

**ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto
Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones
ION, S.A.P.I. de C.V.)**

Estados financieros por los años
que terminaron al 31 de diciembre
de 2021 y 2020, e Informe de los
auditores independientes del 8 de
abril de 2022



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2021 y 2020

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Balances generales	5
Estados de resultados	7
Estados de variaciones en el capital contable	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad")(subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I de C.V.), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión") en 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" (los "Criterios Contables").

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más adelante en la sección de *Responsabilidades de auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética de IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 7 a los estados financieros, en la que se describen los impactos en la cartera de crédito y sus reservas, así como la Nota 4 donde se describen las acciones de gestión realizadas por la Sociedad ante la situación relacionada a la pandemia del COVID19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a esta cuestión.

Otros asuntos

Los estados financieros adjuntos, en donde se precisa, presentan información financiera no auditada dentro de sus Notas, la cual es requerida en las Disposiciones establecidas por la Comisión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Respuesta de auditoría a deficiencias en controles generales del computador

Como resultado de nuestra revisión de Control Interno de la Sociedad, identificamos deficiencias en controles generales del computador debido a un incidente de ciberseguridad en el ambiente tecnológico de la Sociedad del cual mediante procedimientos ejecutados por nuestros especialistas de TI (tecnología de la información) concluimos que no fue posible establecer confianza en los controles generales de los sistemas Sysde SAF y Dynamics. Asimismo las deficiencias relacionadas con el acceso y cambios en los sistemas relevantes Sysde SAF y Dynamic debido a desviaciones en gestión de altas, modificaciones y bajas de usuarios, deficiencia en el control de recertificación de usuarios, falta de parámetros de contraseña robustos para el sistema Sysde SAF, identificación de accesos privilegiados, no nos permitieron corroborar la integridad y exactitud de eventos registrados en el listado de cambios aplicados a los sistemas y a la falta de implementación de procedimiento de control de cambios para el Directoria Activo, Sistema Operativo Windows Server y Base de Datos SQL.

Derivado de lo anterior, las deficiencias en su conjunto representaron un riesgo significativo de auditoría que afectó los controles generales de la Sociedad sobre los sistemas de TI e indirectamente los procesos de negocio, debido a que los controles de los procesos de negocio dependen altamente de información producida por los sistemas para su ejecución. Por consiguiente, incrementamos nuestro alcance de auditoría modificando la naturaleza y el alcance de la evidencia de auditoría obtenida. De acuerdo a nuestra metodología y juicio profesional diseñamos, ejecutamos procedimientos de auditoría adicionales y evaluamos la suficiencia de los mismos considerando la evidencia obtenida. Los procedimientos realizados relacionados principalmente con los procesos de negocio anteriormente descritos fueron los siguientes:

1. Verificamos el diseño y la implementación de los controles relevantes, sin embargo, debido a las deficiencias antes mencionadas no verificamos la eficacia de los mismos.
2. Incrementamos los niveles de riesgo para cada saldo de cuenta en consideración a su relevancia respecto el impacto en los estados financieros.
3. Incrementamos el nivel de pruebas sustantivas a detalle principalmente en las aseveraciones de integridad y exactitud.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

Estimación preventiva para riesgos crediticios - cartera de crédito

La Sociedad constituye la estimación preventiva para riesgos crediticios de su cartera de crédito con base en las reglas de calificación establecidas en las Disposiciones, las cuales establecen metodologías de valuación y registro de reservas por tipo de crédito. La elaboración de dichas metodologías requieren clasificar a la cartera en distintos grupos de acuerdo a sus características, y con base en ello determinar su Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición de Incumplimiento. La valuación de la estimación preventiva para riesgos crediticios se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a lo relevante de la correcta aplicación de la metodología correspondiente, así como el uso adecuado de los insumos al aplicar dicha metodología.



Nuestros procedimientos para cubrir este asunto clave de auditoría, consistieron en:

- Revisamos que la información de los sistemas conciliara con lo registrado en libros contables al 31 de diciembre de 2021. Revisamos la integridad de la información comprobando que el total de la cartera crediticia estuvo sujeto al cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- Con base en una selección, revisamos los factores cualitativos y cuantitativos del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios, fueran de conformidad con la establecida en las Disposiciones.
- Involucramos a especialistas en modelos de reservas de la Firma para revisar la aplicación del modelo y los parámetros establecidos por la Comisión. Con base en la selección mencionada en el punto anterior. Probamos la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, compararemos los resultados contra los determinados por la Sociedad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

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

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mas elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que en el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionales erróneas, o la elusión del control interno.

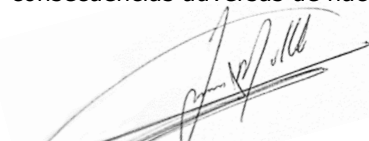


- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por arte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los Criterios Contables.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y para comunicarles todas las relaciones y otras cuestiones que pueda pensarse razonablemente que influyan en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objetivo de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



C.P.C. Mellid Ramos
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 18953

Ciudad de México, México
8 de abril de 2022



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2021	2020
Disponibilidades	\$ 230,501	\$ 173,081
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	<u>309,758</u>	<u>38,376</u>
	309,758	38,376
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	3,475,183	2,751,791
Créditos de consumo	181	0
Créditos a la vivienda	<u>639,783</u>	<u>396,543</u>
Total cartera de crédito vigente	4,115,147	3,148,334
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	105,508	19,181
Créditos de consumo	161	161
Créditos a la vivienda	<u>62,280</u>	<u>34,840</u>
Total cartera de crédito vencida	167,949	54,182
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(123,641)</u>	<u>(100,630)</u>
Cartera de crédito (neto)	4,159,455	3,101,886
Otras cuentas por cobrar (neto)	77,370	81,338
Bienes adjudicados, (neto)	7,172	2,926
Mobiliario y equipo (neto)	5,938	3,149
Impuestos y PTU diferidos (neto)	43,352	-
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>117,861</u>	<u>80,231</u>
Total activo	<u>\$ 4,951,407</u>	<u>\$ 3,480,987</u>

Pasivo	2021	2020
Pasivos bursátiles	\$ 712,269	\$ 345,963
Préstamos bancarios y de otros organismos:		
De corto plazo	912,151	979,796
De largo plazo	<u>1,799,188</u>	<u>779,395</u>
	2,711,339	1,759,191
Derivados		
Con fines de cobertura	79	-
Otras cuentas por pagar:		
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	51
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>226,829</u>	<u>98,865</u>
	226,829	98,916
Obligaciones subordinadas en circulación	470,941	466,109
Impuestos y PTU diferidos (neto)	-	4,839
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>30,109</u>	<u>11,055</u>
Total pasivo	4,151,566	2,686,073

Capital contable

Capital contribuido:		
Capital social	791,372	746,372
Capital ganado:		
Reservas de capital	4,296	4,296
Resultado de ejercicios anteriores	44,403	74,918
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	124	-
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(1,634)	(157)
Resultado neto	<u>(38,720)</u>	<u>(30,515)</u>
Total capital contable	<u>799,841</u>	<u>794,914</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 4,951,407</u>	<u>\$ 3,480,987</u>



Cuentas de Orden (Ver Nota 26) (No auditada)

	2021	2020
Compromisos crediticios	4,120,281	2,925,376
Bienes en administración	2,163,483	2,063,633
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	15,962	6,929
Otras cuentas de registro	2,575,449	4,476,827

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$791,372 y \$746,372.

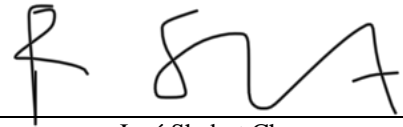
“Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares 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 valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

“Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben.”

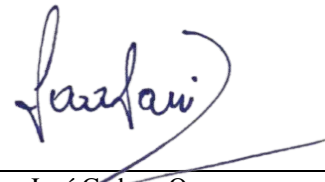
<http://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>



José Shabot Cherem
Director General



Juan José Cadena Orozco
VP de Administración y Finanzas



José Alonso Piñazo Mendoza
Contador General



Martín Román Ramírez
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de resultados

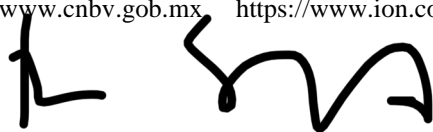
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020
 (Cifras en miles de pesos)

	2021	2020
Ingresos por intereses	\$ 424,338	\$ 369,263
Gastos por intereses	<u>(310,484)</u>	<u>(275,041)</u>
Margen financiero	113,854	94,222
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(62,511)</u>	<u>(59,041)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	51,343	35,181
Comisiones y tarifas cobradas	111,676	81,986
Comisiones y tarifas pagadas	(20,514)	(10,131)
Otros ingresos de la operación	43,206	22,672
Gastos de administración y promoción	<u>(270,915)</u>	<u>(162,061)</u>
	(136,547)	(67,534)
Perdida antes de impuestos a la utilidad	(85,204)	(32,353)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>46,484</u>	<u>1,838</u>
Resultado neto	<u>\$ (38,720)</u>	<u>\$ (30,515)</u>

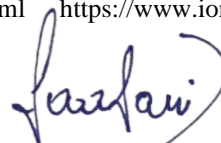
“Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares 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 períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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

<http://www.cnbv.gob.mx> <https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html> <https://www.ion.com.mx>



José Shabot Cherem
 Director General



Juan José Cadena Orozco
 VP De Administración Y Finanzas



José Alonso Picazo Mendoza
 Contador General



Martín Román Ramírez
 Director De Auditoría

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				Total capital contable
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Otros resultados integrales	Resultado neto	
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 766,372	\$ (20,000)	\$ 746,372	\$ 3,243	\$ 54,902	\$ (327)	\$ 21,069	\$ 825,259
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Constitución de reserva	-	-	-	1,053	-	-	(1,053)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	20,016	-	(20,016)	-
Total movimientos aprobados por los accionistas	-	-	-	1,053	20,016	-	(21,069)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-								
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(30,515)	(30,515)
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	170	-	170
Total de resultado integral	-	-	-	-	-	170	(30,515)	(30,345)
Saldo al 31 de diciembre 2020	766,372	(20,000)	746,372	4,296	74,918	(157)	(30,515)	794,914
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Constitución de reserva	-	-	-	-	(30,515)	-	30,515	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	25,000	20,000	45,000	-	-	-	-	45,000
Total movimientos aprobados por los accionistas	25,000	20,000	45,000	-	(30,515)	-	30,515	45,000
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-								
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(38,720)	(38,720)
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	124	-	124
Remediones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	(1,477)	-	(1,634)
Total de resultado integral	-	-	-	-	-	(1,352)	(38,720)	(40,073)
Saldo al 31 de diciembre 2021	\$ 791,372	\$ -	\$ 791,372	\$ 4,296	\$ 44,403	\$ (1,510)	\$ (38,720)	\$ 799,841

“Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en la cuentas de capital derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones 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.”

<http://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacioninversor/accionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>

José Shabot Chereñ
Director General

Juan José Cadena Orozco
VP de Administración y Finanzas

José Alonso Picazo Mendoza
Contador General

Martín Román Ramírez
Director de Auditoría

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021 y 2020
 (Cifras en miles de pesos)

	2021	2020
Resultado neto	\$ (38,720)	\$ (30,515)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	2,238	777
Amortización de activos intangibles	16,927	13,789
Impuestos a la utilidad	(46,484)	(1,838)
Otras	(2,768)	170
	<u>(68,807)</u>	<u>(17,617)</u>
Cambios de partidas relacionadas con la operación en:		
Inversiones en valores	(271,381)	94,035
Cartera de crédito (neto)	(1,057,569)	(134,418)
Bienes adjudicados (neto)	(4,246)	(38)
Otros activos operativos (neto)	(34,521)	(65,194)
Pasivos bursátiles	366,306	144,852
Préstamos bancarios y de otros organismos	952,148	(5,566)
Derivados (pasivo)	79	-
Obligaciones subordinadas en circulación	4,832	(42,835)
Cambio en Otros pasivos operativos	146,708	(27,173)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>33,549</u>	<u>(53,954)</u>
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	109	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(5,170)	(901)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(16,068)	(7,275)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(21,129)</u>	<u>(8,176)</u>
Actividades de financiamiento		
Aumento de capital	<u>45,000</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	45,000	-
Incremento (disminución) neto en Disponibilidades	57,420	(62,130)
Disponibilidades al inicio del año	<u>173,081</u>	<u>235,211</u>
Disponibilidades al final del año	<u>\$ 230,501</u>	<u>\$ 173,081</u>

“Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares 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 los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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

<http://www.cnbv.gob.mx> <https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html> <https://www.ion.com.mx>


 José Shabón Cherem
 Director General


 Juan José Cadena Orozco
 VP De Administración Y Finanzas


 José Alonso Prieto Mendoza
 Contador General


 Martín Román Ramírez
 Director De Auditoría

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la “Sociedad”), es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, bajo la denominación “Hipotecaria para Mí”, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. según consta en la escritura pública número 138,976 de fecha 15 de junio de 2011 otorgada ante el Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, entonces Notario Público número 103 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 1 de julio de 2011 bajo el folio mercantil número 452,183-1, y se encuentra regulada, entre otras, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito así como por las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”).

Por escritura número 67,404 de fecha 11 de julio de 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “Hipotecaria para Mí”, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.; en la que se acuerda el cambio de denominación social por la de “Quiero Confianza”, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. y la consecuente reforma al artículo primero de los estatutos sociales.

Por escritura número 72,793 de fecha 16 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “Quiero Confianza, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.; en la que se acordó la transformación de la Sociedad adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y en consecuencia la reforma total de los estatutos sociales.

Por escritura número 83,190 de fecha 25 de Mayo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.; en la que se acuerda la transformación de la Sociedad adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y en consecuencia la reforma total de sus estatutos sociales.

Por escritura número 86,485, de fecha 16 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública 227 de la Ciudad de México, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número 452,183-1, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de “Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.; en la que se acuerda el cambio de denominación social por la de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. y la consecuente modificación a la cláusula primera de los estatutos sociales.



La principal actividad de la Sociedad es la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito, por lo que, de manera enunciativa, más no limitativa la Sociedad puede:

- a. Otorgar toda clase de créditos, en moneda nacional o extranjera con todo tipo de garantías, de forma habitual y profesional a favor de cualquier persona ya sea física o moral, nacional o extranjera, pública o privada.
- b. Otorgar y recibir todo tipo de garantías.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera de la Sociedad y requerir modificaciones a la misma.

Los principales aspectos regulatorios indican que las entidades reguladas requieren que se mantenga un índice mínimo de capitalización (“ICAP”) con relación a los riesgos de mercado, de crédito y operacional, la Sociedad al ser regulada de manera voluntaria sigue este principio de manera prudencial.

2. Eventos significativos ocurridos y calificaciones

Eventos 2021

- a. *Promulgación de la reforma en materia de subcontratación en la Ley Federal del Trabajo y demás Leyes Con fecha 23 de abril de 2021 se publicó en Diario Oficial de la Federación.*

Esta reforma prohíbe la subcontratación de personal, entendiéndose ésta cuando una persona física o moral proporciona o pone a disposición trabajadores propios en beneficio de otra. Se permitirá a las empresas subcontratar servicios especializados siempre y cuando estos no formen parte del objeto social ni de la actividad principal de la empresa que se beneficie de los mismos. Asimismo, se considera que los servicios u obras complementarias o compartidas prestadas entre empresas de un mismo grupo empresarial, también serán considerados como especializados siempre y cuando no formen parte del objeto social ni de la actividad preponderante de la empresa que los reciba.

Como consecuencia de la reforma laboral, a partir del 16 de octubre de 2021, se contrataron 37 empleados, los cuales fueron transferidos mediante sustitución patronal con Fibra Hipotecaria S.C., así como algunos proveedores de servicios que no se encontraban contemplados dentro de la definición de servicios especializados establecidos por la Ley antes descrita, dando cumplimiento a dicha reforma de una manera consistente con los principios de negocio de la Entidad y del Grupo de empresas de ION Financiera, los intereses de los accionistas, sus empleados, colaboradores y demás actores interesados. Asimismo, a la fecha de la transferencia de los empleados mediante sustitución patronal se reconocieron sus obligaciones laborales correspondientes según se detalla en la nota 14 de estos estados financieros.

- b. *Celebración de contratos de deuda*

Con fecha 16 de febrero de 2021 ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. celebró un contrato de crédito simple con Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Acreditante, por un monto de hasta \$200 millones de pesos a una Tasa de Interés Ordinaria fija equivalente de 8.26% más la adición de un margen aplicable de 250 puntos base, con una vigencia de hasta 240 meses contados a partir de la fecha de Disposición del Crédito. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado los Derechos de Cobro (cartera) con un aforo de 1.3 veces.

Con fecha 18 de mayo de 2021, se celebró un contrato con Grupo Financiero BBVA, S.A. de C.V. como Acreditante por un monto de \$100 millones de pesos a una Tasa de Interés Ordinaria variable equivalente de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más un spread de 3.47%. La Sociedad deberá pagar al acreditante dicho monto, en un plazo de 3 años, mismo que incluye 6 meses de gracia de capital y posteriormente 30 amortizaciones mensuales de capital. El destino de dicho crédito está relacionado con el fondeo a créditos puente a desarrolladores. Este crédito cuenta con una garantía prendaria, en la cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.2 veces. Para dicha línea se tendrán que cubrir los covenants de índice de liquidez, índice de apalancamiento e índice de cobertura de intereses.



Con fecha 28 de junio de 2021, se celebró un contrato con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito como Acreditante por un monto de 3,000 millones de pesos a una Tasa de Interés Ordinaria variable equivalente de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más un spread de 2.35% en un esquema sindicado junto con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en el que el 30% del monto total corresponde a la Sociedad (\$900 millones de pesos). La Sociedad deberá pagar al acreditante según los montos de los vencimientos de los proyectos que se vayan asociando al Fideicomiso. El destino de dicho crédito está relacionado con el fondeo a créditos puente. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.1 veces.

Con fecha 20 de agosto de 2021, se celebró un contrato con Banca MIFEL S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL por un monto de \$300 millones de pesos a una Tasa de Interés Ordinaria variable equivalente de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más un spread de 3% La Sociedad deberá pagar al acreditante dicho monto en un plazo de 4 años después de realizada una disposición, mismo que incluye 45 meses de gracia de capital y posteriormente 3 amortizaciones mensuales de capital. El destino de dicho crédito está relacionado con el fondeo a créditos puente. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.1 veces.

Eventos 2020

Pandemia COVID 19 - Debido a su rápida expansión global y sus graves impactos en la salud, el 11 de marzo de 2020 fue declarada "Pandemia Global" por la Organización Mundial de la Salud (OMS) la nueva enfermedad infecciosa causada por el coronavirus SARS-CoV2 (COVID-19). Como respuesta a esta situación, a nivel gubernamental, empresarial e individual, se han establecido diferentes medidas de contención para detener la propagación de este virus. Estas medidas, aunadas a la incertidumbre respecto al desarrollo y duración de la Pandemia Global han tenido impactos en el entorno económico del país generando una contracción del Producto Interno Bruto en 2020 del 9%. En la Nota 7 se describen las medidas tomadas por la Administración durante la Pandemia.

Calificaciones 2021

Administrador de Activos

El pasado 25 de junio 2021, VERUM ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M'

Con fecha 25 de Agosto de 2021, HR Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' con perspectiva estable.

Calificaciones 2020

Administrador de Activos

El pasado 26 de junio, VERUM ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' y Riesgo contraparte en 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente, con perspectiva negativa. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de '2/M'.

Con fecha 14 de julio de 2020, HR Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' con perspectiva estable y Como Riesgo contraparte en 'HR BBB' para el largo con perspectiva negativa y 'HR3' para corto plazo; así como para su Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en 'HR3'.

El 14 de noviembre de 2020, Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos en 'AAFC2-(mex)'. La Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.



Calificaciones Corporativas

Con fecha 25 de junio de 2021, VERUM ratificó la calificación de Riesgo Contraparte en ‘BBB+/M’ y ‘2/M’ para el largo y corto plazo, respectivamente, con perspectiva negativa. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de ‘2/M’.

El 25 de agosto de 2021, HR Ratings revisó a la baja la calificación de Riesgo Contraparte en ‘HR BBB-’ desde ‘HR BBB’ para el largo modificando la perspectiva de negativa a estable y ratificó la calificación ‘HR3’ para corto plazo; así como para su Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en ‘HR3’.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es 10.81% y 14.43%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2021 fue 13.34%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron 7.36% y 3.15%, respectivamente.

Negocio en Marcha - Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Sociedad continuará operando como negocio en marcha.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Sociedad, y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Sociedad analizó las consideraciones incluidas en la Nota 7, para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

4. Principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con los criterios contables prescritos por la Comisión, los cuales se incluyen en el Anexo 33 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de crédito, aplicables a la entidad, de conformidad con el artículo 73 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” (las “Disposiciones”); los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.



Cambios contables -

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

Mejoras a las NIF 2021 que generan cambios contables:

NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros - Da la opción de valorar las inversiones en instrumentos negociables de capital a través de utilidad o pérdida neta para que los cambios posteriores en su valor razonable afecten ORI, con esta opción se converge con la NIIF 9 Instrumentos financieros.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar y NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés - a) Una entidad deberá presentar por separado las ganancias o pérdidas por baja de pasivos y los efectos de la renegociación de un instrumento financiero para cobrar principal e interés, como parte de los resultados relativos a las actividades de operación, b) Aclara que no forman parte de los costos de transición intereses, comisiones y otras partidas pagadas por anticipado y lo elimina de la norma.

NIF C-5 Arrendamientos - a) Precisa las diferencias en las revelaciones del gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derechos de uso, b) Debido a que la NIF C-17 Propiedades de inversión, establece que un activo por derecho de uso no cumple con la definición de propiedad de inversión, la NIF C-5, elimina la revelación al respecto, c) aclara que el pasivo por arrendamiento surgido en una operación de venta con arrendamiento en vía de regreso debe incluir tanto los pagos fijos como cualquier pagos variables estimados, d) menciona que los pagos por arrendamiento deben incluirse en el reconocimiento inicial de la inversión neta en el arrendamiento.

Así mismo las Mejoras a las NIF 2021 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A continuación, se describen las políticas contables más importantes que sigue la Sociedad:

Disponibilidades - Consisten principalmente en depósitos en entidades financieras efectuados en el país o en el extranjero representados en efectivo. En este rubro también se incluyen a las operaciones de préstamos interbancarios pactadas a un plazo menor o igual a 3 días hábiles. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Las Disponibilidades, incluyen efectivo restringido, el cual está representado principalmente por fondos en fideicomisos originados por administración de cartera y dejarán de ser restringidos en el momento en que estos fondos sean entregados a los fideicomitentes.

Inversiones en valores -

Títulos para negociar:

Son aquellos títulos de deuda o capital que la Sociedad tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compraventa en el corto plazo, que con los mismos realicen como participantes de mercado.

Los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen como parte de la inversión. Se valúan de la misma forma que los Títulos para negociar, reconociendo los ajustes derivados de su valuación en el capital contable.

Derivados – La Sociedad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el balance general o valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.



La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada Institución. La política de la Sociedad es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumple con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, característica, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicable a esa operación.

El reconocimiento o cancelación en los estados financieros de los activos y/o pasivos provenientes de operaciones con instrumentos financieros derivados, se realiza en la fecha en que se concreta la operación, independientemente de la fecha de liquidación o entrega del bien.

La Sociedad reconoce todos los derivados que pacta (incluidos aquellos que formen parte de una relación de cobertura) como activos o pasivos (dependiendo de los derechos y/u obligaciones que contengan) en el balance general, inicialmente a su valor razonable, el cual presumiblemente, corresponde al precio pactado en la operación. Los costos de transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del derivado se reconocen directamente en resultados dentro del “Estado de Resultados”.

Los derivados deberán presentarse en un rubro específico del activo o del pasivo, dependiendo de si su valor razonable (como consecuencia de los derechos y/u obligaciones que establezcan) corresponden a un saldo deudor o un saldo acreedor, respectivamente. Dichos saldos deudores o acreedores podrán compensarse siempre y cuando cumplan con las reglas de compensación establecida en los criterios contables correspondiente.

El rubro de derivados en el balance general deberá segregarse en derivados con fines de negociación y con fines de cobertura.

Operaciones con fines de cobertura

Los derivados con fines de cobertura se valúan a valor de mercado y el efecto se reconoce dependiendo del tipo de cobertura, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del periodo dentro del rubro de “Resultados por intermediación”.
- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo” en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del periodo dentro del rubro “Resultado por intermediación”.
- c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

Al 31 de diciembre de 2020 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera, por lo que no existieron efectos en resultados.

Deterioro en el valor de un título – La Sociedad evalúa si a la fecha del balance general existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado.

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



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

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Administración de la Sociedad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

Cartera de crédito - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados, determinados conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio. La “estimación preventiva para riesgos crediticios” se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en un análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establece la Ley y las Disposiciones, y los manuales y políticas internas de la Sociedad.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

- *Créditos puente*: Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.
- *Créditos simples con garantía hipotecaria*: Son créditos para Personas Morales o Fideicomisos; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito simple/quirografario*.- Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito Simple Construcción*: Personas Morales o Fideicomisos con o sin garantía a plazos de hasta 6 meses dirigidos a desarrolladores cuyo destino para capital de trabajo relacionado a un proyecto inmobiliario.
- *Créditos hipotecarios*: Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez*: Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 240 meses.
- *Créditos de terrenos*: créditos simples para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.



- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simples con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.
- *Cartera emproblemada.-* créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.
- *Cartera restringida.-* créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas, constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

Cartera de crédito vigente - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos como cartera vigente:

- Créditos que están al corriente en sus pagos tanto de principal como de intereses.
- Créditos que sus adeudos no han cumplido con los supuestos para considerarse cartera de crédito vencida.
- Créditos reestructurados o renovados que cuenten con evidencia de pago sostenido.

Cartera de crédito vencida - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos no cobrados como cartera vencida:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de vencidos.
- 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 de vencido el pago de intereses respectivo o bien 30 o más días de vencido del capital
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de vencidos.
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes que presentan dos períodos mensuales de facturación o en caso de que el período de facturación sea distinto del mensual, 60 o más días de vencidos.
- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 “Disponibilidades”, serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.
- Si el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Los créditos vencidos reestructurados o renovados, permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido, es decir, cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito, o en caso de crédito con amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición, tal como lo establecen los criterios contables emitidos por la Comisión. Asimismo, los créditos con plazo de vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera vencida.



Las amortizaciones del crédito a que se refiere el párrafo anterior, deberán cubrir al menos el 20% del principal o el monto total de cualquier tipo de intereses que conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación se hayan devengado. Para estos efectos no se consideran los intereses devengados reconocidos en cuentas de orden.

Asimismo, se consideran cartera vencida los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, que se reestructuraron o renovaron durante el plazo del crédito en tanto no exista evidencia de pago sostenido, y aquellos en los que no hayan transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, que no hubieran cubierto la totalidad de los intereses devengados, y cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera vencida incluyendo los créditos que contractualmente capitalizan intereses al momento del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses vencidos son cobrados, se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “ingresos por intereses”.

Por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Sociedad crea estimaciones por el monto total de los intereses al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan utilizando el método de costo amortizado en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito pasa a cartera vencida.

Estimación preventiva para riesgos crediticios - El monto de dicha estimación se determina con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión para cada tipo de crédito, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión a que se refiere, son aquellas que se constituyen para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia, y sobre las que previo a su constitución, las entidades deberán informar a la Comisión:

- a) Origen de estimaciones
- b) Metodología para su determinación
- c) Monto de estimaciones para constituir y,
- d) Tiempo que se estima serán necesarias.

Estimación preventiva para riesgos crediticios de Cartera Comercial -

Se determina con base en las “Reglas para la Calificación de Cartera Crediticia de las Instituciones de Crédito”, emitidas en las Disposiciones o las que las sustituyan.

El monto de dicha estimación se determina con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión para cada tipo de crédito, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

Las estimaciones se basan en el proceso de calificación de la cartera aplicando la metodología establecida en el Capítulo V del Título Segundo “Calificación de cartera crediticia” de la Circular Única de Bancos, emitidas por la Comisión.



La Sociedad reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en lo siguiente:

La Metodología establecida en las Disposiciones para la cartera comercial, está basada en el modelo de pérdida esperada tomando en cuenta los siguientes parámetros: a) probabilidad de incumplimiento, b) severidad de la pérdida y c) exposición al incumplimiento, así como que la clasificación de la cartera comercial será en esos distintos grupos, a los cuales se le aplican variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento y se requiere que al modificarse lo relativo a la metodología, se actualicen diversas referencias para asegurar la consistencia entre el marco regulatorio de capitalización y el de calificación de cartera.

Previo a la calificación de los créditos de su cartera crediticia comercial, la Sociedad clasifica cada uno de los créditos en alguno de los siguientes grupos, según sean otorgados a: a) Entidades federativas y municipios, b) Proyectos con fuente de pago propia, c) Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en el inciso anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados” d) Entidades financieras, e) Personas morales no incluidas en los incisos anteriores y físicas con actividad empresarial. A su vez, este grupo deberá dividirse en los siguientes subgrupos: 1) Con ingresos netos o ventas netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs, que podrán ser: “Acreditados sin atraso”, cuando estos acreditados no registren atrasos con otras instituciones en los últimos 12 meses en los reportes emitidos por sociedades de información crediticia, ni cuenten con días de atraso con el Banco de acuerdo con su propia información al momento de la calificación o “Acreditado con atraso”, cuando estos acreditados registren al menos un día de atraso con otras Instituciones en los últimos 12 meses en los reportes emitidos por sociedades de información crediticia, o tengan al menos un día de atraso con el Banco de acuerdo con su propia información al momento de la calificación. 2) Con ingresos netos o ventas netas anuales iguales o mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.

La Sociedad califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas para cada uno de los créditos de su cartera crediticia comercial, utilizando para tal efecto el saldo del adeudo correspondiente al último día de cada mes, ajustándose a la metodología y a los requisitos de información establecidos por la Comisión.

El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada crédito será el resultado de aplicar la siguiente expresión:

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

En donde:

- R_i = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.
- PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
- SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
- EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La *Probabilidad de Incumplimiento* de cada crédito (PI_i), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

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

Para efectos de lo anterior:

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

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



En donde:

$Puntaje\ crediticio\ cuantitativo =$	Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
$Puntaje\ crediticio\ cualitativo =$	Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
$\alpha =$	Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía -

La *Severidad de la Pérdida* (SP_i) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

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

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

- Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso por parte de las Instituciones; siempre y cuando dichas instituciones demuestren que realizan un seguimiento constante de la situación financiera del prestatario y que sus sistemas de control interno permiten cancelar la línea ante muestras de deterioro de la calidad crediticia del prestatario:

$$EI_i = S_i$$

- Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

S_i : Al saldo insoluto del i-ésimo crédito a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos de principal e intereses, así como las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hubieren otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que estén en cartera vencida.

Línea de Crédito Autorizada: Al monto máximo autorizado de la línea de crédito a la fecha de calificación.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, las reservas preventivas de la cartera crediticia comercial a cargo de sociedades financieras de objeto múltiple respecto de las cuales las Instituciones tengan al menos 99% de su capital social, se determinarán multiplicando la Exposición al Incumplimiento conforme a las Disposiciones por 0.5%.



La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera comercial se crea conforme el grado de riesgo y los porcentajes de estimación preventiva mostrados a continuación:

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	A	0.900%
A-2	0.901%	A	1.500%
B-1	1.501%	A	2.00%
B-2	2.001%	A	2.50%
B-3	2.501%	A	5.00%
C-1	5.001%	A	10.00%
C-2	10.001%	A	15.50%
D	15.501%	A	45.00%
E	45.001%	Mayor a 45%	

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

- La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:
 - o Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.
 - o Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

Las reservas preventivas para la cartera hipotecaria constituidas por la Sociedad como resultado de la calificación de los créditos, se clasifican de acuerdo con los siguientes grados de riesgo y porcentajes:

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	a	0.500%
A-2	0.501%	a	0.750%
B-1	0.751%	a	1.00%
B-2	1.001%	a	1.50%
B-3	1.501%	a	2.00%
C-1	2.001%	a	5.00%
C-2	5.001%	a	10.00%
D	10.001%	a	40.00%
E	40.001%	a	100%

Cartera crédito consumo no revolvente:

La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera de consumo no revolvente de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:

- Probabilidad de incumplimiento: Dependiendo de la periodicidad de pago y el tipo de crédito se determina con variables como el número de atrasos, el máximo atraso, la voluntad de pago promedio, el plazo remanente y las veces que se paga el crédito o bien financiado.



- Severidad de la pérdida: De acuerdo al atraso reportado la severidad aumenta gradualmente desde 71% con cero atrasos hasta 100% al momento de tener 20 atrasos.

Las reservas preventivas para la cartera de consumo que no incluye operaciones de tarjeta de crédito constituidas por la Sociedad como resultado de la calificación de los créditos, se clasifican de acuerdo con los siguientes grados de riesgo y porcentajes.

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	a	2.0%
A-2	2.010%	a	3.0%
B-1	3.010%	a	4.0%
B-2	4.010%	a	5.0%
B-3	5.010%	a	6.0%
C-1	6.010%	a	8.0%
C-2	8.010%	a	15.0%
D	15.010%	a	35.0%
E	35.010%	a	100%

El registro de la estimación se realiza considerando el saldo de los adeudos del último día de cada mes en el que se realiza el cálculo.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones o descuentos sobre la cartera, ya sean parciales o totales se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de éstas exceda de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios Adicionales reconocidas por la CNBV.

En junio de 2021 las reservas adicionales aprobadas por la CNBV y reconocidas en el 2020 quedaron completamente liberadas.

Pago sostenido del crédito - Cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición. Los créditos vencidos que se reestructuren o renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago - Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firmó la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de “Otros egresos de la operación”; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

El monto de la estimación que reconozca los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados, será el que se determine conforme a los procedimientos establecidos en las disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito, debiéndose reconocer en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.



De acuerdo con las Disposiciones, el mecanismo a seguir en la determinación de la reserva por tenencia de bienes adjudicados o bienes recibidos en dación en pago, es el siguiente:

Reservas para bienes inmuebles

Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)	Porcentaje de reserva
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

Otras cuentas por cobrar, neto - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, deudores por partidas asociadas a operaciones crediticias, deudores por otorgamiento de colaterales en efectivo y derechos de cobro.

Los importes correspondientes a los deudores diversos de la Sociedad que no sean recuperados dentro de los 90 o 60 días siguientes a su registro inicial (dependiendo si los saldos están identificados o no), se reservan con cargo a los resultados del ejercicio independientemente de la probabilidad de recuperación.

Mobiliario y equipo, neto - El mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos aplicada a los valores del mobiliario y equipo. Aplicando las siguientes tasas de depreciación:

	Tasa de depreciación	Vida útil
Equipo de cómputo	30%	3.3 años
Mobiliario	10%	10 años
Adaptaciones y mejoras	Por la vigencia del contrato de arrendamiento	

Otros activos - Se encuentra representado principalmente por los cargos diferidos, pagos anticipados y licenciamiento de software. La amortización de los cargos diferidos se calcula bajo el método de línea recta, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 15%.

Los desarrollos informáticos y los activos intangibles, se registran originalmente al valor nominal erogado. La amortización de los desarrollos informáticos y los activos intangibles de vida definida se calcula en línea recta aplicando al gasto actualizado las tasas correspondientes.

Pasivos bursátiles - Los pasivos bursátiles se refiere a los programas de colocación de certificados bursátiles de corto plazo con carácter de revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización de la Comisión.

Préstamos bancarios y de otros organismos - Los préstamos bancarios y de otros organismos se refieren a líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos e instituciones de banca de desarrollo, los cuales se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

Beneficios a los empleados - Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:

- i. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.



- ii. Beneficios post-empleo - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. Beneficios a los empleados por terminación - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.
- iv. Participación de los trabajadores en la utilidad (“PTU”) - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 13.70 y 14.60 años, respectivamente

La ganancia o pérdida actuarial se reconoce directamente en los resultados del período conforme se devenga.

Impuestos a la utilidad, neto - El Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) se registra en los resultados del año en que se causa. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido pasivo.

Créditos diferidos - Los créditos diferidos corresponden a las comisiones por apertura de crédito, las cuales se reconocen mensualmente en resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos.

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

Partes relacionadas - En el curso normal de sus operaciones la Sociedad lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que poseen directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración.

Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses - Los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devenguen, en este último caso, conforme al método de línea recta.

Los ingresos y gastos por intereses derivados de los créditos otorgados y recibidos, respectivamente, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y con las instituciones de crédito y otros organismos con quien se tiene contratados los préstamos, las tasas de interés pactadas son normalmente ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y el entorno económico.



En el momento en que el adeudo de un crédito presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”; mientras que los ingresos relacionados por estudios de factibilidad se reconocen en el momento en que incurrten.

Fluctuaciones cambiarias - Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados.

Cuentas de orden - En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del balance general de la Sociedad ya que no se adquieren los derechos de los mismos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente. Los importes acumulados en las cuentas de orden solo han sido sujetos a pruebas de auditoría cuando de su información se deriva un registro contable (las cuentas de orden que no fueron auditadas se indican en cada caso):

Compromisos crediticios (no auditado):

El saldo representa el importe de las líneas de crédito otorgadas por la Sociedad no dispuestos por los acreditados.

Bienes en administración (no auditado):

El saldo de bienes en administración representa el valor de la cartera administrada, de la cual la Sociedad funge como administrador y mismos que son fuente de fondeo para la Sociedad y/o relacionada a operaciones de venta de portafolio.

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida (no auditado):

Se registran los intereses devengados a partir de que un crédito de cartera vigente es traspasado a cartera vencida. Los intereses que se generan del crédito a partir del traspaso del rubro antes mencionado se registran en la cuenta de orden.

Otras cuentas de registro (no auditado):

El saldo representa el importe de las líneas de crédito contratadas con fondeadores aún no dispuestas.

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2021	2020
Bancos	\$ 109,211	\$ 142,744
Otras disponibilidades (1)	<u>121,290</u>	<u>30,337</u>
	<u>\$ 230,501</u>	<u>\$ 173,081</u>

- (1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2021 y 2020 disponibilidades restringidas por \$120,988 y 30,028 respectivamente, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión.



6. Inversiones en valores

El inventario de valores de los títulos para negociar se muestra a continuación:

Titulo	Institución	2021	Periodo	Importe
		Tasa		
Reportos	Masari CB	5.30%	3 días	\$ 67,200
Pagare Bancario	Banco Ve por Más	2.71%	3 días	733
Inversión a plazo	Banco Santander	0.70%	3 días	244
Reportos	Banco Base	5.40%	3 días	161,679
Reportos	Vector	0%	3 días	539
Reportos	MIFEL pesos	5.10%	3 días	67,826
Reportos	Banco Actinver	5.03%	3 días	4,226
Reportos	Banco Actinver	5.03%	3 días	624
Reportos	Banco Actinver	5.03%	3 días	1,639
Inversión a plazo	Banco del Bajío	0.80%	3 días	<u>5,048</u>
Total				<u>\$ 309,758</u>

Titulo	Institución	2020	Periodo	Importe
		Tasa		
Reportos	Masari CB	4.10%	4 días	\$ 1,947
Pagare Bancario	Banco Ve por Más	4.04%	4 días	19,644
Inversión a plazo	Banco Santander	1.05%	4 días	1,114
Reportos	Vector	0%	4 días	527
Reportos	MIFEL pesos inversiones	4%	4 días	<u>15,144</u>
Total				<u>\$ 38,376</u>

Las inversiones en valores de la Sociedad son fácilmente convertibles en efectivo y sujetas a riesgos poco significativos de cambios en valor, los cuales se valúan a su valor razonable, las fluctuaciones se reconocen en el estado de resultados del período.

7. Cartera de crédito

Derivado de la Pandemia del virus COVID-19, ION Financiera (la “Sociedad”) cambio la forma de operación. Desde el martes 17 de marzo de 2020, la Sociedad se preparó para poder operar de forma remota y mantener un servicio eficiente a nuestros Clientes. A fin de proteger a nuestra comunidad un importante grupo de colaboradores trabaja desde casa, y los colaboradores que por alguna actividad deben presentarse en las oficinas, lo realizan, respetando las normas de higiene. Estas medidas no ponen en riesgo la operación de la Sociedad, ni la capacidad de servir a nuestros Clientes, Accionistas, Inversionistas y Fondeadores.

Con la finalidad de ofrecer una solución dirigida a los clientes que tienen un crédito contratado con la Sociedad que requieren apoyo a corto plazo, respecto al pago de mensualidades, como consecuencia de impacto causado por la emergencia sanitaria por el virus SARS-CoV2 (COVID 19), y en estricto apego los Criterios Contables Especiales, aplicables a instituciones de crédito, emitidas por la Comisión, que resultan también de aplicación a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, que obtengan la aprobación de la Comisión en términos de lo previsto por el artículo 87-C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en atención a lo señalado en la fracción III del artículo 72 Bis 3 de la CUIFE, los cuales fueron publicadas el Diario Oficial de la Federación el pasado 27 de marzo de 2020 y mediante Comunicado No 056, donde el Gobierno de México anuncia extensión de Facilidades Regulatorias en el Sector Financiero y de Vivienda, publicado el 29 de junio de 2020; a continuación se detallan las acciones tomadas para brindar el apoyo a los clientes que se encuentren en el supuesto mencionado.



Los Criterios Contables Especiales mencionados, se dan en respuesta a la petición de autorización de las entidades integrantes del Sistema Financiero en México, con el fin de implementar diversos programas que mitiguen los efectos económicos relacionados con la contingencia derivada del SARS-CoV2 (COVID-19).

Dichos criterios son de carácter temporal y permiten apoyar a los clientes cuya fuente de pago se encuentre afectada por esta contingencia.

Estos Criterios Contables Especiales son aplicables a los créditos que se ubiquen en los siguientes supuestos:

1. Aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, sin que se requiera cumplir con el párrafo 79 del Criterio B-6 “Cartera de Crédito”, contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (Criterio B-6);
- 2.
3. Aquellos créditos con pago periódico de capital e intereses, sin que sean aplicables los párrafos 82 y 84 del Criterio B-6;
- 4.
5. Los créditos revolventes sin que sea aplicable el párrafo 80 del Criterio B-6; y
- 6.
7. Finalmente, aquellas modificaciones a las condiciones originales del crédito, en las que se ajusten los perfiles del riesgo del acreditado, y no impliquen un diferimiento total o parcial de principal y/o intereses y que sean distintas a las establecidas en el párrafo 89 del Criterio B-6.

El apoyo se otorga a los clientes que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Se encuentren en cartera vigente al 28 de febrero de 2020;
2. Los acuerdos de reestructuración o renovación se formalicen dentro de los 120 días naturales siguientes al 28 de febrero del 2020;
 - a. Este periodo fue extendido mediante el Comunicado No. 056, de la extensión de las facilidades regulatorias, donde comunican la decisión de ampliar hasta el 31 de julio la vigencia de los Criterios Contables Especiales;
3. El diferimiento no exceda de 6 meses a partir de la fecha en que hubieren vencido; y
4. Este apoyo se instrumenta mediante Convenio modificatorio al contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

La Sociedad revisa de manera puntual lo siguiente para no afectar a los clientes, ni verse afectado con la constitución de reservas adicionales por reestructuras o renovaciones de créditos, en apego a los Criterios Contables Especiales aquí mencionados:

1. No capitalizar de manera implícita o explícitamente los intereses diferidos en el apoyo;
2. No cobrar comisiones por la reestructura o renovación;
3. No restringir, limitar o cancelar las líneas previamente otorgadas;
4. No solicitar garantías adicionales o sustituciones para el caso de reestructuraciones;
5. No considerar los créditos como reestructurados o renovados conforme a lo establecido en el párrafo 40 del Criterio B-6; y
6. No reportarlos como créditos vencidos ante las Sociedades de Información Crediticia

Los apoyos otorgados por la Sociedad se detallan a continuación

I. Créditos a la Vivienda

- a. El saldo del crédito continúa devengando intereses durante el periodo de No pago;
- b. La exigibilidad de cobro de las mensualidades (intereses devengados, capital por amortizar y accesorios) se difiere al final del plazo del crédito;
- c. Todos los pagos subsecuentes al terminar el periodo de No Pago se cubrirán en su exigibilidad normal;



- d. El plazo del crédito no se extiende y en la última mensualidad se deberá pagar de forma acumulada las mensualidades diferidas; y
- e. Durante el periodo de diferimiento el costo del seguro será cubierto por ION, pero se recuperará al momento de cobrar las mensualidades diferidas;

II. Créditos Comerciales

- a. El saldo del crédito continúa devengando intereses durante el periodo de No pago;
- b. Aplica a contratos cuya vigencia sea mayor o igual a 6 meses, incluyendo prórrogas (en su caso).
 - i. En caso de que el plazo del crédito sea inferior al plazo de diferimiento de intereses solicitado, se deberá hacer una reestructura que contemple fecha de pago de capital más diferimiento de intereses ante notario público
- c. Para poder acceder al apoyo el crédito debe estar al corriente con sus obligaciones de pago;
- d. Créditos Puente
 - i. La suma de los intereses pospuestos se suma al término de la posposición y se prorratan de manera proporcional entre las viviendas pendientes de liberar al término de la posposición;
- e. Créditos Simples con Garantía Hipotecaria y Calendario de Pagos
 - i. Diferimiento de las mensualidades pospuestas entre el plazo restante una vez terminada la posposición; y
- f. Créditos Simples con Garantía Hipotecaria y Pago Bullet
 - i. La exigibilidad de cobro de las mensualidades (intereses devengados, capital por amortizar y accesorios) se difiere al final del plazo del crédito;

No se impactaron los Créditos Comerciales y de Consumo, debido a lo siguiente:

- Créditos Comerciales: Se les solicitó a los clientes que se encontraran al corriente con el servicio de la deuda, al momento de solicitar el apoyo; y
- Créditos al Consumo: No se encontraban al corriente al 28 de febrero de 2020

Como parte al apoyo a cuidar del equipo y de los clientes ha sido prioridad. Se consolidó el Home Office como práctica permanente y se definieron 4 ejes de acción:

- 1) Negocio en marcha: fue prioridad comunicar al equipo la nueva forma de operar a distancia, iniciando una fase de innovación de procesos y digitalización.
- 2) Work From Anywhere: se establecieron lineamientos para trabajar desde casa fomentando una nueva cultura laboral. Adicional, se puso a disposición de todos los colaboradores equipo portátil (lap top, celular), sillas y escritorios de la oficina para adaptar sus nuevos espacios de trabajo.
- 3) Programa salud y bienestar: enfocado en la promoción de hábitos saludables que faciliten la participación de colaboradores en actividades de autocuidado, se generaron alianzas con especialistas en salud externos para impartir sesiones virtuales sobre: clases activación física, charlas en temas de salud emocional con una psicóloga y asesoría para una alimentación saludable con una nutrióloga. También se ha implementado la dinámica de reuniones casuales remotas entre equipos para mantener la cohesión a distancia. Finalmente, se comunicó a todos los colaboradores la opción de solicitar un préstamo llamado “Apoyo COVID”, con el beneficio de ser descontado a los 6 meses. De ser otorgada la línea de crédito, el pago podía ser descontado vía nómina a 48 quincenas.



- 4) Se desarrollaron campañas informativas sobre COVID 19 y se impulsó la realización de los siguientes cursos en línea: “Todo sobre la prevención del COVID-19” y “Recomendaciones para un retorno seguro” desarrollados por el IMSS. Se implementó un protocolo de acción sobre COVID-19 (con base en los lineamientos técnicos de seguridad sanitaria en el entorno laboral que emitió el Gobierno Federal), para dar a conocer los pasos a seguir en caso de sospecha y/o confirmación de contagio por COVID, tanto en oficina como en casa. Se remodelaron las instalaciones para crear un espacio seguro considerando todas las medidas sanitarias y se controló el aforo con la implementación de un nuevo sistema de registro de visitas.

Derivado de los procesos de gestión de riesgos que realiza la Unidad de Administración Integral de Riesgos de la Sociedad y considerando el entorno económico, se determinó que era necesario establecer Reservas Adicionales al mes de septiembre 2020 por \$33,992 a fin de poder reconocer un posible impacto en la cartera una vez que se elimine el efecto de los CCE (Criterios Contables Especiales) y las Facilidades, en el caso de que se decidan aplicar estas últimas. A diciembre 2021 las reservas adicionales están completamente liberadas.

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2021	2020
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	\$ 596,141	\$ 791,669
Crédito simple con garantía hipotecaria	559,575	259,709
Créditos simple	79,704	138,106
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	2,176,023	1,482,681
Créditos a entidades financieras no bancarias	<u>63,740</u>	<u>79,626</u>
	3,475,183	2,751,791
Créditos al consumo	<u>181</u>	<u>-</u>
Total cartera de crédito vigente	181	-
Créditos a la vivienda	<u>639,783</u>	<u>396,543</u>
Total cartera de crédito vigente	4,115,147	3,148,334
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	105,508	19,181
Créditos de consumo	161	161
Créditos a la vivienda	<u>62,280</u>	<u>34,840</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>167,949</u>	<u>54,182</u>
Total cartera de crédito	4,283,096	3,202,516
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(123,641)</u>	<u>(100,630)</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 4,159,455</u>	<u>\$ 3,101,886</u>

Al 31 de diciembre, la cartera de crédito por días de incumplimiento se integra como sigue:

	2021					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	\$ 3,637,543	\$ 364,776	\$ 60,073	\$ 52,755	\$ -	\$ 4,115,147
Vencida	<u>27,390</u>	<u>3,273</u>	<u>327</u>	<u>34,313</u>	<u>102,646</u>	<u>167,949</u>
Total	<u>\$ 3,664,933</u>	<u>\$ 368,049</u>	<u>\$ 60,400</u>	<u>\$ 87,068</u>	<u>\$ 102,646</u>	<u>\$ 4,283,096</u>
	2020					
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	Total
Vigente	\$ 2,805,570	\$ 287,260	\$ 40,644	\$ 14,860	\$ -	\$ 3,148,334
Vencida	<u>7,258</u>	<u>4</u>	<u>3,500</u>	<u>-</u>	<u>43,420</u>	<u>54,182</u>
Total	<u>\$ 2,812,828</u>	<u>\$ 287,264</u>	<u>\$ 44,144</u>	<u>\$ 14,860</u>	<u>\$ 43,420</u>	<u>\$ 3,202,516</u>



La cartera de crédito vigente por región geográfica, al 31 de diciembre, se muestran a continuación:

Zona	2021 Cartera Vigente	2020 Cartera Vigente
CDMX	\$ 3,208,820	\$ 2,449,389
Jalisco	254,088	162,291
Estado de México	156,369	204,042
Puebla	135,508	168,124
Querétaro	64,932	71,490
Sinaloa	54,683	-
Quintana Roo	40,419	569
San Luis Potosí	36,462	47,951
Sonora	25,001	-
Nuevo Leon	22,516	-
Baja California	20,410	-
Yucatán	19,380	498
Veracruz	16,957	3,127
Morelos	12,359	2,529
Guanajuato	8,715	9,273
Chihuahua	7,946	1,224
Hidalgo	5,267	13,538
Coahuila	5,232	-
Campeche	4,809	-
Tabasco	4,516	887
Aguascalientes	2,027	12,267
Tlaxcala	1,891	-
Oaxaca	1,831	406
Durango	1,780	-
Tampico	920	-
Baja California Norte	721	729
Michoacán	606	-
Chiapas	579	-
Nayarit	403	-
	<u>\$ 4,115,147</u>	<u>\$ 3,148,334</u>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 54,182	\$ 34,628
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	213,689	61,089
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	(46,738)	(30,832)
Pagos de cartera vencida	(41,515)	(10,496)
Castigos	(6,933)	-
Adjudicación de bienes	(4,736)	(207)
	<u>\$ 167,949</u>	<u>\$ 54,182</u>



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

	0 a 90 días	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	\$ 40,424	\$ 35,401	\$ 29,684	\$ -	\$ 105,508
Créditos de consumo	4	-	-	157	161
Créditos a la vivienda	<u>24,876</u>	<u>6,626</u>	<u>12,216</u>	<u>18,562</u>	<u>62,280</u>
	<u>\$ 65,304</u>	<u>\$ 42,027</u>	<u>\$ 41,900</u>	<u>\$ 18,719</u>	<u>\$ 167,949</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2021 y 2020 ascienden a \$15,962 y \$6,929, respectivamente.

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2021 es por un monto de \$3,225,834 la cual representa el 75% de la cartera total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 14).

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, se reconocen inicialmente como un crédito diferido en el renglón "Créditos diferidos y otros cobros anticipados" del balance general.

Así mismo, se reconocen mensualmente en el renglón "Ingresos por intereses" del estado de resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos. Al 31 de diciembre de 2021, las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2021 por \$11,775.
- Comisiones generadas de enero a diciembre 2021 por \$11,775.

Contrato de Cesión de Derechos –

Con fecha 31 de mayo y 30 de junio de 2021, Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa ("Inbursa" o la "Cesionaria"), celebra unos convenios de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 3226 (en conjunto los "Cedentes"). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro. Bajo este contrato se realizó una cesión de un total de 4 créditos a Inbursa, cada una de las cesiones por los montos de \$97,286 y 63,409 respectivamente. Con fecha 31 de agosto se recuperan los derechos de un crédito cedido el 30 de junio 2021, el importe de recompra es por la cantidad de \$25,212.

Con fecha 25 de noviembre de 2021, Bancoppel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (Bancoppel o la "Cesionaria"), celebra un convenio de cesión de créditos con Ion Financiera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (ION o el "Cedente"). El Cedente, cede a favor de Bancoppel los derechos derivados del crédito de que es titular por un monto de \$7,904.

Operaciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito, se integran de la siguiente manera:

	2021	2020
Por cobrar - Cartera de crédito	<u>\$ 125,219</u>	<u>\$ 190,342</u>
Ingresos por - Ingresos por intereses	<u>\$ 17,006</u>	<u>\$ 24,089</u>



8. Estimación preventiva para riesgos crediticios

- a. La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina en base a la metodología autorizada por la Comisión. La calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, se integra como sigue:

	2021							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 2,747,948	\$ 14,599	\$ -	\$ -	\$ 431,510	\$ 1,016	\$ 3,179,458	\$ 15,615
Riesgo A-2	268,072	2,968	-	-	46,940	299	315,012	3,267
Riesgo B-1	20,631	351	-	-	12,939	120	33,570	471
Riesgo B-2	91,573	2,207	101	4	44,281	545	135,955	2,756
Riesgo B-3	204,601	6,859	-	-	4,136	80	208,737	6,939
Riesgo C-1	47,152	3,920	-	-	43,995	1,477	91,147	5,397
Riesgo C-2	29,529	3,609	-	-	49,269	4,075	78,798	7,684
Riesgo D	171,185	48,342	-	-	44,638	10,118	215,823	58,460
Riesgo E	-	-	241	209	24,355	11,858	24,596	12,067
Total	3,580,691	82,855	342	213	702,063	29,588	4,283,096	112,656
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	7,276	-	4	-	3,705	-	10,985
Reserva reconocida por la CNBV	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	\$ 3,580,691	\$ 90,131	\$ 342	\$ 217	\$ 702,063	\$ 33,293	\$ 4,283,096	\$ 123,641
	2020							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 1,754,315	\$ 9,062	\$ -	\$ -	\$ 296,400	\$ 507	\$ 2,050,715	\$ 9,569
Riesgo A-2	299,364	3,323	-	-	20,258	126	319,622	3,449
Riesgo B-1	213,871	3,822	-	-	22,872	191	236,743	4,013
Riesgo B-2	59,973	1,314	-	-	8,473	96	68,446	1,410
Riesgo B-3	270,581	8,576	-	-	7,647	125	278,228	8,701
Riesgo C-1	125,125	12,295	-	-	12,993	483	138,118	12,778
Riesgo C-2	14,286	1,654	-	-	20,373	1,739	34,659	3,393
Riesgo D	31,513	10,868	-	-	28,409	5,795	59,922	16,663
Riesgo E	1,944	1,944	161	161	13,958	7,145	16,063	9,250
Total	2,770,972	52,858	161	161	431,383	16,207	3,202,516	69,226
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	697	-	18	-	2,611	-	3,326
Reserva reconocida por la CNBV	-	25,939	-	-	-	2,139	-	28,078
Total	\$ 2,770,972	\$ 79,494	\$ 161	\$ 179	\$ 431,383	\$ 20,957	\$ 3,202,516	\$ 100,630



Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente

La Sociedad hace aplicable la disposición y revelación de la estimación de una reserva especial por concepto de cartera vencida, por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Sociedad crea una estimación por el monto total de dichos intereses, al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

La Sociedad evalúa mensualmente si un crédito vencido debe permanecer como cartera vencida, o bien, ser castigado. La cartera castigada se registra con cargo a la estimación.

A continuación, se muestra un análisis del movimiento en la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 100,630	\$ 47,888
Constitución	62,511	59,041
Cancelación de excedente de reserva	(29,360)	(6,299)
Castigos	<u>(10,140)</u>	<u>-</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 123,641</u>	<u>\$ 100,630</u>

Al 31 de diciembre de 2021 la cartera se muestra con los impactos a los criterios contables especiales y sin los impactos como se indica a continuación:

*Determinación de impactados por los CCE
(cifras en miles)*

	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Cartera de Crédito Vigente			
Créditos Comerciales	\$ 3,475,183	\$ 3,475,183	\$ -
Crédito al Consumo	181	181	-
Crédito a la Vivienda	639,783	581,788	-57,995
Total de crédito Cartera Vigente	4,115,147	4,057,152	-57,995
Cartera de Crédito Vencida			
Créditos Comerciales	105,508	105,508	-
Crédito al Consumo	161	161	-
Crédito a la Vivienda	62,280	75,258	12,978
Total de crédito Cartera Vencida	<u>167,949</u>	<u>180,927</u>	<u>12,978</u>
Total de Cartera de Crédito	<u>\$ 4,283,096</u>	<u>\$ 4,238,079</u>	<u>-\$ 45,017</u>
Estimación Preventiva para riesgo crediticio			
Derivadas de calificación	\$ 112,657	\$ 110,997	\$ 1,660
Adicionales	10,984	12,278	1,294
Adicionales reconocidas por la CNBV	-	-	-
Total	<u>123,641</u>	<u>123,275</u>	<u>366</u>
Cartera de Crédito Neta	<u>\$ 4,159,455</u>	<u>\$ 4,114,804</u>	<u>\$ (44,651)</u>
Total Activos	<u>\$ 4,951,407</u>	<u>\$ 4,906,756</u>	<u>\$ (44,651)</u>
Total Pasivo	<u>\$ 4,151,566</u>	<u>\$ 4,151,566</u>	<u>\$ -</u>



*Determinación de impactados por los CCE
(cifras en miles)*

	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Ingresos por intereses	\$ 424,338	\$ 469,355	\$ (45,017)
Estimación Preventiva para riesgo crediticio (Resultados)	(62,511)	(62,145)	366
Resultado Neto	<u>-\$ 38,720</u>	<u>\$ 83,371</u>	<u>\$ (44,651)</u>
Total Capital Contable	<u>\$ 799,841</u>	<u>\$ 755,190</u>	<u>\$ (44,651)</u>
Total Pasivo y Capital Contable	<u>\$ 4,951,407</u>	<u>\$ 4,906,756</u>	<u>\$ (44,651)</u>
CUENTAS DE ORDEN			
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	\$ 15,962	\$ 29,055	\$ 45,017

9. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2021	2020
Partidas asociadas a operaciones crediticias	\$ 26,641	\$ 21,872
Estudio de factibilidad pendientes de cobro	19,864	14,236
Otros deudores	11,528	20,897
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER y NAFIN)	8,298	2,382
Créditos para colaboradores	5,928	5,378
IVA acreditable	3,081	-
Deudores diversos partes relacionadas	1,882	16,194
Comisión ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	86	49
IVA acreditable	<u>62</u>	<u>330</u>
Total	<u>\$ 77,370</u>	<u>\$ 81,338</u>

10. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2021	2020
Equipo de cómputo	\$ 5,856	\$ 2,588
Equipo de transporte	1,540	156
Mobiliario	2,458	2,448
Adaptaciones y mejoras	<u>5,596</u>	<u>5,352</u>
	15,450	10,544
Menos - Depreciación acumulada	<u>(9,512)</u>	<u>(7,395)</u>
Total mobiliario y equipo neto	<u>\$ 5,938</u>	<u>\$ 3,149</u>



11. Otros activos

Se integra como sigue:

	2021	2020
Software y licencias (1)	\$ 57,639	\$ 37,973
Anticipos licencias software (2)	4,845	4,845
Gastos de emisión de deuda	4,763	69
Programa de emisión obligaciones subordinadas	833	833
Comisiones pagadas por anticipado (3)	32,938	13,402
Fianzas por amortizar	2,346	793
Pagos anticipados	5,600	5,406
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	33,324	32,424
Otros	<u>1,412</u>	<u>819</u>
	143,700	96,564
Menos - Amortización acumulada	<u>(25,839)</u>	<u>(16,333)</u>
Total	<u>\$ 117,861</u>	<u>\$ 80,231</u>

- (1) Software y licencias corresponden a desarrollos de programas para la administración de la cartera, ERP contable, sistema de nóminas y licencias de desarrollos, la Administración de la Sociedad ha estimado tendrá una vida útil de 6.6 años.
- (2) Corresponde a dos softwares de desarrollo Unidad Inteligencia de Negocios (Data WareHouse) y créditos hipotecarios en línea.
- (3) Corresponde a las comisiones pagadas por la obtención de líneas de fondeo las cuales se amortizan durante el plazo de la vida del crédito.

12. Pasivos bursátiles

Con fecha 4 de febrero de 2020, la Sociedad obtuvo autorización para incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo, de \$200 mdp a \$500 mdp, bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2020-002. El 25 de junio de 2021 se llevó a cabo la renovación del Programa de Certificados Bursátiles a corto plazo por un monto de hasta \$1,000,000 con carácter revolvente, el cual fue autorizado por la CNBV a través de oficio número 153/10026675/2021 y con registro en el RNV No.3530-4.16-2021-003. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2021, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo y largo plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Corto plazo

Certificados Bursátiles	Capital	Interés	Saldo	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 03721	\$ 13,790	\$ 35	\$ 13,825	6 de julio de 2021	4 de enero de 2022	TIE + 2.65pp	Quirografaria
Emisión ION 05221	48,400	134	48,534	23 de septiembre de 2021	13 de enero de 2022	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 05721	50,000	167	50,167	21 de octubre de 2021	10 de febrero de 2022	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 05921	45,175	90	45,265	28 de octubre de 2021	17 de febrero de 2022	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 06221	57,811	193	58,004	18 de noviembre de 2021	10 de marzo de 2022	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 06321	10,925	36	10,961	19 de noviembre de 2021	6 de mayo de 2022	TIE + 2.55pp	Quirografaria
Emisión ION 06421	82,388	154	82,542	25 de noviembre de 2021	6 de enero de 2022	TIE + 1.74pp	Quirografaria
Emisión ION 06521	76,000	32	76,032	2 de diciembre de 2021	13 de enero de 2022	TIE + 1.74pp	Quirografaria
Emisión ION 06621	86,723	269	86,992	16 de diciembre de 2021	27 de enero de 2022	TIE + 1.74pp	Quirografaria
Emisión ION 06721	<u>83,533</u>	<u>37</u>	<u>83,570</u>	30 de diciembre de 2021	21 de abril de 2022	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 554,744</u>	<u>\$ 1,147</u>	<u>\$ 555,891</u>				



Largo plazo

Certificados Bursátiles	Capital	Interés	Saldo	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
INVESTIA 001 (1)	\$ 151,956	\$ 4,421	\$ 156,377	18 de febrero de 2021	18 de febrero de 2041	8.26% + 250pb	Fiduciaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 151,956</u>	<u>\$ 4,421</u>	<u>\$ 156,377</u>				

Al 31 de diciembre de 2020, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 04520	\$ 30,000	15 de octubre de 2021	28 de enero de 2021	TIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 04820	31,600	29 de octubre de 2021	11 de febrero de 2021	TIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05220	46,048	26 de noviembre de 2021	7 de enero de 2021	TIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05320	66,000	26 de noviembre de 2021	11 de marzo de 2021	TIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05420	30,320	3 de diciembre de 2021	14 de enero de 2021	TIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05520	29,109	3 de diciembre de 2021	18 de marzo de 2021	TIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05620	7,913	10 de diciembre de 2021	21 de enero de 2021	TIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05720	27,982	17 de diciembre de 2021	28 de enero de 2021	TIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05820	66,160	17 de diciembre de 2021	8 de abril de 2021	TIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 05920	<u>10,210</u>	18 de diciembre de 2021	4 de junio de 2021	TIE + 2.55pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 345,342</u>				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es por \$5,568 y \$621, respectivamente.

- (1) Con fecha 16 de febrero de 2021 ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. celebró un contrato de crédito simple con Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Acreditante, por un monto de hasta \$200 mdp con una vigencia de hasta 240 meses contados a partir de la fecha de Disposición del Crédito.

Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado los Derechos de Cobro (cartera) con un aforo de 1.3 veces.

13. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	2021			Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
					Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	90	Fiduciaria	TIE + 300pb	\$ 300,000	\$ 255,130	\$ 44,870	Crédito Cuenta Corriente	\$ -	\$ 255,130	\$ 255,130
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	26	Prendaria	TIE + 425pb	60,000	40,000	-	Crédito Simple	20,000	20,000	40,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (2da línea)	Pesos	40	Fiduciaria	TIE + 500pb	100,000	70,588	-	Crédito Simple	23,529	47,059	70,588
Altum CP, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. (3ra línea)	Pesos	46	Fiduciaria	TIE + 700pb	140,000	140,000	-	Crédito Simple	40,000	100,000	140,000
Grupo Financiero BBVA México, S.A. de C.V.	Pesos	32	Prendaria	TIE + 346pb	100,000	96,667	-	Crédito Simple	40,000	56,667	96,667
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIE + 350pb	120,000	114,644	5,356	Revolvente	30,492	84,152	114,644
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIE + 335pb	<u>240,000</u>	<u>167,362</u>	<u>72,638</u>	Revolvente	<u>68,939</u>	<u>98,423</u>	<u>167,362</u>
					<u>\$ 1,060,000</u>	<u>\$ 884,391</u>	<u>\$ 122,864</u>		<u>\$ 222,960</u>	<u>\$ 661,431</u>	<u>\$ 884,391</u>



Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	2021			Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
					Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	210	Fiduciaria	10.13% PONDERADA	\$ 100,000	\$ 17,835	\$ -	Crédito Simple	\$ 8,470	\$ 9,366	\$ 17,835
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 2 Vivienda	Pesos	180	Fiduciaria	10.62% PONDERADA	200,000	103,768	-	Crédito Simple	3,624	100,145	103,768
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	339	Fiduciaria	TIIE + 204pb	3,000,000	1,190,722	1,809,278	Crédito Cuenta Corriente	413,633	777,089	1,190,722
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	42	Fiduciaria	TIIE + 204pb	666,667	52,902	613,765	Crédito Simple	17,848	35,054	52,902
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	37	Fiduciaria	TIIE + 204pb	222,000	115,849	106,151	Crédito Simple	110,312	5,537	115,849
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	52	Fiduciaria	TIIE + 204pb	<u>896,667</u>	<u>322,660</u>	<u>574,006</u>	Crédito Simple	<u>112,093</u>	<u>210,568</u>	<u>322,660</u>
					<u>5,085,334</u>	<u>1,803,736</u>	<u>3,103,200</u>		<u>665,980</u>	<u>1,137,759</u>	<u>1,803,736</u>
Total de préstamos bancarios y otros organismos					<u>\$ 6,145,334</u>	<u>\$ 2,688,127</u>	<u>\$ 3,226,064</u>		<u>\$ 888,940</u>	<u>\$ 1,799,190</u>	<u>\$ 2,688,127</u>

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2021 representan \$23,212 lo cual lleva a un saldo total de \$2,711,339.

En el caso de las líneas de crédito con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con destino para Crédito Puente, el plazo remanente mostrado se refiere a la última fecha posible de asociación de proyectos a la línea correspondiente; a partir de la fecha de asociación el plazo máximo de amortización corresponde a 48 meses.

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	2020			Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
					Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	11	Prendaria	TIIE + 425pb	\$ 3,833	\$ 3,833	\$ -	Crédito Simple	\$ 3,833	\$ -	\$ 3,833
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	34	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	20,000	40,000	60,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (2da línea)	Pesos	48	Fiduciaria	TIIE + 500pb	94,118	94,118	-	Crédito Simple	23,530	70,588	94,118
Altum CP, S.A.P.I de C.V., SOFOM E.N.R. (2da línea)	Pesos	4	Fiduciaria	TIIE +6 50pb	-	-	-	Crédito Simple	-	-	-
Altum CP, S.A.P.I de C.V., SOFOM E.N.R. (3ra línea)	Pesos	54	Fiduciaria	TIIE + 700pb	140,000	44,000	96,000	Crédito Simple	-	44,000	44,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	6	Prendaria	TIIE + 435pb	8,333	8,333	-	Crédito Simple	8,333		8,333
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	12	Fiduciaria	10.35% PONDERADA	9,848	9,848	-	Crédito Simple	9,090	758	9,848
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	9	Prendaria	TIIE + 675pb	100,000	22,252	77,748	Crédito Cuenta Corriente	22,252	-	22,252
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	26,963	93,037	Crédito Cuenta Corriente	6,335	20,628	26,963
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	16	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	16,406	33,594	Crédito Cuenta Corriente	15,095	1,311	16,406
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 335pb	255,961	113,453	142,508	Crédito Cuenta Corriente	18,581	94,872	113,453
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	8	Fiduciaria	TIIE + 210pb	<u>200,000</u>	<u>96,202</u>	<u>103,798</u>	Crédito Cuenta Corriente	<u>96,202</u>	<u>-</u>	<u>96,202</u>
					<u>\$ 1,042,093</u>	<u>\$ 495,408</u>	<u>\$ 546,685</u>		<u>\$ 223,251</u>	<u>\$ 272,157</u>	<u>\$ 495,408</u>



Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	2020		Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
						Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	N/A	Fiduciaria	10.13% PONDERADA	\$ 25,490	\$ 25,490	\$ -	Crédito Simple	\$ 7,654	\$ 17,836	\$ 25,490
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 2 Vivienda	Pesos	N/A	Fiduciaria	10.62% PONDERADA	200,000	107,025	92,975	Crédito Simple	-	107,025	107,025
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	N/A	Fiduciaria	TIIE + 204pb	3,000,000	737,210	2,262,790	Crédito Cuenta Corriente	506,458	230,753	737,211
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	20	Fiduciaria	TIIE + 204pb	600,000	69,919	530,081	Crédito Simple	67,076	2,843	69,919
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	15	Fiduciaria	TIIE + 204pb	199,800	104,543	95,257	Crédito Simple	41,404	63,139	104,543
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	30	Fiduciaria	TIIE + 204pb	807,000	181,980	625,020	Crédito Simple	97,424	84,556	181,980
					<u>4,832,290</u>	<u>1,226,167</u>	<u>3,606,123</u>		<u>720,016</u>	<u>506,152</u>	<u>1,226,168</u>
Total de préstamos bancarios y otros organismos					<u>\$ 5,874,383</u>	<u>\$ 1,721,575</u>	<u>\$ 4,152,808</u>		<u>\$ 943,267</u>	<u>\$ 778,309</u>	<u>\$ 1,721,576</u>

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2020 representan \$37,615 lo cual lleva a un saldo total de \$1,759,191.

Los préstamos bancarios y de otros organismos mencionados anteriormente contienen covenants restrictivos, las cuales requieren que la Entidad mantenga ciertos ratios financieros clave y forma legal de existencia en su jurisdicción. La Entidad cumplió con dichos covenants al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

14. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2021	2020
Bienes en Administración (cobranza carteras)	\$ 6,534	\$ 5,071
IVA por pagar	5,583	6,123
Otras contribuciones	4,870	3,419
Beneficios a los empleados	5,299	3,400
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	3,973	2,272
Saldos a favor por créditos otorgados	140,931	39,967
Otros acreedores diversos	25,453	25,736
Otras provisiones	34,186	12,877
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-	51
Total	<u>\$ 226,829</u>	<u>\$ 98,916</u>

15. Obligaciones laborales

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Sociedad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias. El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2021.



El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y su relativa prima de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a \$889.

	2021	2020
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	\$ 5,299	\$ 3,330
Pasivo por beneficios definidos	5,299	3,330
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	<u>2,334</u>	<u>977</u>
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	<u>\$ 2,334</u>	<u>\$ 977</u>

La vida laboral remanente promedio es de 13.70 años. Las ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones se presentan en el estado de variaciones en el capital contable neto de impuestos diferidos.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2021	2020
Costo del servicio	\$ 432	\$ (486)
Interés neto	187	171
Reciclaje de las remediciones	<u>270</u>	<u>529</u>
Costo neto del período	<u>\$ 889</u>	<u>\$ 214</u>

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2021 y 2020, se menciona a continuación:

	2021	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	8.01%	8.01%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.11%	0.81%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	13.70	5.30
	2020	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	6.49%	6.49%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.11%	0.11%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	14.6	5.9

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron beneficios pagados por terminación que afectaran el pasivo por beneficios definidos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por PTU diferida al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son:

	2021	2020
PTU diferida activa (pasiva)	\$ 7,217	\$ 10,063
Estimación preventiva para riesgos crediticios	46	(21)
Activo fijo	447	4,755
Cargos diferidos	(358)	(3,021)
Pasivos por deducirse	<u>7,353</u>	<u>11,776</u>
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto	<u>\$ (7,353)</u>	<u>\$ (10,063)</u>

En la determinación de la PTU diferida, se incluyeron (7,353) y (10,063) respectivamente, sin embargo, esté fue reservado porque no existe posibilidad de que se utilice.



16. Obligaciones subordinadas no convertibles privadas

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de veintinueve emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2021 está integrado por las siguientes series:

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)					
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Sexta	04-ene-21	5% fijo	U1	04-ene-22	\$ 6,553
Vigésima primera.1°	01-jul-21	10% fijo	F1.B	14-ene-22	6,900
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5.8	F3.C	31-ene-22	7,000
Vigésima.2°	01-feb-21	10% fijo	C1.B	31-ene-22	1,000
Vigésima.2°	01-feb-21	10% fijo	F1.B	31-ene-22	5,000
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4.7	D2.B	28-feb-22	2,841
Vigésima.3°	01-mar-21	10% fijo	C1.B	28-feb-22	1,000
Vigésima.3°	01-mar-21	10% fijo	F1.B	28-feb-22	19,950
Vigésima primera.1°	01-jul-21	10% fijo	CAPTAI	07-mar-22	416
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-mar-22	2,000
Vigésima.4°	01-abr-21	10% fijo	C1.B	31-mar-22	1,226
Vigésima.4°	01-abr-21	10% fijo	F1.B	31-mar-22	5,900
Treceava.5°	02-may-17	Cetes 28 + 6.75	F5	30-abr-22	13,000
Vigésima.5°	01-may-21	10% fijo	C1.B	30-abr-22	2,250
Treceava.6°	01-jun-17	Cetes 28 + 6.75	D5	31-may-22	255
Vigésima.6°	01-jun-21	10% fijo	F1.B	31-may-22	4,000
Doceava.5°	01-jul-16	96.15% Fijo	E6	30-jun-22	2,400
Décima novena.1°	01-jul-20	11% fijo	D2	30-jun-22	1,805
Vigésima primera.1°	01-jul-21	10% fijo	C1.B	30-jun-22	1,437
Vigésima primera.1°	01-jul-21	10% fijo	F1.B	30-jun-22	30,000
Vigésima primera.2°	01-ago-21	10% fijo	F1.B	31-jul-22	34,450
Vigésima primera.3°	01-sep-21	10% fijo	C1.B	31-ago-22	1,899
Vigésima primera.3°	01-sep-21	10% fijo	F1.B	31-ago-22	33,850
Décima novena.4°	01-oct-20	11% fijo	A2	30-sep-22	14,000
Vigésima primera.4°	01-oct-21	10% fijo	C1.B	30-sep-22	1,300
Vigésima primera.4°	01-oct-21	10% fijo	F1.B	30-sep-22	18,100
Vigésima primera.5°	01-oct-21	10% fijo	C1.B	31-oct-22	2,723
Vigésima primera.5°	01-nov-21	10% fijo	C1.B	31-oct-22	5,127
Doceava.10°	01-dic-16	96.15% Fijo	E6	30-nov-22	50
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 6.75	D5	30-nov-22	479
Décima novena.6°	01-dic-20	11% fijo	D2	30-nov-22	5,995
Vigésima primera.6°	01-dic-21	10.5% fijo	C1.B	30-nov-22	6,412
Vigésima primera.6°	01-dic-21	10.5% fijo	F1.B	30-nov-22	33,500
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-dic-22	1,000
Vigésima.1°	01-ene-21	11% fijo	D2	31-dic-22	2,936
Vigésima segunda.1°	01-ene-22	10.5% fijo	C1.B	31-dic-22	200
Vigésima segunda.1°	01-ene-22	10.5% fijo	F1.B	31-dic-22	12,500
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo					\$ 289,454

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo (miles pesos)					
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Vigésima.4°	01-abr-21	11% fijo	D2	31-mar-23	\$ 1,609
Vigésima.5°	01-may-21	11% fijo	A2	30-abr-23	22,600
Vigésima.6°	01-jun-21	11% fijo	A2	31-may-23	1,880
Vigésima primera.1°	01-jul-21	11% fijo	D2	30-jun-23	522
Vigésima primera.2°	01-ago-21	11% fijo	D2	31-jul-23	1,113
Vigésima primera.3°	01-sep-21	11% fijo	D2	31-ago-23	2,500
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 5.8	D5.B	30-sep-23	1,387
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 6.3	D5.C	30-sep-23	6,975
Vigésima primera.4°	01-oct-21	10% fijo	D2	30-sep-23	5,000
Vigésima primera.4°	01-oct-21	11% fijo	A2	30-sep-23	30,000
Vigésima primera.4°	01-oct-21	11% fijo	D2	30-sep-23	1,100
Vigésima primera.5°	01-nov-21	11% fijo	A2	31-oct-23	74,000
Vigésima primera.6°	01-dic-21	11% fijo	D2	30-nov-23	750



Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo (miles pesos)					
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-ene-24	660
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 5.8	F5.B	29-feb-24	3,000
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-24	312
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-oct-24	238
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-nov-24	173
Vigésima.1°	01-ene-21	Cetes 28 + 1.5	M5	31-dic-25	4,000
Vigésima primera.6°	01-dic-21	Cetes 28 + 1.5	M5	30-nov-26	19,100
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo					\$ 176,919

Al 31 de diciembre de 2021, el total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto y Largo Plazo son \$466,371, y los intereses devengados no pagados de las obligaciones representan \$4,571, siendo un total de \$470,941. En las obligaciones subordinadas al 31 de diciembre 2021 hay una emisión en USD por USD 320 y su equivalencia en pesos por \$6,553 y sus intereses devengados no pagados por USD 16 y su equivalencia en pesos por \$329.

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de dieciocho emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2020 está integrado por las siguientes series:

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)					
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Doceava.1°	02-mar-16	Cetes 28 + 7.25	D5	28-feb-21	\$ 532
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	D5	30-abr-21	440
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	F5	30-abr-21	4,650
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-21	1,003
Doceava.9°	03-nov-16	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-oct-21	70,000
Treceava.1°	03-ene-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-dic-21	15,000
Quinceava.3°	01-sep-18	Cetes 28 + 5.3	D3.B	31-ago-21	1,745
Décima sexta.5°	01-may-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-abr-21	443
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-21	1,383
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	31-oct-21	4,110
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5.2	D2.C	30-nov-21	5,889
Décima octava.2°	01-feb-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-ene-21	1,000
Décima octava.2°	01-feb-20	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-ene-21	26,542
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4	F1.B	28-feb-21	7,500
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4.5	F1.C	28-feb-21	13,350
Décima octava.4°	01-abr-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-mar-21	1,226
Décima octava.4°	01-abr-20	Cetes 28 + 4	F1.B	31-mar-21	4,700
Décima octava.5°	01-may-20	Cetes 28 + 4	C1.B	30-abr-21	1,500
Décima novena.2°	01-ago-20	10% fijo	C1.B	31-jul-21	833
Décima novena.2°	01-ago-20	10% fijo	F1.B	31-jul-21	30,000
Décima novena.2°	01-ago-20	Cetes 28 + 3	F0	31-ene-21	6,650
Décima novena.3°	01-sep-20	10% fijo	F1.B	31-ago-21	25,500
Décima novena.4°	01-oct-20	10% fijo	C1.B	30-sep-21	1,250
Décima novena.4°	01-oct-20	10% fijo	F1.B	30-sep-21	61,250
Décima novena.5°	01-nov-20	10% fijo	C1.B	31-oct-21	500
Décima novena.5°	01-nov-20	10% fijo	F1.B	31-oct-21	84,000
Décima novena.6°	01-dic-20	10% fijo	C1.B	30-nov-21	1,000
Décima novena.6°	01-dic-20	10% fijo	F1.B	30-nov-21	16,000
Vigésima.1°	01-ene-21	10% fijo	C1.B	31-dic-21	750
Vigésima.1°	01-ene-21	10% fijo	F1.B	31-dic-21	2,500
Total general					\$ 391,246



Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo (miles pesos)

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Doceava.5°	01-jul-16	96.15% Fijo	E6	30-jun-22	\$ 2,400
Doceava.10°	01-dic-16	96.15% Fijo	E6	30-nov-22	50
Treceava.5°	02-may-17	Cetes 28 + 6.75	F5	30-abr-22	13,000
Treceava.6°	01-jun-17	Cetes 28 + 6.75	D5	31-may-22	231
Treceava.7°	01-jul-17	Cetes 28 + 3	M1.H.II	30-jun-22	1,500
Treceava.10°	01-oct-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	30-sep-22	500
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 6.75	D5	30-nov-22	434
Quinceava.1°	01-jul-18	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-23	251
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 5.8	D5.B	30-sep-23	1,268
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 6.3	D5.C	30-sep-23	6,346
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-ene-24	609
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5.8	F3.C	31-ene-22	7,000
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 5.8	F5.B	29-feb-24	3,000
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-mar-22	2,000
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-24	287
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-oct-24	219
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-nov-24	159
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-dic-22	1,000
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4.7	D2.B	28-feb-22	2,625
Décima novena.1°	01-jul-20	11% fijo	D2	30-jun-22	1,635
Décima novena.4°	01-oct-20	11% fijo	A2	30-sep-22	8,000
Décima novena.6°	01-dic-20	11% fijo	D2	30-nov-22	6,611
Vigésima.1°	01-ene-21	11% fijo	D2	31-dic-22	2,509
Vigésima.1°	01-ene-21	Cetes 28 + 1.5	M5	31-dic-25	3,000
Sexta USD	04-ene-21	5% fijo	U1	03-ene-22	<u>6,321</u>
Total general					<u>\$ 70,955</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto y Largo Plazo son \$462,201, y los intereses devengados no pagados de las obligaciones representan \$3,908, siendo un total de \$466,109

17. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	2021	2020
Comisiones por apertura de crédito:		
Crédito comerciales	\$ 15,479	\$ 3,681
Créditos a la vivienda	<u>14,630</u>	<u>7,374</u>
Total	<u>\$ 30,109</u>	<u>\$ 11,055</u>

18. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social exhibido estaba integrado por 791,372,063 acciones y 746,372,063 acciones comunes nominativas respectivamente, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:



	<u>Número de acciones</u>		<u>Importe exhibido</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Capital social fijo- Acciones series "I"	20,000,000	20,000,000	20,000	20,000
Capital social variable suscrito y pagado				
Acciones series "II"	<u>771,372,063</u>	<u>726,372,063</u>	<u>771,372</u>	<u>726,372</u>
Total Capital social	<u><u>791,372,063</u></u>	<u><u>746,372,063</u></u>	<u><u>791,372</u></u>	<u><u>746,372</u></u>

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se cuenta con una reserva legal constituida por la Sociedad ascendente a \$4,296.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará ISR sobre dividendos a cargo de la Sociedad a la tasa vigente. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la LISR disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Mediante Acta de Asamblea de fecha 28 de diciembre de 2021 de la Sociedad, se hizo mención que con fecha 24 de julio de 2017 en el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de ION Financiera, se tomó el acuerdo de aumentar el capital social en la parte variable en la suma de \$200'000,000.00 de Pesos, Moneda Nacional, quedando pendiente de pago la cantidad de \$20,000,000.00 de Pesos, Moneda Nacional correspondientes a 200'000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad que quedaron íntegramente suscritas por Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V., es el caso que, con fecha 23 de noviembre de 2021 Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V. realizó un pago por la cantidad de \$9'000,000.00 de Pesos Moneda Nacional, quedando pendiente de liquidar la cantidad de 11'000,000.00 de Pesos Moneda Nacional, mismos que fueron liquidados el 20 de diciembre de 2021, por lo anterior, el capital de la Sociedad se encuentra totalmente suscrito y pagado.

En la misma acta se decretó un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$5,000,000.00 (cinco millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de 5,000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, con un valor teórico de suscripción equivalente a la cantidad de \$1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de diciembre de 2021, los accionistas acordaron un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$20,000,000.00 (veinte millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 20,000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, para ser totalmente suscritas y pagadas en esta fecha, con un valor teórico de suscripción equivalente a la cantidad de \$1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad



19. Información financiera por segmentos de ingresos y gastos

Para analizar la información financiera por segmentos, a continuación, se incluye un análisis de los resultados obtenidos:

Concepto	2021	2020
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	\$ 8,740	\$ 13,454
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	252,600	228,116
Crédito simple con garantía hipotecaria	63,764	34,585
Entidades financieras no bancarias	7,872	12,036
Crédito al consumo	11	7
Créditos a la vivienda	81,286	57,843
Intereses de disponibilidades	1,202	7,755
Intereses y rendimientos inversiones en valores	8,361	13,961
Utilidad de cambios por valorización	<u>502</u>	<u>1,506</u>
	<u>\$ 424,338</u>	<u>\$ 369,263</u>

Concepto	2021	2020
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	\$ 43,648	\$ 51,235
Intereses y gastos por SHF	91,635	97,852
Intereses y gastos por banca múltiple	40,720	30,394
Intereses y gastos emisión privada	53,148	31,266
Otros organismos	18,868	25,699
Nacional Financiera	5,764	3,306
Fideicomiso de Fomento Minero	12,582	7,195
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	43,295	27,140
Pérdida en cambios por valorización	<u>824</u>	<u>954</u>
	<u>\$ 310,484</u>	<u>\$ 275,041</u>

Concepto	2021	2020
Margen financiero	\$ 113,854	\$ 94,222
Crédito simple	-	-
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	21,071	21,139
Crédito simple con garantía hipotecaria	23,741	27,530
Entidades financieras no bancarias	-	-
Crédito al consumo	38	12
Créditos a la vivienda	17,661	10,360
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>62,511</u>	<u>59,041</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>\$ 51,343</u>	<u>\$ 35,181</u>



20. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2021:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 230,501	\$ -	\$ 230,501
Títulos para negociar	309,758	-	309,758
Cartera de crédito vigente, neta	856,592	3,134,914	3,991,506
Cartera de crédito vencida	80,714	87,235	167,949
Otros activos	<u>77,905</u>	<u>173,788</u>	<u>251,693</u>
Total activos	<u>\$ 1,555,470</u>	<u>\$ 3,395,937</u>	<u>\$ 4,951,407</u>
Pasivos			
Pasivos bursátiles	\$ 555,891	\$ 156,378	\$ 712,269
Préstamos bancarios y de otros organismos	912,151	1,799,188	2,711,339
Otras cuentas por pagar	226,829	-	226,829
Obligaciones subordinadas en circulación	294,023	176,918	470,941
Otros pasivos	<u>79</u>	<u>30,109</u>	<u>30,188</u>
Total pasivos	<u>1,988,973</u>	<u>2,162,593</u>	<u>4,151,566</u>
Activos menos pasivos	<u>\$ (433,503)</u>	<u>\$ 1,233,344</u>	<u>\$ 799,841</u>

21. Administración de Riesgos - (Información No Auditada)

La Sociedad considera que la Administración Integral de Riesgos (AIR), es una herramienta fundamental para lograr alcanzar su Misión y concrete su Visión que como empresa tiene.

En cuanto a la Visión de la Sociedad y su relación con la AIR, es claro que ser una institución financiera punto de referencia requiere una participación de mercado relevante y que dicha participación permanezca en el largo plazo.

Si no existe una correcta identificación, medición, vigilancia, limitación, control, información y revelación de las pérdidas potenciales que pudiera enfrentar la Sociedad, su permanencia en el largo plazo podría verse comprometida por las pérdidas económicas derivadas de riesgos que no se administraron adecuadamente.

Por otra parte, en cuanto a la Misión de la Sociedad y su relación con la AIR, es proveer servicios a la población que labora en el sector no asalariado y ofrecer productos flexibles e innovadores, requiere de una correcta gestión de los riesgos en los que incurre al atender a un segmento hasta el momento poco atendido por el sector de crédito hipotecario en México.

Bajo estas premisas, la estructura de AIR atiende a los principios mínimos establecidos por las mejores prácticas recomendadas por los organismos supervisores de riesgos a nivel nacional e internacional.

En el quehacer de Administración de Riesgos la Sociedad se rige bajo las siguientes políticas:

- Dar cabal cumplimiento a la regulación en materia de Administración de Riesgos a la que está sujeta
- Conocer detalladamente la naturaleza de la exposición al riesgo de la Sociedad y cuantificar su impacto en el desempeño financiero de la misma.
- Contribuir a la suficiencia en los precios de los productos a través del cálculo y monitoreo del componente de pérdida esperada de los mismos.
- Establecer los controles necesarios para que las áreas de operación tomen posiciones congruentes con los objetivos financieros de la Sociedad.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de la Sociedad, la alta dirección y las autoridades, para la adecuada toma de decisiones.



Información Cualitativa Riesgos de mercado

Riesgo de Mercado: Es la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, índices de precios, entre otros. Por lo que se realizan las siguientes acciones:

- Identificar los factores de riesgo que impactan la posición estructural de balance y cuantificar el impacto de los movimientos en dichos factores de riesgo en cada uno de los componentes del balance y el margen financiero de la Sociedad.
- Proveer los elementos para mitigar este riesgo al proponer y analizar el impacto en la exposición al riesgo de nuevas transacciones en el balance y su conveniencia con respecto a las posiciones actuales.

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

Riesgo de Liquidez: Es la pérdida potencial ocasionada por el descalce en los plazos de las posiciones activas y pasivas de la Sociedad. Por lo que se realizan las siguientes acciones:

- Identificar, modelar y analizar los flujos de efectivo implícitos tanto en los instrumentos en la posición activa como pasiva del balance de la Sociedad ante diversos escenarios.
- Identificar posibles brechas de liquidez derivadas de los vencimientos de las obligaciones y las posiciones activas del balance.
- Establecer estrategias y políticas que permitan evitar incurrir en descalces de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

Para realizar el análisis de los activos financieros y pasivos financieros, los saldos, tanto de los activos como de los pasivos, se clasifican en bandas, donde el plazo para la clasificación de cada instrumento se mide a través de la duración de cada instrumento. Una vez que los saldos han sido clasificados, las brechas dentro de cada una de las bandas se calculan como la diferencia entre el saldo activo y el saldo pasivo de cada banda.

Información cualitativa Riesgos de Crédito

Riesgo de Crédito: Es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que realiza la Sociedad.

- Identificar y cuantificar los componentes de riesgo de los productos de crédito y asegurar que éstos se reflejan en los precios que ofrece la Sociedad. Colaborar con las áreas de negocio en el diseño de los productos de crédito con la finalidad de acotar el riesgo y proponer mitigantes.
- Proveer los elementos de mitigación de riesgo del portafolio de crédito, a través del análisis del comportamiento de la cartera vigente y de la cartera vencida en recuperación.

Para llevar a cabo estas acciones se emplea las siguientes metodologías:

Matrices de Transición

La matriz de transición es una herramienta que permite pronosticar la cartera vencida de un conjunto de créditos, así como, de un crédito individual. Es decir, esta matriz resume las probabilidades de cambios de los estados de mora de los créditos en el tiempo.

Dentro de la matriz de transición el número de renglones representa cada uno de los estados iniciales en los que se puede encontrar el crédito mientras que las columnas representan los estados finales a los que puede llegar el crédito al hacer una transición.

Los elementos de la matriz representan la probabilidad de que el próximo estado en el que se encuentre el crédito ubicado en el renglón i sea el correspondiente al estado ubicado en la columna j .

Roll Rates

Los roll rates (tasas de desplazamiento) miden la proporción de créditos que se desplazan en un mes de un cajón de morosidad al siguiente. De la definición de Roll Rates se desprende que las tasas de desplazamiento corresponden a entradas específicas de la matriz de transición.



Pérdida Esperada

La Pérdida Esperada, mide la pérdida potencial que se podría observar en los próximos 12 meses, derivada del incumplimiento de pago de la cartera.

Para establecer el monto de reservas preventivas que es igual a la pérdida esperada para cada uno de los créditos se requiere de la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde

R_i = Monto de reservas para el i-ésimo crédito

PI_i = Probabilidad de incumplimiento

SP_i = Severidad de la pérdida

EI_i = Exposición al incumplimiento

Las cuales se calculan de acuerdo a la sección primera, segunda, tercera y quinta del capítulo V del Título Segundo de la CUB.

Al 31 de diciembre de 2021, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

	Diciembre 2021	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Pérdida Esperada
Comercial		6.13%	37.75%	2.31%
Consumo		73.51%	84.63%	62.21%
Vivienda		18.23%	23.12%	4.21%

Riesgo Operacional

El riesgo operacional se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal.

La metodología para la medición y seguimiento del Riesgo Operativo se basa en:

- Identificación de procesos clave de la Sociedad.
- Identificación de dueños de los procesos.
- Identificación de eventos o incidencias operativas.
- Identificación de Impacto.
- Estimación de Pérdida Potencial dada una incidencia operativa.

En la medida en que se vayan detectando, por parte de los dueños del proceso, ocurrencias de eventos de riesgo operativo, éstos deberán quedar registrados en Bitácoras que contengan:

- Descripción del evento sucedido.
- Duración del evento sucedido.
- Pérdida ocasionada del evento sucedido, en caso de que existiera.
- Descripción de la falla en controles, en caso de que hubiesen existido.
- Propuesta de controles para mitigar la ocurrencia de eventos similares en el futuro



22. Índice de capitalización - (información no auditada)

A continuación, se presenta el resumen del cálculo del ICAP, considerando la metodología de la Comisión para la ponderación de los activos sujetos a riesgo, así como el capital por tipo de riesgo.

Cálculo del índice de capitalización:

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado	
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	35,577
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	
Aplicando metodología estándar	
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	283,487
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	27,962
IV. Requerimientos de capital total	347,026

Cómputo:

Requerimiento de capital total	347,026
Capital neto	<u>645,973</u>
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	<u><u>298,947</u></u>

Activos ponderados en riesgo:

Activos por riesgos de mercado	444,706
Activos por riesgo de crédito	3,543,590
Activos por riesgo operacional	349,529
Activos por riesgo totales	<u><u>4,337,825</u></u>

Coficiente (porcentajes):

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	<u><u>14.89%</u></u>
--	----------------------

23. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos se integran como sigue:

	2021	2020
Por cobrar - Servicios administrativos:		
Evaluación y gestión de proyectos, S.A. de C.V.	\$ 543	\$ 493
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	-	13,124
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>715</u>	<u>515</u>
	<u>\$ 1,258</u>	<u>\$ 14,132</u>
Ingresos por:		
Servicios administrativos:		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	\$ 7,207	\$ 7,490
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	4,291	5,097
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>1,799</u>	<u>1,776</u>
	<u>\$ 13,297</u>	<u>\$ 14,363</u>
Egresos por:		
Intereses:		
Obligaciones	<u>\$ 11,642</u>	<u>\$ 16,776</u>
	<u>\$ 11,642</u>	<u>\$ 16,776</u>
Por pagar		
Obligaciones	\$ 89,130	\$ 152,533
	<u>\$ 89,130</u>	<u>\$ 152,533</u>



24. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2021	2020
ISR:		
Diferido	\$ <u>46,484</u>	\$ <u>1,838</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2021	2020
	%	%
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	(21)	24
Gastos no deducibles	1	(1)
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	(47)	(55)
Otros	<u>11</u>	<u>8</u>
Tasa efectiva	<u>(56)</u>	<u>6</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son:

	2021	2020
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 37,092	\$ 30,189
Activo fijo	139	(63)
Pérdidas fiscales	35,202	(2,039)
Pasivos por deducirse	<u>19,161</u>	<u>(9,037)</u>
Pasivo diferido:		
Cargos diferidos	(21,941)	14,265
	69,653	33,315
Estimación para valuación de ISR diferido activo	<u>(26,301)</u>	<u>(30,189)</u>
Total impuesto diferido activo (pasivo)	\$ <u>43,352</u>	\$ <u>(3,126)</u>

En la determinación del ISR diferido, se incluyeron \$15,442 y \$30,189, respectivamente de estimación preventiva para riesgos crediticios, sin embargo, esté fue reservado de acuerdo a la probabilidad de que se utilice, lo anterior se establece acorde al comportamiento que ha tenido la cartera.

Asimismo los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido ascendieron a \$35,202. En la determinación del ISR diferido según inciso c) anterior, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar los cuales fueron reservados al 31 de diciembre 2021 debido a que no existió una alta probabilidad de que puedan recuperarse.



25. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Sociedad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios materiales, que representen pasivos contingentes.

26. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

27. Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos normativos emitidos por la Comisión

Con fecha 27 de diciembre de 2017, la Comisión dio a conocer, a través del Diario Oficial de la Federación (DOF), en el artículo Cuarto Transitorio de la 105a resolución modificatoria, el cual establece la incorporación de nuevas NIF emitidas por el CINIF dentro del criterio contable A-2 "Aplicación de Normas Particulares" contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones, donde se establecía la aplicación y entrada en vigor para las instituciones de crédito de las NIF mencionadas a partir del 1o de enero de 2019, sin embargo, el 4 de noviembre de 2019, la Comisión dio a conocer a través del DOF la reforma al citado artículo transitorio que estableció su aplicación y entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, sin embargo mediante una reforma posterior a dicho artículo publicada en el DOF el 24 de noviembre de 2020, se estableció el 1o de enero de 2022 como la fecha de aplicación y entrada en vigor de dichas NIF. Las NIF que se incorporan al criterio contable A-2 de la resolución modificatoria mencionada son las siguientes:

- NIF B-17 "Determinación del valor razonable" - Define al 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. Se menciona que el valor razonable es una determinación basado en el mercado y no en un valor específico de un activo o un pasivo para el Banco y que, 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.
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar" – Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
 - Deja sin efecto al Boletín 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 para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.



- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá 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, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. 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, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF tendrá un efecto de 4 millones de pesos, por la creación de reservas crediticias, en los estados financieros.

- NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos” - Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y se modifica la definición de pasivo eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF no tendrá un efecto en los estados financieros.

- NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar” - Señala que, para determinar el reconocimiento de la pérdida esperada, deberá considerarse la experiencia histórica que tenga la entidad de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los instrumentos financieros por cobrar (IFC).

Señala también que la pérdida esperada deberá reconocerse cuando, al haberse incrementado el riesgo de crédito, se concluye que un parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF tendrá un efecto de 93 mil pesos, por la creación de reservas crediticias, en los estados financieros.

- NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” - Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
 - Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
 - Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
 - 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.
 - Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
 - El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado [consolidado] [no consolidado] de resultados.
 - Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF no tendrá un efecto material en los estados financieros.

- NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:



- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración.
- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
- Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.
- NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
 - La transferencia de control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
 - La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.
 - La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los
 - precios de venta independientes.
 - La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
 - El reconocimiento de derechos de cobro.
 - La valuación del ingreso.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF no tendrá un efecto material en los estados financieros.

- NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”- El principal cambio de esta norma es la separación de la normativa relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la normativa correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la presente NIF no tendrá un efecto material en los estados financieros.

- NIF D-5 “Arrendamientos”- Deja sin efecto al Boletín D-5 “Arrendamientos” y entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:
 - Se introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que este reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.
 - Se elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario, y este reconoce un pasivo por arrendamiento al valor presente que representa su obligación de hacer los pagos por arrendamiento y un activo por derecho de uso por ese mismo monto, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado.
 - Se reemplaza el gasto por arrendamiento operativo en línea recta, con un gasto por depreciación o amortización de los activos por derechos de uso (en los gastos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el resultado integral de financiamiento).



- Se modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.
- Se modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los anteriores arrendamientos operativos. Se reducen las salidas de flujos de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.
- El reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario cambia de forma importante, sin embargo, el reconocimiento contable por el arrendador no tiene cambios no tiene cambios en relación con el anterior Boletín D-5.

El 15 de noviembre de 2018 y 4 de noviembre de 2020 se modificó la Resolución que modifica las disposiciones, con el propósito de extender la entrada en vigor de la aplicación de algunas normas contables incorporadas en la resolución del 4 de enero de 2018, a fin de que las casas de bolsa estuvieran en posibilidad de ajustar sus sistemas de información contable. Las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos. El 9 de noviembre de 2021 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero de 2022.

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

28. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros son responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del 7 de abril de 2022, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

29. Revisión de los estados financieros por parte de la Comisión

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

* * * * *

