8,395 y $4,404, respectivamente, lo que representa el 20.20% y 12.44%, respectivamente, del límite establecido por la LIC.

15 CAPITAL CONTABLE

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está representado por 700,000 acciones comunes y nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una, totalmente suscritas.

b) Reserva de capital

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas, excepto como dividendos en acciones.

c) Distribución de utilidades

El saldo actualizado de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a $1,233 y $1,193, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan del saldo positivo de la CUFIN no generarán impuesto sobre la renta (ISR).

Los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente para la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero de 2014. En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la Compañía, determinado con base en la tasa general de Ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del año y de los dos siguientes.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2015, se decretaron dividendos por $714. Toda vez que dichos dividendos no provinieron de CUFIN, los mismos estuvieron sujetos al pago de impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo actualizado de la denominada Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a $93,092 y $90,066, respectivamente. En caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

e) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad neta	**$ 5,291**	$ 6,085
Promedio ponderado de acciones	**700,000**	700,000
Utilidad básica por acción (en pesos)	**$ 7.56**	$ 8.69

f) Índice de capitalización

Las reglas de capitalización para las instituciones financieras, determinadas por la SHCP, establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos en riesgo totales. Conforme a lo anterior, el índice de capitalización al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendió a 34.4% y 26.3%, respectivamente, de riesgo de crédito, que cumple con los requerimientos regulatorios vigentes.

16 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

a) Impuesto sobre la renta causado (ISR)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, se obtuvo una pérdida fiscal de $3,512 (una utilidad fiscal de $4,147 en 2015), las cuales difieren de la utilidad contable de cada año, principalmente por el efecto neto del ajuste anual por inflación deducible, los gastos no deducibles y los efectos fiscales de mobiliario y equipo.

Conforme a la Ley de ISR vigente la tasa para 2016, 2015 y años posteriores es del 30%.

b) Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido se integra en función de los diferentes conceptos que le dieron origen aplicando la tasa vigente del 30% en ambos años como sigue:

	Efecto de ISR	
	2016	2015
Equipo dado en arrendamiento operativo y uso propio	**$ 1,395**	$ 1,353
Estimación preventiva para riesgos crediticios	**870**	830
Estimación de cuentas incobrables	**19**	37
Gastos preoperativos	**67**	98
Otras cuentas por pagar	**344**	322
Otros activos	**(2,990)**	(1,609)
Pérdidas fiscales por amortizar	**1,053**	-
ISR diferido activo	**$ 758**	$ 1,031

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el cargo a los resultados por ISR diferido fue $274 y $456, respectivamente.

La conciliación entre la tasa de impuesto sobre la renta esperada y la tasa efectiva se integra como se muestra a continuación:

	2016	2015
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 5,565**	$ 7,785
Tasa de ISR vigente	**30%**	30%
ISR esperado	**1,670**	2,336
Efecto en el impuesto de partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	**67**	93
Efecto inflacionario monetario fiscal	**(786)**	(146)
Efecto inflacionario no monetario fiscal	**(677)**	(583)
Total de ISR causado y diferido	**274**	1,700
Tasa efectiva de ISR	**4.9%**	21.8%

17 PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR

Las pérdidas fiscales pueden ser amortizadas contra las utilidades fiscales de los diez ejercicios siguientes y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como se muestra a continuación:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2016	$ 3,512	2026

18 INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

a. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses provienen de:

	2016	2015
Intereses de cartera de crédito y arrendamiento capitalizable	**$ 32,800**	$ 35,308
Comisiones por otorgamiento de crédito	**4,065**	4,947
Intereses de inversiones en valores	**1,034**	479
Intereses moratorios	**282**	898
	$ 38,181	$ 41,632

b. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2016	2015
Intereses por préstamos bancarios	**$ 15,693**	$ 15,419
Intereses a accionistas	**1,233**	2,994
Intereses por pasivos bursátiles	**660**	584
Costos y gastos asociados con el otorgamiento de créditos	**8,147**	4,198
	$ 25,733	$ 23,195

c. Comisiones y tarifas cobradas

Las comisiones y tarifas cobradas se integran como sigue:

	2016	2015
Tarifas por localizadores	$ 847	$ 1,027
Trámites y gestiones	3,414	3,138
Otras comisiones cobradas	1,002	129
	$ 5,263	$ 4,294

d. Comisiones y tarifas pagadas

Las comisiones y tarifas pagadas se integran como sigue:

	2016	2015
Por créditos recibidos	$ 1,024	$ 1,305
Comisiones bancarias	116	108
Otras comisiones	4,226	193
	$ 5,366	$ 1,606

e. Resultado por arrendamiento operativo (rentas)

El resultado por arrendamiento operativo se integra como sigue:

	2016	2015
Ingresos	$ 41,246	$ 34,739
Otros beneficios	8,126	8,316
Depreciación	(27,698)	(26,447)
	$ 21,674	$ 16,608

f. Otros ingresos y gastos de la operación

El desglose de los otros ingresos y gastos de la operación, se presenta a continuación:

	2016	2015
Otros ingresos	$ 9,768	$ 8,105
Otros gastos	(3,707)	(6,797)
	$ 6,061	$ 1,308

19 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Con fecha 1 de enero de 2016, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento por un espacio de 140 metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida 1° de mayo número 1801, Oriente Zona Industrial, en la Ciudad de Toluca (en adelante edificio Finactiv) y del cual se desprenden compromisos no cancelables por el arrendamiento de dicho espacio el cual será destinado a oficinas en los que llevará a cabo sus operaciones y cuyo importe asciende aproximadamente a $172 anuales. La vigencia del contrato es de 5 años forzosos contados a partir de la fecha de firma del contrato.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco años fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. Derivado de estas revisiones pudieran surgir eventuales reclamaciones por cuestiones de interpretación; sin embargo, se considera que en todos los casos se tienen elementos suficientes para impugnar las posibles reclamaciones.

20 ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

La Administración cuenta con manuales que incluyen procedimientos para prevenir y controlar los riesgos a los que está expuesta la Compañía por las operaciones que realiza. Asimismo, la Compañía cuenta con un plan de continuidad y recuperación del negocio para casos de desastre.

Entorno

La Compañía identifica, mide, supervisa y controla, revela e informa sus riesgos a través de diversos Comités establecidos como parte de su estructura de Gobierno Corporativo, analizando la información proporcionada por las áreas de negocio.

Órganos Responsables de la Administración de Riesgos

El Consejo de Administración y la Dirección General, han hecho énfasis en el Gobierno Corporativo y la Administración de Riesgos, para lo cual han estableciendo los siguientes Comités que permiten la implementación, supervisión, comunicación y control puntual de los riesgos de la Compañía:

- Comité de Crédito: el cual realiza sesiones al menos dos veces por mes, cuya función es analizar, calificar y autorizar los créditos, sus términos y condiciones, propuestos por el área de promoción, así como la evaluación de la concentración de cartera y la calificación de la misma, con lo cual se mantiene una evaluación constante del riesgo de crédito.

- Comité de Tesorería: el cual realiza dos sesiones al menos por mes, cuya función es el análisis de los flujos de efectivo de entrada y salida derivados de los activos y pasivos de la Compañía, para determinar las medios de inversión y fondeo más adecuados, con lo cual se evalúa de forma constante el riesgo de liquidez.

- Comité de Continuidad de Negocio y Recuperación de Desastres: este Comité se reúne al menos una vez por año, con el fin de asegurar la continuidad del negocio y la recuperación de la operación de la Compañía ante un desastre.

- Comité de Comunicación y Control y Normatividad: sesiona una vez al mes, para analizar, evaluar e informar de los casos de operaciones relevantes, inusuales y preocupantes y de asuntos de la normatividad aplicables.

- Comité de Auditoría: sesiona dos veces por año, y tiene como fin la evaluación del trabajo de los auditores externos y del control interno de la Compañía.

Riesgo de Liquidez

A través de la Tesorería, se hace la proyección de flujos de efectivo para determinar las necesidades o excedentes de liquidez, definiendo así los canales de fondeo o inversión más adecuados.

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 tiene establecidas líneas de crédito aún por ejercer con Bancos que suman $159,771 (ver nota 12) y que tienen que representar cuando menos, un 25% de la cartera vigente, de acuerdo con las políticas de liquidez establecidas.

Riesgo de Crédito

La Compañía realiza la evaluación de cada prospecto evaluando experiencia de pago, estructura financiera, generación de flujos de efectivo y garantías, así como de la cartera de crédito y arrendamiento al final de cada mes. Cada trimestre se evalúa la concentración de riesgo crediticio por cliente, sub-grupo y grupos, sectores y estados.

La Compañía ha establecido como límite de concentración por acreditado, conforme a las reglas de la Banca de Desarrollo y Banca Comercial, un máximo para personas físicas del 10% y para personas morales del 30%, ambos sobre el capital contable al cierre del trimestre anterior.

Riesgo Tecnológico

La Compañía tiene establecidos manuales, políticas y procedimientos para el seguimiento y control del riesgo tecnológico estableciendo mecanismos de respaldo, continuidad, pólizas de seguros y licencias entre otros, para asegurar la continuidad del negocio, accesos controlados y licencias en regla, entre otros.

Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo

A través del Comité de Comunicación y Control y Normatividad, la Compañía da cumplimiento y seguimiento a lo establecido por la norma aplicable, así como de informar al Consejo, a la Dirección General, a las áreas involucradas y a las propias autoridades correspondientes las operaciones consideradas como relevantes, inusuales y preocupantes de conformidad con lo establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y la CNBV.

21 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES Y NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A la fecha de autorización de emisión de los estados financieros adjuntos, el CINIF ha dado a conocer la emisión de nuevas NIF y Mejoras a las NIF, de las cuales la Administración estima no tendrán efecto significativo en la contabilidad.

Nuevas NIF

Los principales cambios a las NIF que entran en vigor el 1 de enero de 2018 (con efectos retrospectivos) y que no han sido adoptados por la Compañía de manera anticipada, son:

NIF C-3 Cuentas por cobrar

a) Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar, generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.

b) Establece que la estimación para incobrabilidad de cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas, presentando la estimación en un rubro de gastos, por separado cuando sea significativa, en el estado de resultados.

c) Establece que, desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente. Se considera que el efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, pues se presume que existe en esos casos una operación de financiamiento.

d) Se debe presentar un análisis del cambio entre el saldo inicial y el final de la estimación para incobrabilidad por cada periodo presentado.

NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés

a) El principal cambio de esta norma se refiere a la clasificación de los instrumentos financieros en el activo. Se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de éstos para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración, ya sea para obtener un rendimiento contractual, generar un rendimiento contractual y vender para cumplir ciertos objetivos estratégicos o para generar ganancias por su compra y venta, para clasificarlos de acuerdo con el modelo correspondiente. Esto permite alinear la valuación de las inversiones en instrumentos financieros con el manejo estratégico real del negocio y no con una intención que puede resultar no ser válida posteriormente.

b) Si el modelo de negocios es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual de los instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), predeterminado en un contrato, será lógico que en tal caso éstos se reconozcan a su costo amortizado, como se indica en esta norma.

c) Asimismo, si las inversiones en instrumentos financieros no se tienen sólo para obtener un rendimiento contractual ni se administran sobre esa base, se considera que los activos financieros se utilizan para generar

además una ganancia con base en su compraventa y, por lo tanto, lo lógico es que sean reconocidos con base en su valor razonable y éstos se tratan en la norma de Inversión en instrumentos financieros negociables.

d) El efecto de valuación de las inversiones en instrumentos financieros se enfoca también al modelo de negocios. Una entidad puede tener unidades con diversos modelos de negocios, tales como la de préstamos, la de inversiones estratégicas en instrumentos de deuda y capital, y la de negociación y cada una de ellas tendrá un distinto rubro en resultados.

e) No se permite la reclasificación de los instrumentos financieros entre las clases de instrumentos de financiamiento para cobrar principal e interés, la de instrumentos financieros para cobrar y vender (IFCV) y la de instrumentos financieros negociables (IFN), a menos de que cambie el modelo de negocios de la entidad, lo cual es muy infrecuente que ocurra.

f) No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del IFCPI anfitrión, sino que todo el IFCPI se valuará a su valor razonable, como si fuera un IFN.

NIF C-9 Provisiones, Contingencias y Compromisos
La aplicación por primera vez de esta norma no genera cambios contables. Los principales cambios son:

a) Los pasivos financieros se eliminan de esta norma y se reubican en la NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar,

b) Se modifica la definición de pasivo, ya que se eliminó el calificativo de virtualmente ineludible y se incluyó el término probable.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar
Los principales cambios en relación con pronunciamientos anteriores son:

a) La posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales;

b) Valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial, considerando su valor en el tiempo cuando su plazo es mayor a un año o fuera de las condiciones normales de crédito, reconociendo un interés implícito o ajustando el interés a uno de mercado;

c) Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta. El Boletín C-9 no especificaba la reestructura de un pasivo, sino que se refería a la redención anticipada de deuda;

d) Se incorporó en la sección 42.6 de esta norma lo indicado en la CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital, tema que no estaba incluido en la normativa anterior; y

e) El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultados, cuando antes el Boletín C-9 no indicaba el rubro específico a ser afectado.

f) Se introducen además los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva, para realizar dicha valuación.

NIF C-2 Inversión en instrumentos financieros
La aplicación anticipada de esta norma, con efectos retrospectivos, se permite en conjunto con las NIF C-3, NIF C-9, NIF C-16, NIF C-19, y NIF C-20.

El principal cambio de esta norma con respecto a pronunciamientos anteriores es la clasificación de los instrumentos financieros en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que pueden ser:

a) Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), cuyo objetivo es obtener un rendimiento contractual (valuados a costo amortizado),

b) Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), cuyo objetivo es generar utilidades a través de un rendimiento contractual y venderlos en el momento adecuado (valuados a valor razonable a través del ORI), y

c) Instrumentos financieros negociables (IFN), cuyo objeto es generar ganancias por su compraventa, (valuados a valor razonable a través de la utilidad o pérdida neta)

De esta manera los instrumentos financieros se presentan por separado considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, y su reclasificación sólo se permite si el modelo de negocios de la entidad cambia. Esto permite alinear la valuación de las inversiones en instrumentos financieros con el manejo estratégico real del negocio y no con una intención que puede resultar no ser válida posteriormente.

Como consecuencia de lo anterior, se eliminan las categorías de instrumentos financieros conservados a vencimiento y disponibles para la venta.

NIF C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar
La aplicación anticipada de esta norma, con efectos retrospectivos, se permite en conjunto con las NIF C-2, NIF C-3, NIF C-9, NIF C-19, y NIF C-20.

El principal cambio de esta norma con respecto a pronunciamientos anteriores consiste en determinar cuándo (al incrementarse el riesgo de crédito) y cómo (con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar) deben reconocerse las pérdidas esperadas por deterioro de los instrumentos financieros por cobrar (IFC).

NIF B-17 Determinación del valor razonable
Esta norma define el valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación (es decir, un valor actual basado en un precio de salida - mercado). Como resultado de ello, la intención de la entidad para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer un pasivo, no es relevante en la determinación del valor razonable.

En la determinación del valor razonable se requiere que una entidad considere lo siguiente:

a) El activo o pasivo particular que se está valuando;

b) Para un activo no monetario, el mayor y mejor uso del activo, y, si el activo es utilizado en combinación con otros activos o sobre una base independiente;

c) El mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o el pasivo; y

d) La técnica o técnicas de valuación apropiadas para la determinación del valor razonable. La técnica o técnicas de valuación utilizadas deben maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Estos datos de entrada deben ser compatibles con los datos de entrada que un participante del mercado utilizaría al determinar el precio del activo o del pasivo.

Esta norma reconsidera el anterior valor de entrada a costo de reemplazo, como parte del enfoque del costo en las técnicas de valuación para determinar el valor razonable.

NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes
Esta norma elimina la supletoriedad de la Norma Internacional de Contabilidad 18 (NIC 18), Ingresos de actividades ordinarios, y sus interpretaciones. Los principales cambios de esta norma con respecto a la NIC 18, son:

a) Transferencia de control, en lugar de la transferencia de riesgos y beneficios, o la prestación del servicio

b) Se amplían los requerimientos para la identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato

c) Se establece la asignación del monto de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes

d) Se introduce el concepto de cuenta por cobrar condicionada, para reconocer que algunos contratos no tienen un derecho incondicional a la contraprestación, ya que esta estará condicionada a satisfacer otra obligación del mismo contrato

e) Se establecen directrices para registrar el reconocimiento de derechos de cobro

f) Se establecen requerimientos y orientación para valuar la contraprestación variable y otros aspectos.

NIF D-2, Costos por contratos con clientes
En conjunto con la NIF D-1, derogan el Boletín D-7, Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, la INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles, salvo en lo conducente al reconocimiento de activos y pasivos en este tipo de contratos.

Se separa en esta norma lo correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes y se amplía a todo tipo de contratos con clientes.

Mejoras a las NIF

En 2016 se promulgaron las siguientes Mejoras a las NIF, las cuales estarán vigentes a partir del 1 de enero de 2017, permitiendo su aplicación anticipada en algunos casos. Los principales cambios de estas mejoras, que no fueron adoptados anticipadamente por la Compañía, se muestran a continuación:

NIF B-13 Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros (de aplicación prospectiva)
Establece que si durante el periodo posterior (lapso comprendido entre la fecha de los estados financieros y la fecha en que son autorizados para su emisión a terceros), una entidad deudora logra un convenio para mantener los pagos para un pasivo contratado con condiciones de pago a largo plazo y en el que se ha caído en incumplimiento, se conserve la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros.

Boletín C-11 Capital contable (de aplicación prospectiva)
Establece que los gastos de registro en una bolsa de valores de las acciones de una entidad, que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes, deben reconocerse en resultados en el momento de su devengamiento, al considerar que no hubo una transacción de capital. La NIF era omisa al respecto.

Adicionalmente, establece que cualquier gasto incurrido en la recolocación de acciones recompradas debe reconocerse como una disminución del capital emitido y colocado.

22 EVENTOS POSTERIORES

Como se indica en la nota 4 f anterior, a partir del 1 de enero de 2017, la Compañía determina la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento. De acuerdo con los cálculos realizados por la Compañía, aplicando la citada metodología, determinó que la estimación preventiva para riesgos crediticios al 1 de enero de 2017, asciende a $3,602, lo que significa un reconocimiento adicional de $702, sobre la estimación al 31 de diciembre de 2016, que se reconoce neto de impuestos diferidos en las utilidades de ejercicios anteriores por $491.

Como se menciona en la nota 3, mediante Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de febrero de 2017, se aprobó realizar una nueva emisión conforme al programa de certificados bursátiles de largo plazo, que está autorizado por la CNBV hasta por un monto trecientos millones de pesos mediante oficio número 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015. A la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros, se había entregado a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y a la CNBV, diversa información y documentación, así como hechas las solicitudes de autorización de diversos formatos para la actualización del programa de certificados bursátiles, para convertirlo en un programa dual (de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la CNBV resolvió la actualización en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursátiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de

estos certificados no excederán de doscientos millones de pesos, habiéndose efectuado el 30 de marzo de 2017 la primera emisión de corto plazo por un monto de cincuenta millones de pesos.

No se ha presentado ningún otro evento significativo, entre la fecha de reporte y la fecha de autorización, que requiera algún ajuste o revelación.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Subdirector de Finanzas y Contabilidad

Lic. Angel Sánchez Ramírez
Subdirector de Operaciones, Crédito y Legal

Lic. Maribel Ramos Mora
Gerente de Mesa de Control

C.P. José Carlos Rivera Nava

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas
Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R..:

En mi carácter de Comisario de Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R.. (la Compañía), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que considere necesario examinar, incluyendo el informe de la auditoría realizada por SALLEZ, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C., auditores independientes de la Compañía.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Compañía y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R., al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a las sociedades financieras de objeto multiple reguladas, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,

C.P. José Carlos Rivera Nava
Comisario

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2017

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

Estados Financieros Dictaminados al
31 de diciembre de 2019 y 2018
e Informe del Auditor Independiente

Cifras expresadas en miles de pesos

ÍNDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.	1
BALANCES GENERALES.	2
ESTADOS DE RESULTADOS.	3
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE.	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.	6

Informe de los auditores independientes
Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Finactiv, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Finactiv, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad")** que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019, y el estado de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" (los criterios contables).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos del Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Estimación preventiva de riesgos crediticios ("EPRC").

La EPRC representa la estimación de pérdidas esperadas que afecta el resultado del ejercicio. Se determina para la cartera de crédito y de arrendamiento financiero con base en la metodología de pérdida esperada, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (CUB).

Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia y diversidad de factores que intervienen en su cálculo y a la complejidad de éste.

Esta cuestión se trató en nuestra auditoría como sigue:

a) Probamos el diseño e implementación de los controles establecidos por la administración relativos al proceso de originación y administración del crédito, así como de la determinación de la EPRC, y se hicieron pruebas a los controles relevantes.

b) Revisamos la integridad de la fuente de información utilizada en la determinación de la EPRC, para comprobar que toda la cartera de crédito y de arrendamiento financiero haya sido incluida.

c) Revisamos, sobre pruebas selectivas, la documentación fuente de la información utilizada en el cálculo de la EPRC.

d) Recalculamos, sobre pruebas selectivas, la estimación con base en lo establecido en la CUB.

e) Validamos la correcta presentación y revelación en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron razonables y no encontramos excepciones.

Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros auditados

La Administración de la Sociedad es responsable de la otra información. La otra información comprenderá aquélla incluida el Reporte Anual que la Sociedad está obligada a presentar a la CNBV conforme a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México. El Reporte Anual estará disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de la Sociedad, nuestra responsabilidad será leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o parezca contener una desviación material por otras circunstancias.

Cuando leamos el Reporte Anual, emitiremos la declaratoria requerida por la CNBV y si detectamos que hay una desviación material en la misma, lo comunicaremos a los responsables del gobierno de la Sociedad y en dicho informe.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con (los criterios contables) emitidos por la CNBV, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviaciones materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detectará siempre una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del postulado básico de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, que se presentan para fines comparativos fueron auditados por otro contador público independiente, quien emitió su opinión sin salvedades el 29 de marzo de 2019.

De la Paz, Costemalle - DFK, S.C.

C.P.C. Ma. Teresa Cruz Rodriguez
Socia

Ciudad de México,
17 de marzo de 2020.

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVO	2019	2018
DISPONIBILIDADES (nota 5)	$ 1,605	$ 1,283
INVERSIONES EN VALORES (nota 6)		
Títulos conservados a vencimiento	16	33,865
DERIVADOS (nota 7)		
Con fines de cobertura	574	3,769
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE (nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad Empresarial o Comercial	372,838	279,275
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA (nota 8)		
Créditos comerciales		
Actividad Empresarial o Comercial	7,780	813
CARTERA DE CRÉDITO	380,618	280,088
Menos		
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(4,036)	(3,334)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**376,582**	**276,754**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (nota 9)	22,123	24,009
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (nota 10)	114,186	142,913
INVERSIONES PERMANENTES	99	-
IMPUESTO DIFERIDO (nota 16)	1,525	975
OTROS ACTIVOS		
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	3,003	3,866
Otros activos a largo plazo	3,202	4,131
Total Activo	**$ 522,915**	**$ 491,565**

PASIVO Y CAPITAL	2019	2018
PASIVOS BURSÁTILES (nota 11)	$ 180,878	$ 180,744
PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS (nota 12)		
De corto plazo	94,162	86,142
De largo plazo	91,973	68,126
	186,135	**154,268**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR (nota 13)		
Acreedores diversos y otras cuentas por cobrar	25,730	29,511
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	34,925	32,527
	60,655	**62,038**
Total Pasivo	**427,668**	**397,050**
CAPITAL CONTABLE (nota 15)		
CAPITAL CONTRIBUIDO		
Capital social	70,000	70,000
CAPITAL GANADO		
Reservas de capital	2,079	1,742
Resultado de ejercicios anteriores	21,178	16,270
Resultado por Valuación de Instrumentos de cobertura de Flujos de Efectivo	(633)	(242)
Resultado neto	2,623	6,745
Total Capital Contable	**95,247**	**94,515**
Total Pasivo y Capital Contable	**$ 522,915**	**$ 491,565**

CUENTAS DE ORDEN	2019	2018
Garantías prendarias recibidas	$ 500,173	$ 366,212
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	584	399
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	552	256
Otras Cuentas de Registro	255	255

"El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2019 es de $70,000".

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 sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valuaron 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.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
ESTADOS DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2019	2018
Ingresos por intereses (nota 18)	$ 54,536	$ 44,685
Gastos por intereses (nota 18)	(46,665)	(40,126)
Margen Financiero	7,871	4,559
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8)	(702)	700
Margen Financiero ajustado por Riesgos Créditicios	7,169	5,259
Comisiones y tarifas cobradas (nota 18)	9,147	8,154
Comisiones y tarifas pagadas (nota 18)	(7,898)	(7,662)
Resultado por arrendamiento operativo (nota 18)	27,878	30,939
Otros ingresos (egresos) de la operación (nota 18)	4,077	8,092
Gastos de administración y promoción	(38,158)	(37,989)
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,215	6,793
Impuesto a la utilidad diferido neto (nota 16)	408	(48)
Resultado neto	$ 2,623	$ 6,745

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 derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	Capital Contribuido	Capital Ganado				
	Capital Social	Reservas de Capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por evaluación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Resultado Neto	Total de Capital Contable
Saldos al 1 de enero de 2018	$ 70,000	$ 1,467	$ 20,439	$ 427	$ 5,506	$ 97,839
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS.						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores.	-	275	5,231	-	(5,506)	-
Pago de dividendos.	-	-	(9,400)	-	-	(9,400)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL.						
Utilidad Integral:						
Resultado Neto.	-	-	-	-	6,745	6,745
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.	-	-	-	(669)	-	(669)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	70,000	1,742	16,270	(242)	6,745	94,515
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS.						
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores.	-	337	6,408	-	(6,745)	-
Pago de dividendos.	-	-	(1,500)	-	-	(1,500)
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL.						
Utilidad Integral:						
Resultado Neto.	-	-	-	-	2,623	2,623
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.	-	-	-	(391)	-	(391)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$ 70,000	$ 2,079	$ 21,178	$ (633)	$ 2,623	$ 95,247

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 cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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.

www.gob.mx/cnbv www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

FINACTIV, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2019	2018
Resultado neto	$ 2,623	$ 6,745
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	47,390	43,589
Amortizaciones	8,419	7,616
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(408)	48
	58,024	57,998
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cambio en inversiones en valores	33,849	(12,385)
Cambio en derivados (activo)	2,662	2,439
Cambio en cartera de crédito (neto)	(99,828)	(23,945)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(4,741)	(6,637)
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	31,867	(24,165)
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	134	60,421
Cambio en otros pasivos operativos	(1,383)	6,026
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	20,584	59,752
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	11,134	8,841
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(29,797)	(58,800)
Pagos por adquisición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	(99)	-
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	(18,762)	(49,959)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos en efectivo	(1,500)	(9,400)
Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento	(1,500)	(9,400)
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	322	393
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,283	890
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ 1,605	$ 1,283

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 sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

"Los presentes estados de flujos fueron aprobados por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

www.gob.mx/cnbv www.finactiv.com.mx

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P. J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019 y 2018

Nota 1. Actividad de la Sociedad

Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (la Sociedad) se constituyó el 30 de junio de 2008, como una entidad no regulada, y a partir de noviembre de 2015, al emitir certificados bursátiles la Sociedad se convirtió en una entidad regulada de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión). Es poseída en el 40% por Fábrica Nacional de Abrasivos, S.A. de C.V. (FANASA) y su oficina está ubicada en Avenida Independencia No. 1900 A, Col. Zona Industrial, Toluca, Estado de México.

Su actividad principal es realizar operaciones de crédito simple, prendario, arrendamiento capitalizable (financiero), arrendamiento operativo (puro) y la obtención de todo tipo de préstamos, mutuos, créditos con o sin garantía específica o de fondeo de cualquier naturaleza permitido por la legislación aplicable. La Sociedad realiza operaciones en diversos estados de la República Mexicana.

Las operaciones de crédito realizadas por la Sociedad están reguladas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC) y por la Ley de Instituciones de Crédito (LIC). Igualmente, la Sociedad debe dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, bajo la supervisión de la Comisión. Asimismo, está obligada a cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

La Sociedad opera bajo un perfil de riesgos conservador, las calificaciones asignadas vigentes por las compañías calificadoras son como sigue:

Calificadora	Calificación	Perspectiva
HR Ratings de México, S.A.	"HR BBB+"	Estable
Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.	"BBB+/M"	Buena calidad crediticia

La Sociedad no tiene empleados por lo que todos los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por su parte relacionada Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. (SPA), ver nota 14; no está sujeta a requerimientos u obligaciones de carácter laboral y fiscal.

Nota 2. Aprobación y bases de preparación de los estados financieros:

Elaboración de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas y criterios contables establecidos por la Comisión, a través de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (CUB), que incluyen criterios particulares para ciertas operaciones, pero siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar un criterio contable específico. Las disposiciones de carácter general aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) Reguladas establecen que para el registro de sus operaciones aplicarán los mismos criterios de contabilidad de las instituciones de crédito en México.

De conformidad con los citados criterios contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deberán aplicarse en forma supletoria, en el siguiente orden, las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América (USGAAP por sus siglas en inglés) o, en su caso, cualquier norma de información financiera que forme parte de un conjunto de normas formales y reconocidas.

La Comisión aclara que no procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas.

Nuevas NIF y Mejoras a las NIFs y Criterios Contables de la CUB.

A partir del 1 de enero de 2019 entraron en vigor las modificaciones a los criterios A-2 "Aplicación de normas particulares", B-6 "Cartera de crédito" y D-2 "Estado de resultados", que establecen la conveniencia de ajustar los criterios de contabilidad para que se puedan cancelar, en el periodo en que ocurran, los excedentes en el saldo de la EPRC, así como reconocer la recuperación de créditos previamente castigados contra el rubro de la EPRC, a fin de hacerlos consistentes con la normativa internacional establecida en las NIIF. Derivado de lo anterior, los estados financieros de 2018 fueron reclasificados, según se indica en la nota 4.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros que se acompañan fueron aprobados el 13 de marzo de 2020, por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) reguladas, previa autorización del Consejo de Administración, deben publicar el balance general anual y el estado de resultados dictaminados, antes del 31 de marzo del año siguiente.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Sociedad, les otorgan facultades a los accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión. Dichos estados financieros están sujetos a la autorización de la Comisión; consecuentemente dicha Comisión tiene facultades para revisar los estados financieros de las SOFOMES y podrá solicitar aclaraciones, ordenar modificaciones o correcciones que, a su juicio, sean fundamentales, así como ordenar que se publiquen nuevamente los estados financieros con las modificaciones pertinentes.

Nota 3. Resumen de políticas de contabilidad significativas:

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas de contabilidad que aplicará la Sociedad.

Moneda de registro, funcional y de informe

La moneda de registro, como la funcional y la de informe de la Sociedad es el peso mexicano.

Efectos de la inflación en la información financiera.

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", a partir del 1 de enero de 2008 la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, desde esa fecha se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, ya que el periodo inflacionario es anterior a la constitución de la Sociedad.

A continuación, se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	31 de diciembre de	
	2019 (%)	2018 (%)
Del año	2.83	4.83
Acumulada en los últimos tres años	15.10	15.69

Las principales políticas contables que se han utilizado para la preparación de los estados financieros adjuntos se resumen a continuación.

a. Disponibilidades

Las disponibilidades comprenden depósitos bancarios en cuentas de cheques disponibles a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo. Las disponibilidades se registran a su valor nominal. Los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

b. Inversiones en valores

Las inversiones en valores se clasifican de acuerdo con la intención de uso en "títulos para negociar", "títulos disponibles para la venta" y "títulos conservados al vencimiento" e incluyen valores gubernamentales, títulos bancarios, otros títulos de deuda e inversiones de renta fija y de renta variable.

Títulos para negociar

Aquellos que se tienen con la intención de enajenarlos, obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compra-venta en el corto plazo. Los títulos se registran inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valúan de acuerdo a precios proporcionados por un proveedor de precios independiente autorizados por la Comisión. Los costos de transacción se reconocen en los resultados del ejercicio. Los efectos de valuación se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Resultados por intermediación". Los intereses devengados y rendimientos se reconocen conforme al método de interés efectivo en el rubro de "Ingresos por intereses".

Títulos disponibles para la venta

Aquellos no clasificados como títulos para negociar, pero que no se pretende mantenerlos hasta su vencimiento. Se registran a su valor razonable y se valúan de igual manera que los títulos para negociar, pero su efecto de valuación se reconoce en otras partidas de la utilidad integral "ORI" dentro del capital contable en el rubro de "Resultados por valuación de títulos disponibles para la venta". El resultado por valuación que haya sido previamente reconocido en el capital contable al momento de la venta se reclasifica al resultado por compraventa. Los intereses devengados y rendimientos se determinan conforme al método de interés efectivo y se registran en el rubro de "Ingresos por intereses".

Títulos conservados al vencimiento

Son aquellos títulos de deuda con pagos determinables y vencimiento fijo, adquiridos con la intención de mantenerlos a su vencimiento. Los títulos se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado, lo que implica la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente). Los intereses y rendimientos devengados se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en el rubro de "Ingresos por intereses".

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene únicamente inversiones en títulos conservados a su vencimiento.

c. Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura

Los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de riesgo de movimientos adversos en tasas de interés se reconocen como activos a su valor razonable y su valuación se reconoce en otras partidas de la utilidad integral (ORI) dentro del capital contable en el rubro de "Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo". El valor razonable es proporcionado por Proveedor de precios autorizado.

En el caso de que el derivado de cobertura de flujo de efectivo expire, sea ejercido o terminado, la valuación del derivado de cobertura de flujo de efectivo que se encuentra en el ORI se reclasifica a resultados.

d. Cartera de crédito

Los créditos representan el capital pendiente de cobro a los acreditados más los intereses devengados no cobrados de la cartera, que se reconocen en resultados conforme se devengan.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, en la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen la LGOAAC, la Circular Única de Bancos (CUB) y los manuales y políticas internas de la Sociedad.

En el caso de créditos con garantía prendaria, la garantía se constituye con el bien del crédito, así como con bienes muebles, en complemento al bien financiado.

La cartera de crédito se presenta sin segregar su vencimiento a corto y largo plazo.

Los intereses por devengar se reconocen en el rubro de créditos diferidos, y se amortizan conforme se devengan en el rubro de ingresos por intereses.

La cartera vigente incluye créditos que están al corriente en sus pagos, tanto de principal como de intereses, así como de aquellos exigibles que no han cumplido con los supuestos para considerarlos como vencidos.

El saldo insoluto de los créditos, incluidos los intereses devengados, se registra como cartera vencida cuando:

i. Se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o

ii. Sus amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

   a. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;
   b. Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
   c. Créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos;
   d. Créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación o en su caso, 60 o más días naturales de vencidos.

Los créditos vencidos que se reestructuran permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido (tres pagos oportunos). Asimismo, los créditos a largo plazo con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera vencida.

En el momento en que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses; sin embargo, se mantiene en cuentas de orden el control del mismo para efectos de negociación o cobro posterior.

Se regresan a cartera vigente, aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, los suficientes para no estar en el supuesto de cartera vencida.

e. Arrendamientos

De acuerdo con los lineamientos del Boletín D-5 "Arrendamientos", la Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento que tiene celebrados como capitalizables u operativos. Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables y se registran como cartera de crédito si de forma general transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos aquellos arrendamientos que no reúnen las condiciones para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideran como arrendamientos operativos.

Cartera por arrendamiento capitalizable (financiero):

Al inicio del contrato se reconoce la cartera de arrendamiento, la salida de efectivo por el valor del bien y el ingreso financiero por devengar, éste último se registra como un crédito diferido que se disminuye conforme se devengan los intereses, acreditándose en el rubro de "Ingreso por intereses".

Arrendamiento operativo (puro):

El costo de adquisición de los bienes dados en arrendamiento operativo se presenta en el rubro Mobiliario y equipo. Dicho costo de adquisición se reconoce en resultados conforme se deprecian los bienes arrendados. Las rentas se reconocen como ingreso en el estado de resultados, conforme se devengan, y forman parte de la cartera de crédito. Los ingresos por la venta de equipo en arrendamiento operativo se reconocen en resultados en el momento de su enajenación. Estos arrendamientos tienen las siguientes características: i) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador, ii) Los plazos oscilan entre 24 y 64 meses, iii) El arrendatario se obliga a destinar los bienes arrendados, única y exclusivamente para uso particular mercantil, de oficina o negocios, iv) Serán por cuenta del arrendatario los riesgos, por pérdida, robo, destrucción y daños en general que sufran los bienes, v) Queda prohibido al arrendatario subarrendar los bienes, transmitir o ceder los derechos y obligaciones que derivan de este contrato.

Las comisiones por el otorgamiento inicial del arrendamiento se registran como un crédito diferido, y se reconocen en el rubro de ingresos por intereses durante el plazo del arrendamiento.

Las rentas recibidas en garantía se registran como pasivo en el rubro de Créditos diferidos y cobros anticipados y al término del contrato quedan a disposición del cliente.

En el caso de operaciones de arrendamiento operativo, se reconoce como adeudo vencido el importe de la renta que no haya sido liquidada a los 30 días siguientes de su exigibilidad y se suspende el reconocimiento de las rentas en el estado de resultados, registrándose en cuentas de orden.

f. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en la metodología de pérdidas esperadas, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento de conformidad con la fórmula que se indica a continuación:

$$Ri=PIi \times SPi \times EIi$$

En donde:
Ri = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito.
PIi = Probabilidad de inclumplimeinto del i-ésimo crédito.
SPi = Severidad de la pérdida del i-ésimo crédito.
EIi = Exposición al incumplimiento del i-ésimo crédito

A su vez las Disposiciones definen la forma de cálculo de la PI, la SP y la EI, así como el efecto de la cobertura de la Pérdida Esperada por Riesgo de Crédito al reconocer el uso de garantías.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la calificación de cartera para los diferentes productos se determina con base en la metodología establecida en las disposiciones de carácter general. Para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento se utiliza el procedimiento descrito en los anexos 21 y 22 de la CUB, los cuales se mencionan a continuación:

i. Créditos con ingresos mayores o iguales al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para personas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 22 de las Disposiciones.

ii. Créditos con ingresos menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDI´s, para personas morales y personas físicas con actividad empresarial, la estimación se realiza en base a la metodología establecida en el anexo 21 de las Disposiciones.

Las reservas preventivas como resultado de la calificación de cartera crediticia comercial se clasifican por grado de riesgo de acuerdo al porcentaje de reservas preventivas como a continuación se detalla:

Porcentaje de reservas preventivas	
Grados de riesgo	**Cartera crediticia comercial**
A-1	0 a 0.9
A-2	0.901 a 1.5
B-1	1.501 a 2.0
B-2	2.001 a 2.50
B-3	2.501 a 5.0
C-1	5.001 a 10.0
C-2	10.001 a 15.5
D	15.501 a 45.0
E	Mayor a 45.0

Los créditos en los que se determine la imposibilidad práctica de cobro o irrecuperabilidad total se cancelan contra la estimación preventiva.

g. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar diferentes a cartera de crédito y arrendamiento se presentan a su valor de realización, y representan entre otros conceptos, accesorios de la cartera de crédito y arrendamiento, deudores y depósitos en garantía. Se constituye una estimación por irrecuperabilidad por el importe total del adeudo de deudores identificados cuya antigüedad es mayor a 90 días y 60 días para los deudores no identificados.

h. Mobiliario y equipo

Equipo en arrendamiento operativo

El activo en arrendamiento se registra al costo de adquisición y su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta considerando su vida útil estimada. A continuación, se relacionan los tipos de activos en arrendamiento y sus vidas útiles/tasas de depreciación anuales:

Equipo de transporte	25%
Equipo médico	8%
Equipo industrial	10%
Equipo de cómputo	30%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo comercial y para oficina	10%
Equipo de comunicaciones	25%

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de estos activos resultan de la diferencia entre el producto de la disposición y el valor neto registrado y forman parte de la utilidad neta del año.

Mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados de uso propio.

El mobiliario y equipo y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición. Su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta, en función a su vida útil, aplicando las siguientes tasas anuales.

Mobiliario y equipo	10%
Equipo de cómputo	30%
Mejoras a locales arrendados	20%

i. Otras inversiones en acciones

Las inversiones permanentes en compañías en las que no se tiene influencia significativa ni control, se reconocen a su costo de adquisición.

j. Otros activos

Los otros activos incluyen gastos de colocación de deuda que se amortizan conforme al plazo de la misma, también pagos anticipados realizados por servicios que se van a recibir o por bienes que se van a utilizar en el transcurso del tiempo, tales como seguros, servicio de localizadores, entre otros. Cuando los pagos anticipados se devengan o pierden su capacidad para generar beneficios económicos futuros, se reconocen en el estado de resultados.

Asimismo, este rubro hasta 2018 incluyó gastos preoperativos que representaban los costos realizados en la fase de desarrollo de la Sociedad, y que se amortizaron en línea recta aplicando una tasa del 10% anual. La amortización anual de los gastos preoperativos, cargada a los resultados de 2018 fue de $ 309.

k. Pasivos bursátiles, préstamos bancarios y de otros organismos

El pasivo por la emisión de certificados bursátiles representa el importe a pagar por las obligaciones emitidas, de acuerdo con el valor nominal de los títulos, menos el descuento o más la prima por su colocación. El pasivo por los intereses se reconoce conforme estos se devengan.

Los préstamos bancarios y de otros organismos se registran tomando como base el valor contractual de la obligación. Los intereses a cargo se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los gastos de la emisión, así como la prima o el descuento en la colocación de las obligaciones se amortizan durante el período en que los certificados estarán en circulación, en proporción al vencimiento de los mismos.

l. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes como resultado de un evento pasado probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Sociedad y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Una obligación presente surge de la presencia de algún compromiso legal o contractual que haya resultado de eventos pasados, por ejemplo, garantías de producto otorgadas, controversias legales o contratos onerosos.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

m. Impuesto sobre la renta (ISR), causado, y diferido

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el capital contable.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro (p.e. pérdidas fiscales, estímulos fiscales, etc.), a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

n. Capital contable

El capital social, la reserva legal y las utilidades acumuladas, corresponden al periodo no inflacionario, por lo que se reconocen a su costo histórico.

o. Utilidad integral

La utilidad integral está compuesta por la utilidad neta, y por aquellas partidas que por disposición especifica de las NIF sean requeridas, la cual se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes de la utilidad integral de 2019 y 2018 se expresan en pesos históricos.

p. Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores, así como de los intereses provenientes de la cartera de crédito y las rentas operativas, se realiza conforme se devengan, excepto por los intereses provenientes de la cartera vencida los cuales se reconocen hasta que efectivamente se cobran.

q. Comisiones y tarifas cobradas

Corresponden al importe de las comisiones por apertura, sobre el monto de las líneas de crédito autorizadas y por cada disposición. Las comisiones por apertura relacionadas con los créditos y los arrendamientos se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con el plazo del contrato.

r. Evaluación de activos de larga duración

Los valores de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, se revisan cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dichos valores pueden no ser recuperables. Para calcular la pérdida por deterioro se debe terminar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

s. Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones, la Sociedad lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como personas relacionadas aquellas personas físicas o morales, accionistas, personal gerencial clave y sus familiares cercanos, así como entidades controladas o con influencia significativa.

t. Concentración del riesgo

Los instrumentos financieros sujetos a concentraciones de riesgo (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) consisten principalmente en: i) disponibilidades, ii) inversiones en valores, iii) cartera de crédito, iv) cuentas por pagar, v) pasivos bursátiles y vi) préstamos de entidades financieras. Véase Nota 20, referente a la administración integral de riesgos.

u. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción resulta de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de las acciones en circulación durante el propio año.

v. Cuentas de orden

Las cuentas de orden o de registro presentan cifras relevantes sobre la operación de Sociedad, y se refieren al monto de garantías recibidas como prenda de los créditos otorgados, el monto de los intereses vencidos ya reservados de cartera vencida, y el importe de los intereses y rentas por devengar.

Nota 4. Reclasificaciones:

El estado de resultados por el año 2018, incluye reclasificaciones en los rubros de Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios y Otros ingresos (egresos) de la operación por $ 3,791, para homologarlo con la presentación de 2019, conforme a las modificaciones de la CUB indicadas en la nota 2.

Nota 5. Disponibilidades:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, este rubro se integra por depósitos en bancos en moneda nacional por $ 1,605 y $ 1,283, respectivamente. Dichos saldos incluyen un depósito bancario por $ 50 y $ 48, respectivamente, que está restringido como garantía de los préstamos recibidos de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y devengó intereses a una tasa anual del 7.82% y 7.70%, respectivamente.

Nota 6. Inversiones en valores:

Las inversiones en valores corresponden a títulos conservados al vencimiento, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son:

31 de diciembre de 2019	Tasa	Importe
Papel gubernamental, con vencimiento al 2 de enero de 2020		
Certificado bursátil Cedevis 07-2U	7.68%	$ 16

31 de diciembre de 2018	Tasa	Importe
Papel gubernamental, con vencimiento 2 de enero de 2019:		
BPAG91 190822 0	7.80%	$ 14,572
BONDE LD 191205	3.65%	3,048
BPAG928 190221	7.85%	11,475
		29,095
Papel bancario, con vencimiento 3 de enero de 2019:		
LD1836100080	7.98%	4,770
		$ 33,865

Los intereses ganados por inversiones en valores ascendieron por los años de 2019 y 2018 a $ 1,333 y $ 2,699, respectivamente.

Nota 7. Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene celebrados contratos de opción de cobertura de tasas de interés (CAPs), que al presentarse un incremento de la tasa de interés le permiten un beneficio con el que compensa el efecto en el interés del pasivo contratado a tasa variable. Los CAPs, establecen valores nocionales y están referenciados a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE).

Los CAPs al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tienen contratados con bancos cuya calificación es igual o mayor a la de la Sociedad (ver párrafo de Riesgo de Contraparte de esta nota) y se muestran a continuación:

CAPs	Nocional (1)	Prima	Valor razonable	Efecto de valuación
Diciembre 31, 2019	$ 223,859	$ 1,479	$ 574	$ 904
Diciembre 31, 2018	224,101	4,115	3,769	345

(1) Los montos nocionales de los contratos representan la referencia sobre la cual se aplicarán las tasas pactadas en los contratos de las opciones al 31 de diciembre de cada año y no la pérdida o ganancia asociada con el riesgo de mercado o riesgo de crédito de los instrumentos. Los montos nocionales representan el monto al que la tasa o el precio es aplicado para determinar el monto de flujo de efectivo a ser intercambiado. El monto nocional es la cantidad de referencia a la que le será aplicado la tasa de interés pactada.

El efecto de la pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, utilizando los precios actualizados dados a conocer al cierre del ejercicio por el proveedor autorizado de precios ascendió a $ 904 y $ 345, respectivamente, aplicándose al capital contable en el rubro de "Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo"; a continuación, se presenta un análisis de los movimientos por valuación registrados en dicha cuenta:

	2019	2018
Efecto de valuación pérdida (utilidad)	$ 904	$ 345
ISR diferido	(271)	(103)
Resultado por valuación en instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	$ 633	$ 242

La utilidad de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo, reclasificada a los resultados en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a $ 2,432 y $ 4,180, se incluye en el rubro de "Ingresos por Intereses".

Durante 2019 y 2018, los instrumentos financieros derivados de cobertura mantuvieron una eficiencia del 99.6% y 97.0%, respectivamente.

Estrategia para el uso de derivados

El Consejo de Administración, exclusivamente ha autorizado la contratación de operaciones financieras derivadas con fines de cobertura, utilizando (CAPs), que permiten tal cobertura, sin implicar ningún riesgo de obligaciones para la Sociedad, ya que, si las tasas no suben o bajan, simplemente se reconoce como gasto el costo de la prima pagada en las contrataciones de dichas opciones.

Riesgo de Contraparte

Dentro del conjunto de riesgo de crédito, hay un concepto que, por su particularidad, requiere de una gestión especializada: Riesgo de Contraparte. El Riesgo de Contraparte es aquél que la Sociedad asume con empresas y personas físicas al financiar sus actividades o contratar las operaciones de derivados. Las calificaciones de los bancos de acuerdo a Standard & Poor´s que son contraparte de las opciones de compra adquiridos por la Sociedad deben ser al menos iguales o mayores a las calificaciones de la Sociedad las cuales se muestran a continuación.

- Banamex: A3 con perspectiva negativa
- Invex: mxAA-
- Monex: HR AA- con perspectiva estable y HR1

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad que tenga la Sociedad de financiar los compromisos adquiridos, a precios de mercados razonables, así como de llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. Los factores que influyen pueden ser de carácter externo (crisis de liquidez) e interno por excesiva concentración de vencimientos.

La Sociedad realiza un control para el mantenimiento de una cantidad de activos líquidos suficiente para garantizar un horizonte de supervivencia durante un mínimo de días ante un escenario de estrés de liquidez sin recurrir a fuentes de financiaciones adicionales. El Riesgo de Liquidez se limita en términos de un periodo mínimo de días establecido, considerando que siempre existen líneas de fondeo comprometidas, de disponibilidad inmediata por el 25% de los activos totales.

Riesgo de Mercado

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones principalmente de las tasas de interés, a las que está expuesta la Sociedad.

La medición del riesgo de mercado cuantifica el cambio potencial en el valor de las posiciones asumidas como consecuencia de cambios en los factores de riesgo de mercado. Cuando se identifican riesgos significativos, se miden y se asignan límites con el fin de asegurar un adecuado control. La medición global del riesgo se hace a través de una combinación de la metodología aplicada sobre el financiamiento recibido a tasas de interés variables.

Nota 8. Cartera de crédito:

La cartera de crédito y arrendamiento capitalizable, clasificada por tipo de crédito, se integra como se muestra a continuación:

	2019	2018
Cartera vigente:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	$ 261,425	$ 175,475
Arrendamiento capitalizable	111,413	103,800
Total de cartera de crédito vigente	372,838	279,275
Cartera vencida:		
Actividad empresarial o comercial:		
Cartera de crédito con garantía prendaria	7,609	813
Arrendamiento capitalizable	171	-
Total de cartera de crédito vencida	7,780	813
Total de cartera de crédito	380,618	280,088
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,036)	(3,334)
Cartera de crédito – Neta	$ 376,582	$ 276,754

Las tasas promedio anuales de rendimiento de la cartera de crédito en pesos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se ubicaron en 14.5% y 13.96% respectivamente. Los intereses devengados no cobrados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a $ 3,914 y $ 2,733 respectivamente, y forman parte del saldo de cada cartera a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en relación con el financiamiento bancario (ver nota 12), la Sociedad ha otorgado en garantía cartera por $ 159,788 y $ 143,113.

Cartera vencida:

A continuación, se presenta la clasificación de la cartera vencida de acuerdo con su antigüedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Mas de 2 años	Total
2019	$ 5,609	$ 1,253	$ 105	$ 813	$ 7,780
2018	-	-	813	-	813

Los intereses devengados no cobrados de la cartera vencida que por criterio contable se registran en cuentas de orden y hasta su cobro se reconocerán en los resultados del ejercicio, al 31 de diciembre 2019 y 2018, ascienden a $ 588 y $ 399 respectivamente.

Los vencimientos por año de la cartera de crédito simple se analizan como sigue:

Año de vencimiento	2019	2018
A Corto Plazo	$ 84,145	$ 66,272
A Largo Plazo:		
2020	-	44,783
2021	80,967	36,769
2022	52,030	21,660
2023	29,460	4,819
2024	13,376	1,172
2025	1,447	-
	177,280	109,203
	$ 261,425	$ 175,475

Arrendamiento capitalizable (Financiero)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera por los contratos de arrendamiento capitalizable vigentes a dichas fechas se integra como sigue:

	Total del crédito	Ingreso financiero por devengar	Intereses devengados no cobrados	Cartera vigente
2019				
Corto plazo	$ 58,748	$ (12,114)	$ 1,136	$ 47,770
Largo plazo	72,528	(8,885)	-	63,643
	$ 131,276	$ (20,999)	$ 1,136	$ 111,413
2018				
Corto plazo	$ 54,228	$ (11,543)	$ 1,068	$ 43,753
Largo plazo	70,771	(10,724)	-	60,047
	$ 124,999	$ (22,267)	$ 1,068	$ 103,800

A continuación, se muestra el monto de las opciones de compra que tiene el arrendatario de adquirir el bien, bajo contrato de arrendamiento capitalizable:

	2019	2018
Opciones de compra	$ 2,009	$ 1,953

A continuación, se muestran los vencimientos de los contratos de arrendamiento capitalizable, vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Vencimientos	2019	2018
A Corto Plazo	$ 47,771	$ 43,753
A Largo Plazo:		
2020	-	28,195
2021	39,385	21,699
2022	19,340	8,709
2023	4,546	1,444
2024	371	-
	63,642	60,047
Total	$ 111,413	$ 103,800

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la clasificación de la cartera evaluada y su estimación preventiva se analiza cómo se muestra a continuación.

2019				
Riesgo de cartera evaluada		Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Grado	%	Cartera	%	Importe
A-1	66.63	$ 253,591	0 a 0.9	$ 1,488
A-2	27.76	105,672	0.901 a 1.5	1,293
B-1	3.76	14,312	1.501 a 2	224
B-2	1.35	5,127	2.001 a 2.5	122
B-3	0.24	932	2.501 a 5	28
C-1	-	-	5.001 a 10	-
C-2	-	-	10.001 a 15.5	-
D	0.04	171	15.501 a 45	68
E	0.21	813	45.001 a 100	813
	100.00	$ 380,618		$ 4,036

2018				
Riesgo de cartera evaluada		Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Grado	%	Cartera	%	Importe
A-1	70.94	$ 198,676	0 a 0.9	$ 1,242
A-2	15.35	42,976	0.901 a 1.5	480
B-1	8.68	24,303	1.501 a 2	401
B-2	4.20	11,770	2.001 a 2.5	254
B-3	0.01	42	2.501 a 5	1
C-1	0.34	960	5.001 a 10	68
C-2	0.13	372	10.001 a 15.5	43
D	0.06	176	15.501 a 45	32
E	0.29	813	45.001 a 100	813
	100.00	$ 280,088		$ 3,334

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la estimación preventiva para riesgos crediticios se analiza como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	$ 3,334	$ 4,034
Incrementos (decrementos), neto	702	(700)
Saldo al final del año	$ 4,036	$ 3,334

Concentración de riesgos

Al 31 diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta operaciones de riesgo crediticio que de acorde al cumplimiento de las reglas generales de las Disposiciones para la diversificación y concentración de riesgos en la realización de operaciones activas y pasivas y de las políticas de la Entidad contenidas en el Manual de Administración Integral de Riesgos y el Manual de Otorgamiento de Crédito para las Disposiciones, las cuales se describen como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene créditos otorgados a un deudor o grupos de acreditados que representan riesgo común por un importe individual de $ 139,196 y $ 105,569, respectivamente, lo que representa el 145.31% y 111.76% respectivamente, del capital básico.

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto máximo de financiamiento con los 3 mayores deudores alcanza los $ 71,238 y $ 57,573, respectivamente, y representan el 74.37% y 60.95%, del capital básico, respectivamente.

A continuación, se detalla la concentración por zona geográfica de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019		2018	
	Cartera	%	Cartera	%
Estado de México	$ 76,596	20.12	$ 54,229	19.36
Tlaxcala	36,585	9.61	43,917	15.68
Ciudad de México	61,910	16.27	35,450	12.66
Hidalgo	28,166	7.40	34,314	12.25
Puebla	24,455	6.43	23,443	8.37
Nuevo León	27,767	7.30	18,904	6.75
Veracruz	34,530	9.07	16,624	5.94
Querétaro	14,272	3.75	15,034	5.37
Jalisco	21,220	5.58	13,972	4.99
Quintana Roo	10,831	2.85	8,921	3.19
Chiapas	19,208	5.05	2,318	0.83
Guanajuato	10,540	2.77	76	0.03
Otros menores	14,538	3.82	12,886	4.60
	$ 380,618	100.00	$ 280,088	100.00

Cartera crediticia comercial

La cartera crediticia comercial se divide en dos grupos, los cuales deben ser calificados mediante la metodología que se describe más adelante, aplicando los factores de riesgo contenidos en los anexos de la CUB que se indican:

1. Personas morales y físicas con actividad empresarial con ingresos netos anuales menores al equivalente a 14 millones de UDI (Anexo 21).

2. Personas morales y físicas con actividad empresarial con ingresos netos anuales iguales o mayores al equivalente a 14 millones de UDI (Anexo 22).

El monto de las reservas preventivas de cada crédito será el resultado de multiplicar la exposición al incumplimiento por la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida. La probabilidad de incumplimiento es una función del puntaje crediticio, tanto cuantitativo como cualitativo. El puntaje crediticio se obtiene al evaluar los factores de riesgos establecidos en los Anexos 21 y 22 de la CUB. Lo anterior, en el entendido de que los acreditados que se encuentren en cartera vencida deben ser reconocidos con una probabilidad de incumplimiento del 100%.

La severidad de la pérdida es del 45% para los créditos que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito; 75% para los créditos subordinados y 100% para los créditos que cuenten con 18 meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

Para los créditos que cuenten con garantías reales elegibles conforme a las disposiciones, se podrá reconocer una severidad de la pérdida conforme a lo siguiente:

- Bienes muebles y otras garantías reales no financieras 40%
- Bienes inmuebles y derechos de cobro 35%
- Instrucciones irrevocables y/o Contrato de mandato con Participación Federal o Ingresos propios como Fuente de pago 25%
- Fideicomisos de garantía con Participaciones federales o Ingresos propios como Fuente de pago 10%

Nota 9. Otras cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2019	2018
Mantenimiento, tenencias, localizadores y otros	$ 9,834	$ 11,030
Impuestos por recuperar	2,696	6,940
Cuentas por cobrar por arrendamiento operativo	5,498	4,341
Deudores diversos	4,201	1,796
	22,229	24,107
Estimación por irrecuperabilidad	(106)	(98)
	$ 22,123	$ 24,009

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se tiene creada una estimación por irrecuperabilidad por $ 106 y $ 98 respectivamente, la cual se determinó con base en la antigüedad de los saldos.

Nota 10. Mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el mobiliario y equipo se integra de la siguiente manera:

	2019	2018
Equipo otorgado en arrendamiento operativo:		
Equipo de transporte	$ 86,752	$ 103,147
Equipo médico	7,703	9,508
Equipo industrial	5,941	8,792
Equipo de cómputo	4,866	7,450
Maquinaria y equipo	5,249	6,992
Equipo comercial y para oficinas	2,137	3,787
Equipo de telecomunicaciones	-	617
	112,648	141,293
Mobiliario y equipo propio neto	1,538	1,620
	$ 114,186	$ 142,413

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el cargo a resultados por depreciación de los equipos en arrendamiento operativo asciende a $ 46,796 y $ 42,924, respectivamente y por el activo propio la depreciación ascendió a $ 594 y $ 665, respectivamente.

Los movimientos en el equipo en arrendamiento operativo, durante 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	Inversión	Depreciación	Saldo
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 195,365	$ (60,753)	$ 134,612
Adiciones	58,435	(42,924)	15,511
Ventas y bajas	(33,318)	24,488	(8,830)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	220,482	(79,189)	141,293
Adiciones	29,285	(46,796)	(17,511)
Ventas y bajas	(48,356)	37,222	(11,134)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$ 201,411	$ (88,763)	$ 112,648

Los contratos de arrendamiento operativo se pactan a diferentes plazos; al término de los contratos los activos se disponen para la venta a su valor de mercado. Conforme a la vigencia de los contratos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las rentas pactadas por devengar en los próximos años se detallan a continuación:

Vencimientos	2019	2018
A Corto Plazo	$ 43,804	$ 54,749
A Largo Plazo:		
2020	-	36,168
2021	26,353	17,952
2022	11,809	5,010
2023	2,601	-
	41,149	59,130
Total	$ 84,953	$ 113,879

Nota 11. Pasivos bursátiles:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos bursátiles de corto y largo plazo se integran como se muestra a continuación:

Emisión		Monto	Fecha de vencimiento	Tasa
31 de diciembre de 2019				
Corto plazo:				
FNACTIV 00119 (*)	$	40,000	05-mar-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00219 (*)		20,000	05-mar-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00219		60,000	25-jun-20	TIIE+200ppb
FNACTIV 00319		60,000	15-oct-20	TIIE+200ppb
Intereses devengados		878		
Total	$	180,878		
31 de diciembre de 2018				
Corto plazo:				
FNACTIV 00118	$	80,000	15-mar-19	TIIE+149ppb
FNACTIV 00218		100,000	17-oct-19	TIIE+190ppb
Intereses devengados		744		
Total	$	180,744		

(*) Fueron pagadas oportunamente.

Características de las emisiones de los Certificados Bursátiles (CB's):

Mediante oficio 153/5984/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la Comisión autorizó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (RNV) conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles, así como la oferta pública de dichos instrumentos y, la difusión al público de la información correspondiente. El monto autorizado del programa es de hasta $ 300,000 o su equivalente en unidades de inversión (UDI), con carácter revolvente, cuya primera emisión de largo plazo ascendió a $ 100,000. El plazo para efectuar emisiones al amparo del programa será de cinco años, a partir de la fecha del oficio mencionado.

En enero de 2017, se realizó una actualización de la inscripción de los certificados bursátiles ante el RNV, a fin de que conste que se trata de un programa dual (certificados bursátiles de corto y largo plazo). Mediante oficio número 153/10147/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, la Comisión resolvió la actualización en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con la finalidad de emitir certificados bursátiles de corto plazo, señalando que las emisiones vigentes de estos certificados no excederán de doscientos millones de pesos, habiéndose efectuado la segunda y tercera emisiones de corto plazo en marzo y octubre, de 2017, y la cuarta y quinta en marzo y octubre 2018, respectivamente.

A continuación, se describen las principales características de las emisiones realizadas y vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Tercera Emisión Corto Plazo	Cuarta emisión Corto Plazo	Quinta emisión Corto Plazo	Quinta emisión Corto Plazo	Sexta emisión Corto Plazo	Sexta emisión Corto Plazo	Séptima emisión Corto Plazo
Clave de pizarra:	FNACTIV 00217	FNACTIV 0118	FNACTIV 00218	FNACTIV 00119	FNACTIV 00219	FNACTIV 00219	FNACTIV 00319
Valor nominal:	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)	$ 100 (Cien pesos)
Monto de la emisión:	$ 70,000	$ 80,000	$ 100,000	$ 40,000	$ 20,000	$ 60,000	$ 60,000
Número de CB´s en circulación:	700,000 (setecientos mil certificados bursátiles)	800,000 (ochocientos mil certificados bursátiles)	1,000,000 (un millón de certificados bursátiles)	400,000 (cuatrocientos mil certificados bursátiles)	200,000 (doscientos mil certificados bursátiles)	600,000 (seiscientos mil certificados bursátiles)	600,000 (seiscientos mil certificados bursátiles)
Plazo de la emisión:	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días	364 días
Fecha de emisión:	19 de octubre de 2017	15 de marzo de 2018	18 de octubre de 2018	16 de marzo de 2019	25 de julio de 2019	25 de julio de 2019	17 de octubre de 2019
Fecha de vencimiento:	18 de octubre de 2018	14 de marzo de 2019	17 de octubre de 2019	05 de marzo de 2020	05 de marzo de 2020	25 de junio de 2020	15 de octubre de 2020
Intermediarios colocadores:	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por más. Actinver Casa de bolsa SA de CV. Grupo Financiero Activer	Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por más					
Representante común:	CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple						
Rendimientos:	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados lo CB´s generarán un Interés bruto anual sobre su valor nominal, que el Representante común calculará 2 días hábiles anteriores a la fecha de pago de los CB´s.						

Nota 12. Préstamos bancarios y de otros organismos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos bancarios y de otros organismos se integran como sigue:

Banco	Vencimiento	Monto de la línea	Línea por ejercer	2019 Corto plazo	2019 Largo plazo	2018 Corto plazo	2018 Largo plazo
NAFIN (a)	Revolvente	$ 150,000	$ 71,982	$ 45,274	$ 33,127	$ 34,457	$ 26,593
Bancomext (a)	Revolvente	50,000	49,873	11,815	28,556	15,009	28,727
Banco Invex (b)	19-ene-22	70,000	10,291	12,438	7,108	14,748	7,870
Ve por más (b)	10-abr-23	65,000	9,854	10,523	12,390	4,657	1,275
Banco del Bajío (b)	Revolvente	60,000	46,302	10,931	2,818	9,163	3,889
BBVA	18-nov-22	10,000	-	3,420	6,389	-	-
UNICCO	13-nov-22	30,000	27,069	905	2,047	-	-
Banorte (b)	25-ago-19	30,000	-	-	-	5,751	-
ABC Capital (b)	17-sep-19	25,000	-	-	-	3,603	-
Comisiones por devengar				(1,144)	(462)	(1,246)	(228)
Total				$ 94,162	$ 91,973	$ 86,142	$ 68,126

La tasa anual ponderada de los créditos con NAFIN y Bancomext es del 10.56 y 10% para 2019 y 2018. Para los demás créditos, la tasa anual ponderada se calcula aplicando la tasa TIIE más un margen que oscila entre 400 y 500 puntos porcentuales base (ppb) para 2019 y de 286 a 379 ppb para 2018, y se fija en forma individual con cada institución de crédito.

a. La cuenta es utilizada para descuento de contratos de crédito y arrendamiento financiero; las tasas de interés se establecen de acuerdo con el crédito descontado a las condiciones de mercado vigentes al momento del descuento.
b. Contratos de cuenta corriente o crédito simple para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad.

Todos los préstamos tienen amortizaciones mensuales.

Los contratos de los préstamos bancarios antes descritos establecen ciertas restricciones y compromisos que se deben observar, entre otros, los relativos al decreto de dividendos y/o reducción de capital social, el cumplimiento de razones financieras de liquidez, los cuales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron cumplidos.

Nota 13. Otras cuentas por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por pagar se integran como se muestra a continuación:

	2019	2018
Partes relacionadas (Véase Nota 14)	$ 82	$ 1,508
Acreedores diversos	19,743	22,151
Impuestos por pagar	5,520	5,469
Otras	385	383
	$ 25,730	$ 29,511

Nota 14. Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se tenían saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas como sigue:

	2019		2018	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. [6]	$ 9,094	$ -	$ 14,581	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [3]	-	82	-	-
Ernesto Bayón Lira	215	-	489	-
Otros accionistas [1]	-	-	-	1,508
Total	$ 9,309	$ 82	$ 15,070	$ 1,508

Durante 2019 y 2018, la Sociedad celebró con partes relacionadas las siguientes operaciones:

	2019		2018	
	Ingresos	Costos y gastos	Ingresos	Costos y gastos
TSM Division Trucking, S.A. de C.V. [6]	$ 1,853	$ -	$ 2,543	$ -
Servicios Profesionales Activos, S.A. de C.V. [2] [4]	-	21,379	76	18,565
Inmobiliaria Hurec, S.A. de C.V. [5]	-	287	-	251
Ernesto Bayón Lira	47	-	84	-
Otros accionistas [1]	-	647	-	652
	$ 1,900	$ 22,313	$ 2,703	$ 19,468

Los saldos con partes relacionadas están registrados en diversos rubros del balance general como se indica a continuación:

(1) Contratos de préstamo celebrados con otros accionistas por $ 1,500 (monto original), con vencimientos en 2019 y 2018, con una tasa de interés anual basada en TIIE a 28 días más 250 ppb.
(2) Ingresos derivados de contratos de arrendamiento operativo.
(3) Saldo por pagar derivado de servicios administrativos recibidos.
(4) Pagos por servicios administrativos recibidos.
(5) Pagos por arrendamiento de oficinas.
(6) Saldos e ingresos derivados de contratos de arrendamiento financiero, celebrados durante 2019 y 2018.

De acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta, las compañías que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Sociedad cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporta que los precios utilizados en las operaciones realizadas son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Derivado del programa de colocación de certificados bursátiles que se menciona en la nota 11 anterior, la Sociedad está obligada al cumplimiento de diversos requerimientos de carácter operativo y de reportar información operativa y financiera conforme al marco regulatorio establecido por la Comisión para las SOFOMES. La Sociedad debe supervisar e informar, de conformidad con el Artículo 73 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), los créditos que otorgue a personas relacionadas, los cuales no podrán exceder del 35% de la parte básica de su capital neto.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo insoluto de los créditos otorgados a personas relacionadas asciende a $ 9,309 y $ 15,070, respectivamente, y representa el 9.72%y 15.95%, respectivamente, del límite establecido por la LIC.

Nota 15. Capital contable:

a. Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está representado por 700,000 acciones comunes y nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una, totalmente suscritas y pagadas. El capital fijo y variable asciende a $ 50,000 y $ 20,000 respectivamente.

b. Reservas de capital

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la reserva legal es de $ 2,079 ($ 1,742 en 2018)

c. Distribución de utilidades

El saldo actualizado de la denominada Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a $ 2,583 y $ 3,327, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan del saldo positivo de la CUFIN no generarán impuesto sobre la renta (ISR).

Los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero, provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la Sociedad, determinado con base en la tasa general de Ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del año y de los dos siguientes.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de abril de 2019, se decretaron dividendos por $ 1,500. Dichos dividendos provienen de la CUFIN posterior a 2014.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de junio de 2018, se decretaron dividendos por $ 9,400. Dichos dividendos provienen CUFIN por $ 518 y por el resto se pagó impuesto por distribución de dividendos a la tasa de ISR vigente en dicho año.

d. Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo actualizado de la denominada Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a $ 112,312 y $ 104,195, respectivamente. En caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

e. Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	2019	2018
Utilidad neta	$ 2,623	$ 6,745
Promedio ponderado de acciones	700,000	700,000
Utilidad básica por acción en pesos	$ 3.74	$ 9.63

f. Índice de capitalización

Las reglas de capitalización para las instituciones financieras, determinadas por la SHCP, establecen requerimientos con respecto a niveles específicos de capital neto, como un porcentaje de los activos en riesgo totales. Conforme a lo anterior, el índice de capitalización al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendió a 25.44%y 33.72%, respectivamente, de riesgo de crédito, que cumple con los requerimientos regulatorios vigentes.

Nota 16. Impuesto a la utilidad:

a. Impuesto sobre la renta causado (ISR)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad generó una utilidad fiscal de $ 1,124 y $ 5,423, respectivamente, las cuales difieren de la utilidad contable de cada año, principalmente por: el efecto neto del ajuste anual por inflación deducible, el exceso de la depreciación y amortización fiscal sobre la contable, el exceso de la utilidad fiscal sobre la contable en venta de activo fijo, los gastos no deducibles y el incremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

En 2019 y 2018 se amortizaron pérdidas fiscales por el importe de la utilidad fiscal generada.

Conforme a la Ley de ISR vigente la tasa para 2019 y 2018 es del 30%.

b. Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido se integra en función de los diferentes conceptos que le dieron origen aplicando la tasa vigente del 30% en ambos años, como sigue:

Efecto de ISR	2019	2018
Equipo dado en arrendamiento operativo y uso propio	$ 1,051	$ 1,707
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,221	1,000
Estimación de cuentas incobrables	21	29
Gastos preoperativos	-	16
Otras cuentas por pagar	26	349
Valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	271	103
Otros activos	(1,373)	(2,835)
Pérdidas fiscales por amortizar	308	606
ISR diferido activo	$ 1,525	$ 975

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el (crédito) cargo a los resultados por ISR diferido fue de $ (408) y $ 48 respectivamente. Asimismo, en 2019 y 2018 se reconoció un efecto desfavorable por la valuación de coberturas que asciende a $ 904 y $ 345 que implican un activo por impuestos diferidos por $ 271 y $ 103 respectivamente

La conciliación entre la tasa de ISR esperada y la tasa efectiva se integra como se muestra a continuación:

	2019	2018
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 2,215	$ 6,793
Tasa de ISR vigente	30%	30%
ISR esperado	664	2,038
Efecto en el impuesto de partidas permanentes:		
Gastos no deducibles	48	137
Efecto inflacionario monetario fiscal	(396)	(871)
Efecto inflacionario no monetario fiscal	(724)	(1,256)
Total de ISR diferido	$ (408)	$ 48
Tasa efectiva de ISR	(18.46%)	0.70%

Nota 17. Pérdidas fiscales por amortizar:

Las pérdidas fiscales pueden ser amortizadas contra las utilidades fiscales de los diez ejercicios siguientes y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como sigue:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2017	$ 1,028	2027

Nota 18. Información adicional sobre el estado de resultados:

a. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses provienen de:

	2019	2018
Intereses de cartera de crédito y arrendamiento capitalizable	$ 46,419	$ 34,290
Comisiones por otorgamiento de crédito	4,204	3,465
Intereses de inversiones en valores	3,765	6,880
Intereses moratorios	148	50
	$ 54,536	$ 44,685

b. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2019	2018
Intereses por préstamos bancarios	$ 19,832	$ 17,348
Intereses a accionistas	53	497
Intereses por pasivos bursátiles	22,171	18,839
Costos y gastos asociados con el otorgamiento de créditos	4,609	3,442
	$ 46,665	$ 40,126

c. Las comisiones y tarifas cobradas se integran como sigue:

	2019	2018
Tarifas por localizadores	$ 969	$ 867
Trámites y gestiones	2,015	1,532
Otras comisiones cobradas	6,163	5,755
	$ 9,147	$ 8,154

d. Las comisiones y tarifas pagadas se integran como se muestra a continuación:

	2019	2018
Por créditos recibidos	$ 1,442	$ 1,442
Comisiones bancarias	133	115
Otras comisiones	6,323	6,105
	$ 7,898	$ 7,662

e. El resultado por arrendamiento operativo se integra como sigue:

	2019	2018
Ingresos	$ 73,826	$ 72,974
Otros beneficios	670	889
Depreciación	(46,618)	(42,924)
	$ 27,878	$ 30,939

f. El desglose de los otros ingresos y gastos de la operación se presenta a continuación:

	2019	2018
Otros ingresos	$ 17,413	$ 13,540
Otros gastos	(13,336)	(5,448)
	$ 4,077	$ 8,092

Nota 19. Contingencias y compromisos:

Con fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento por un espacio de 140 metros cuadrados del inmueble ubicado en Avenida 1 de mayo No. 1801, Oriente Zona Industrial, en la Ciudad de Toluca, y del cual se desprenden compromisos no cancelables por el arrendamiento de dicho espacio el cual será destinado a oficinas en los que llevará a cabo sus operaciones y cuyo importe anual es de $ 220. La vigencia del contrato es de 5 años forzosos contados a partir de la fecha de firma del contrato.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco años fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. Derivado de estas revisiones pudieran surgir eventuales reclamaciones por cuestiones de interpretación; sin embargo, se considera que en todos los casos se tienen elementos suficientes para impugnar las posibles reclamaciones.

Nota 20. Administración integral de riesgos:

La Sociedad ha implementado la Unidad de Administración de Riesgos (UAIR) acorde con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito, emitida por la Comisión en vigencia y las mejores prácticas administrativas y financieras en vigencia.

Asimismo, se ha puesto en práctica el Manual de Administración de Riesgos el cual fue aprobado en el 29 de julio de 2019 por el Consejo de Administración (MAIR). En consecuencia, para cumplir con el cronograma de actividades para la implantación de la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR), se han comenzado con la conformación del Comité de Administración de Riesgos comenzando las reuniones formales de este a partir de noviembre de 2019 con periodicidad mensual hasta la fecha.

El MAIR establece las medidas, políticas y modelos de obligatoria observancia para una eficiente y eficaz Administración Integral de Riesgos, acorde con el entorno de las operaciones, por medio de la evaluación de los riesgos cuantificables y no cuantificables, especificando las técnicas básicas de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación. Además, determina los procesos de monitoreo a través de reportes y alertas para detectar en forma oportuna deterioros y desviaciones de los objetivos de negocio y de la estructura de límites definida por tipo de riesgo.

La UAIR y el Comité de Riesgos analizan las exposiciones tanto generales como particulares y valora la posición de ante el riesgo de las unidades de negocio para la elaboración del apetito de Riesgo que la Sociedad está dispuesta a asumir para alcanzar sus objetivos de negocio, el cual deberá ser sometido y aprobado por el Consejo de Administración.

Se realiza una gestión precautoria mediante indicadores de alerta temprana que permitan anticipar movimientos - positivos y negativos- en el perfil de riesgo, evitar el deterioro y señalar desviaciones y potenciales amenazas, en todos los riesgos.

Con objeto de proveer una información automatizada integral, suficiente, veraz, oportuna y confiable se están integrando a la plataforma tecnológica las modificaciones necesarias de acopio de datos fuente, cálculo para las mediciones de riesgo y emisión de reportes. De igual forma, se contempla la colaboración de expertos independientes sobre los modelos, sistemas, metodologías, supuestos, parámetros y procedimientos de medición de riesgos cumplen con su funcionalidad en atención a las características de las operaciones y exposiciones de riesgo de la Sociedad.

El otorgamiento de crédito es la actividad primordial de la Sociedad y esta operación asociada a la volatilidad de los ingresos esperados la medición de los riesgos de crédito es de importancia total. Dado esto, la evaluación de estos riesgos se hace con dos metodologías básicas: Pérdida Esperada ("PE") y Pérdida No Esperada ("PNE"), la primera con carácter regulatorio y la segunda basada en las mejores prácticas financieras y administrativas en vigencia, adaptable a la Sociedad.

La pérdida esperada, con un 50% de probabilidad de ocurrencia, está soportada con la estimación de una reserva preventiva, EPRC, que se considera como el costo del negocio de crédito. Una vez que se establece el nivel de pérdida esperada, la volatilidad de la misma determina la necesidad de un cálculo más estricto conocido como la estimación perdidas no esperadas ocasionadas por eventos inusuales y/o catastróficos y con una probabilidad ínfima de ocurrir (menor del 5%) y que en la Sociedad usa para conocer el monto de capital económico necesario para cubrir este nuevo nivel de riesgo. Para efectos de estas mediciones el MAIR de la Sociedad contempla el uso de índice de concentración de Herfindahl e Hirschman (IHH) y el modelo de Valor en Riesgo (Value at Risk o VAR de crédito). Cada mes, según el MAIR de la Sociedad, se efectúa una estimación de Pérdida Esperada, Perdida No Esperada, Capital Regulatorio y Capital Económico.

La evolución del riesgo de crédito es consecuencia del proceso de originación y seguimiento del crédito; por lo tanto, de forma adicional, se han armonizado las políticas y procedimientos de otorgamiento de crédito con el perfil de riesgo de crédito definido por la Sociedad.

La gestión del riesgo de crédito comprende tres fases del proceso crediticio:

Otorgamiento, Administración (seguimiento) y Cobranza (recuperación). Bajo una perspectiva global, la gestión del riesgo de crédito se ocupa de la identificación, medición, integración y valoración de riesgo agregado y de la rentabilidad.

En las sesiones del Comité de Crédito de la Sociedad, se vigila el otorgamiento, administración y cobranza, reportando mensualmente al Consejo de Administración.

El área de operaciones (en el proceso de cobranza) realiza una función básica en la gestión del riesgo irregular, con el objetivo de minimizar la pérdida final para la Sociedad, responsable de gestión administrativa y pre contenciosa a partir de su calificación como riesgo irregular (incumplimiento oportuno de pago). La Sociedad tiene un bajo índice de cartera vencida, que es producto de una política de crecimiento selectivo y tratamiento de la morosidad y sus provisiones, basada en los criterios establecidos por la Comisión.

Nota 21. Eventos posteriores:

No se ha presentado ningún evento significativo, entre la fecha de reporte y la fecha de autorización, que requiera algún ajuste o revelación.

Nota 22. Cambios en criterios contables y normas de información financiera (NIF):

Criterios contables

Mediante resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito", las modificaciones a las Normas de Información Financiera B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C.20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos de clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos" emitidas por el CINIF y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo E, entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2021.

Normas de Información financiera

A partir y posteriormente del 1º de enero del 2020, entran en vigor algunas disposiciones de las siguiente NIF emitida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Los principales cambios que le pudiesen aplicar a la Entidad se describen a continuación:

NIF B-11 Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2020, no permitiendo su aplicación anticipada, dado que es necesario aplicarla junto con la NIF C-15 que se reemitirá durante 2019 y también será aplicable a partir del 2020. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Aclara que los activos de larga duración no se reclasifican como activos circulantes hasta que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta. Además, ciertos activos de una clase que una entidad normalmente considera como no circulantes, pero que exclusivamente se adquieren con la finalidad de revenderlos, no se reclasificarán como circulantes a menos que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con esta NIF.

- En relación con los activos presentados en el estado de situación financiera con un criterio basado en la liquidez, considera como no circulantes aquellos activos que se espera recuperar en un plazo superior a los doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera o al de su ciclo de operaciones en caso de que sea mayor a doce meses.

- Establece los requerimientos de información a revelar para los activos de larga duración o grupos para disposición que se clasifican como mantenidos para la venta, así como para operaciones discontinuadas.

La Administración considera que los efectos de la adopción de los criterios contables para 2021 no serán significativos y los relativos a las NIF's no le son aplicables a esta fecha.

C.P. Ernesto Bayón Lira
Director General

C.P.J. Enrique Buenfil Aguilar
Contador General

C.P. Jesús Pérez Rodríguez
Contralor

C.P. Camelia Morales Pérez
Auditor Interno

C.P. José Carlos Rivera Nava

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas
Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R..:

En mi carácter de Comisario de Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R.. (la Compañía), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que considere necesario examinar, incluyendo el informe de la auditoría realizada por SALLEZ, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C., auditores independientes de la Compañía.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Compañía y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv S.A. de C.V. SOFOM, E.R., al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a las sociedades financieras de objeto multiple reguladas, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,

C.P. José Carlos Rivera Nava
Comisario

Ciudad de México, a 31 de marzo de 2017

Juan Pacheco del Río
Contador Público

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

En mi carácter de Comisario con nombramiento de fecha 16 de octubre de 2018, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., rindo a ustedes mi dictamen, sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

He asistido a las Juntas de Consejo de Administración a las que he sido convocado, entrevisté al Presidente del Comité de Auditoria, Director General y otros funcionarios. Así mismo, obtuve información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Revisé el balance general de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, todos ellos preparados con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores y su directores para preparar la información presentada por los mismos a esa asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Con base en lo antes expuesto, me permito someter a consideración de la Asamblea de Accionistas, la aprobación de los estados financieros presentados por el Consejo de Administración.

Juan Pacheco del Río, CPC y MA
Comisario

Ciudad de México, 3 da abril de 2019

Juan Pacheco del Río

Contador Público

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

En mi carácter de Comisario con nombramiento de fecha 16 de octubre de 2019, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de Finactiv, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., rindo a ustedes mi dictamen, sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Recibí el material de todas las Juntas de Consejo de Administración del ejercicio 2019 y asistí a 5 sesiones a las que fui convocado, y me entrevisté con funcionarios. Obtuve información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar. Revisé el balance general de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2019 y sus correspondientes estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, todos ellos preparados con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La Organización Mundial de la Salud declaró como pandemia la enfermedad del Coronavirus (COVID-19) sin embargo, el Gobierno Federal Mexicano no ha manifestado ninguna acción al respecto. Actualmente México se encuentra en Fase 2: contagios comunitarios. La Administración nos ha manifestado que se tienen líneas de crédito no utilizadas, que serán útiles para afrontar los efectos económicos de la pandemia, pero no es posible tener una estimación de sus efectos.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores y su directores para preparar la información presentada por los mismos a esa asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Finactiv, SA CV SOFOM, ER, al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios contables para sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Con base en lo antes expuesto, me permito someter a consideración de la Asamblea de Accionistas, la aprobación de los estados financieros presentados por el Consejo de Administración.

Juan Pacheco del Río, CPC y MA
Comisario

Ciudad de México, 8 de abril 2020