

**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 EL AÑO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2023 Y 2022, E INFORME DE LOS  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022,  
e informe de los auditores independientes

Índice

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 a 4
Estados financieros:	
Estado de situación financiera	5 y 6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el capital contable	8 y 9
Estado de flujo de efectivo	10 y 11
Notas a los estados financieros	12 a 67

## 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  
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V.)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de 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.) (la Sociedad), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de 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.) al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la CNBV o 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" (la Circular o Disposiciones).

### Fundamento de la opinión

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

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios involucra juicios significativos considerados por la Administración para evaluar la capacidad de pago de los acreditados, considerando factores de riesgo de crédito tales como probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, basados en los modelos de calificación de cartera establecidos por la CNBV. Consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información que es utilizada para su determinación. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios que se presenta neta de la Cartera de Crédito, en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y asciende a \$ 77 millones.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión clave, incluyeron:

- Pruebas sobre el diseño y eficacia operativa de los controles relevantes, incluyendo, entre otros, los aplicados a la seguridad de la tecnología de la información y a la integridad y exactitud de la fuente de información de datos de los sistemas con los que cuenta la Sociedad para la administración y determinación de las reservas por riesgos crediticios.
- Mediante pruebas selectivas evaluamos los datos de entrada clave como valor del crédito, historial crediticio y días de atraso, así como el recalcado de fórmulas de la metodología interna y las establecidas por la CNBV.
- Verificación, de la conciliación de la información generada automáticamente por los sistemas de las distintas áreas operativas involucradas en el proceso de determinación de la estimación preventiva de riesgos crediticios con los registros contables.
- Revisamos la adecuada revelación de la cartera de crédito y su estimación por deterioro, tal y como se especifica en las Notas 4-f y 9 a los estados financieros.

#### **Párrafos de énfasis**

Sin que ello tenga efecto en la opinión llamamos la atención a lo siguiente:

1. Tal y como se menciona en la Nota 3-f, a los estados financieros adjuntos, la Sociedad en cumplimiento a la Resolución que modifica las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022, adoptó los nuevos criterios contables establecidos por la CNBV.

Debido a lo anterior, la Administración de la Sociedad registró los efectos de la adopción en el "Estado de Cambios en Capital Contable" como un ajuste retrospectivo por \$ 39 millones en los resultados acumulados de los saldos al 31 de diciembre del 2021 de dicho estado, con el fin de dar cumplimiento con los formatos regulatorios establecidos por la Comisión.

2. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos 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 Sociedad de conformidad con el artículo 73 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas" (las "Disposiciones"), los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Dichos estados financieros son estructurados con base en el anexo 17 de las Disposiciones.

3. Como se menciona en la Nota 2-a, a los estados financieros adjuntos, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 15 de diciembre de 2023, se aprobó la fusión de la Sociedad como entidad Fusionante y Opción Mezzanine S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR como fusionada al 30 de noviembre del 2023, las cifras incorporadas mediante la Fusión se muestran en Nota de referencia. Por lo que, la Fusionada concluyó su ejercicio fiscal el 30 de noviembre de 2023.

#### **Responsabilidades de la administración y del Gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con reglas, criterios, oficios generales y particulares contables aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación 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 para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los responsables del Gobierno 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 de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la base contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre 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 un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

CASTILLO MIRANDA Y COMPAÑÍA, S. C.



C.P.C. Juan Francisco Olvera Díaz

Ciudad de México, a  
01 de abril de 2024

**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 situación financiera**  
**al 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y CAPITAL</b>			
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	5	\$ 206,073	\$ 190,620	<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	16	\$ 36,714	\$ 195,709
<b>CUENTAS DE MARGEN (INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS)</b>		-	-	<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	17		
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>				De corto plazo		852,182	924,220
Instrumentos financieros negociables	6	21,403	165,050	De largo plazo		1,421,588	1,999,478
Instrumentos financieros para cobrar o vender		-	-			2,273,770	2,923,698
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	6	324,130	226,860	<b>ACREEDORES POR REPORTO</b>		-	-
		345,533	391,910	<b>PRÉSTAMO DE VALORES</b>		-	-
<b>DEUDORES POR REPORTO</b>				<b>COLATERALES VENDIDOS</b>			
<b>PRÉSTAMO DE VALORES</b>				Reportos (Saldo acreedor)		-	-
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS</b>				Préstamo de valores		-	-
Con fines de negociación		-	-	Instrumentos financieros derivados		-	-
Con fines de cobertura	7	1,614	2,945	Otros colaterales vendidos		-	-
		1,614	2,945	<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS</b>			
<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>				Con fines de negociación		-	-
		-	-	Con fines de cobertura	7	1,461	-
<b>CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1</b>	8					1,461	-
Créditos comerciales		2,305,420	3,138,447	<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>		-	-
Actividad empresarial o comercial		2,305,420	3,079,004	<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>		-	-
Entidades financieras		-	59,443	<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO</b>	13	5,210	1,752
Entidades gubernamentales		-	-	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	18		
Créditos de consumo		155	1,163	Acreedores por liquidación de operaciones		-	-
Créditos a la vivienda		381,954	506,222	Acreedores por cuentas de margen		-	-
Media y residencial		293,059	414,687	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo		-	-
De interés social		88,895	91,535	Contribuciones por pagar		12,228	12,497
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		-	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar		239,932	235,393
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		-	-			252,160	247,890
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda		-	-	<b>PASIVOS RELACIONADOS CON GRUPOS DE ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>		-	-
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1</b>		2,687,529	3,645,832	<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS QUE CALIFICAN COMO PASIVOS</b>			
<b>CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2</b>	8			Obligaciones subordinadas en circulación	20	445,603	469,196
Créditos comerciales		58,759	48,222	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		-	-
Actividad empresarial o comercial		58,759	48,222	Otros		-	-
Entidades financieras		-	-			445,603	469,196
Entidades gubernamentales		-	-	<b>OBLIGACIONES ASOCIADAS CON EL RETIRO DE COMPONENTES DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO</b>		-	-
Créditos de consumo		17	-	<b>PASIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>		-	-
Créditos a la vivienda		62,413	85,473	<b>PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>	19	3,887	9,434
Media y residencial		52,816	73,846	<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	21	-	31,426
De interés social		9,597	11,627	<b>TOTAL PASIVO</b>		3,018,805	3,879,105
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		-	-				
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		-	-				
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta y vivienda		-	-				
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2</b>		121,189	133,695				
<b>CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3</b>	8						
Créditos comerciales		42,020	38,496				
Actividad empresarial o comercial		42,020	38,496				
Entidades financieras		-	-				
Entidades gubernamentales		-	-				
Créditos de consumo		250	343				
Créditos a la vivienda		29,898	58,745				
Media y residencial		9,361	52,431				
De interés social		20,537	6,314				
Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		-	-				
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		-	-				
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda		-	-				
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3</b>		72,168	97,584				
<b>CARTERA DE CRÉDITO VALUADA A VALOR RAZONABLE</b>							
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>		2,880,886	3,877,111	<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
<b>(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS</b>		2,497	-	<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>			
<b>(-) MENOS:</b>				Capital social	22	1,161,475	1,062,588
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	9	(77,593)	(99,029)	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		-	-
<b>CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>		2,805,790	3,778,082	Prima en venta de acciones		-	-
<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS (NETO)</b>	8	94,388	-	Instrumentos financieros que califican como capital		-	-
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>		2,900,178	3,778,082			1,161,475	1,062,588
<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>				<b>CAPITAL GANADO</b>			
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	10	111,831	223,483	Reservas de capital		4,296	4,296
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	14	75,948	79,747	Resultados acumulados		(146,303)	(33,449)
<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA O DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS</b>				Otros resultados integrales		-	-
<b>PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)</b>	11	36,379	82,415	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender		-	-
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	12	1,738	3,465	- Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujo de efectivo		-	-
<b>ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	13	5,087	1,693	Resultado por valuación de títulos disponibles de cobertura de flujo de efectivo		456	155
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>				Remediones por beneficios definidos a los empleados		(1,253)	(3,852)
<b>ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (NETO)</b>	28-c	85,761	64,890	Efecto acumulado por conversión		-	-
<b>ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)</b>	15	14,786	30,046	Resultado por tenencia de activos no monetarios		-	-
<b>ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)</b>				Resultado del ejercicio		(252,548)	(59,547)
<b>CRÉDITO MERCANTIL</b>				Participación en ORI de otras entidades		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		\$ 3,784,928	\$ 4,849,296	<b>TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA</b>		766,123	970,191
				<b>TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</b>		-	-
				<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>		766,123	970,191
				<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		\$ 3,784,928	\$ 4,849,296

Cuentas de Orden

	Nota	2023	2022
Avales otorgados	\$	-	\$ -
Activos y pasivos contingentes		-	-
Compromisos crediticios		2,812,128	4,452,819
Bienes en fideicomiso o mandato		-	-
Bienes en administración		2,197,385	2,196,291
Colaterales recibidos por la entidad		-	-
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		-	-
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3		28,549	8,145
Rentas devengadas no cobradas derivas de operaciones de arrendamiento operativo		-	-
Otras cuentas de registro		<u>3,416,784</u>	<u>3,019,330</u>
	\$	<u>8,454,846</u>	<u>\$ 9,676,585</u>

El monto histórico del capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a \$ 1,161,475 y \$ 1,062,588.

El presente estado de situación financiera se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de situación financiera fue aprobado por el Consejo de administración, bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

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

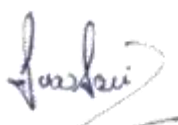
<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

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

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



José Shabot Cherem  
Director General



Juan José Cadena Orozco  
Director de Finanzas y Operaciones



Fernando Islas Aguilar  
Contralor



Martín Román Ramírez  
Director de Auditoría



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 resultado integral  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2023	2022
Ingresos por intereses		\$ 666,218	\$ 617,461
Gastos por intereses		(480,255)	(453,895)
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>		185,963	163,566
Estimación preventiva para riesgos crediticios		<u>(288,977)</u>	<u>(94,040)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	23	<u>(103,014)</u>	<u>69,526</u>
Comisiones y tarifas cobradas		91,499	115,377
Comisiones y tarifas pagadas		(18,701)	(27,271)
Resultado por intermediación		(2,119)	(171)
Resultado por arrendamiento operativo		787	267
Otros (egresos) ingresos de la operación		(28,737)	35,364
Gastos de administración y promoción		<u>(221,253)</u>	<u>(264,030)</u>
		<u>(178,524)</u>	<u>(140,464)</u>
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>		(281,538)	(70,938)
Participación en el resultado neto de otras entidades		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>		(281,538)	(70,938)
Impuestos a la utilidad	28-a	<u>28,990</u>	<u>11,391</u>
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS</b>		(252,548)	(59,547)
Operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO NETO</b>		(252,548)	(59,547)
Otros resultados integrales		2,900	(2,186)
Valuación de instrumentos financieros para comprar o vender		-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo		301	31
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición		-	-
Remediación de beneficios definidos a los empleados		2,599	(2,217)
Efecto acumulado por conversión		-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios		-	-
Participación de ORI en otras entidades		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>\$ (249,648)</u>	<u>\$ (61,733)</u>
<b>Resultado neto atribuible a:</b>			
Participación controladora		\$ (252,548)	\$ (59,547)
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ (252,548)</u>	<u>\$ (59,547)</u>
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Participación controladora		\$ (249,648)	\$ (61,733)
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ (249,648)</u>	<u>\$ (61,733)</u>
Utilidad básica por acción ordinaria		<u>(0.2174)</u>	<u>(0.0779)</u>

El presente estado de resultado integral se formuló 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 periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de resultado integral fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo 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  
Director de Finanzas y Operaciones



Fernando Islas Aguilar  
Contralor



Martín Román Ramírez  
Director de Auditoría

Escriba el t

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 cambios en el capital contable  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido				Capital ganado											Total participación de la controladora	Participación no controladora	Total capital contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asamblea de accionistas	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujo de efectivo	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remediación de beneficios definidos a los empleados	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Participación en ORI de otras entidades					
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 791,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,296	\$ 5,683	\$ -	\$ 124	\$ -	\$ (1,635)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 799,840	\$ -	\$ 799,840		
Ajustes retrospectivos por cambios contables						(39,132)								(39,132)	-	(39,132)		
Ajustes retrospectivos por corrección de errores															-	-		
Saldo al 31 de diciembre de 2021 ajustado	791,372	-	-	-	4,296	(33,449)	-	124	-	(1,635)	-	-	-	760,708	-	760,708		
<b>MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS</b>																		
Aportaciones de capital	271,216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271,216	-	271,216		
Reembolsos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Capitalización de otros conceptos del capital contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida del control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Total</b>	271,216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271,216	-	271,216		
<b>MOVIMIENTOS DE RESERVAS</b>																		
Reservas de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>																		
- Resultado neto	-	-	-	-	-	(59,547)	-	-	-	-	-	-	-	(59,547)	-	(59,547)		
- Otros resultados integrales																		
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	31	-	-	-	-	-	-	31	-	31		
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,217)	-	-	-	-	(2,217)	-	(2,217)		
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
- Participación en ORI en otras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	(59,547)	-	31	-	(2,217)	-	-	-	(61,733)	-	(61,733)		
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,062,588	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,296	\$ (92,996)	\$ -	\$ 155	\$ -	\$ (3,852)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 970,191	\$ -	\$ 970,191		
Ajustes retrospectivos por cambios contables																		
Ajustes retrospectivos por corrección de errores																		
Saldo al 31 de diciembre de 2022 ajustado	1,062,588	-	-	-	4,296	(92,996)	-	155	-	(3,852)	-	-	-	970,191	-	970,191		
<b>MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS</b>																		
Aportaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reembolsos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Capitalización de otros conceptos del capital contable (Nota 2-a)	98,887	-	-	-	-	(53,307)	-	-	-	-	-	-	-	45,580	-	45,580		
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida del control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Total</b>	98,887	-	-	-	-	(53,307)	-	-	-	-	-	-	-	45,580	-	45,580		

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 (continuación)  
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido					Capital ganado										Total capital contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados en asamblea de accionistas	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de capital	Resultados acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujo de efectivo	Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remediación de beneficios definidos a los empleados	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Participación en ORI de otras entidades	Total participación de la controladora	Participación no controladora	
<b>MOVIMIENTOS DE RESERVAS</b>																
Reservas de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>																
- Resultado neto	-	-	-	-	-	(252,548)	-	-	-	-	-	-	-	(252,548)	-	(252,548)
- Otros resultados integrales																
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	301	-	-	-	-	-	-	301	-	301
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	2,599	-	-	-	-	2,599	-	2,599
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Participación en ORI en otras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	(252,548)	301	-	2,599	-	-	-	-	(249,648)	-	(249,648)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,161,475	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,296	\$ (398,851)	\$ -	\$ 456	\$ -	\$ (1,253)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 766,123	\$ -	\$ 766,123

Los presentes estados de cambios 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 periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

Los presentes estados de cambios 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>

Jose Shabot Chere  
Director General

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

Juan José Cadena Orozco  
Director de Finanzas y Operaciones

Fernando Islas Aguilar  
Contralor

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

Martin Roman Ramirez  
Director de Auditoría

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.)

Estado de flujos de efectivo  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	2023	2022
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (281,538)	\$ (70,938)
<b><u>Ajuste por partidas asociadas con actividades de inversión:</u></b>		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	4,813	4,916
Amortización de activos intangibles	20,699	16,731
Pérdidas o reversión de pérdidas por deterioro de activos de larga duración	-	-
Participación en el resultado neto de otras entidades	-	-
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	-	(2,186)
Operaciones discontinuadas	-	-
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	-	-
	<u>25,512</u>	<u>19,461</u>
<b><u>Ajuste por partidas asociadas con actividades de financiamiento:</u></b>		
Intereses asociados con préstamos bancarios y de otros organismos	-	-
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivos	(755)	(1,853)
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como capital	-	-
Otros intereses	7,344	51
	<u>6,589</u>	<u>(1,802)</u>
<b>Suma</b>		
	<u>6,589</u>	<u>(1,802)</u>
<b><u>Cambios en partidas de operación</u></b>		
Cambios de préstamos bancarios y de otros organismos	(649,928)	212,359
Cambio en cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	-	-
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	46,377	(82,151)
Cambio en deudores por reporto (neto)	-	-
Cambio en préstamo de valores (activo) (aplicable únicamente para entidades vinculadas con instituciones de crédito)	-	-
Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	(39,203)	(2,728)
Cambio en cartera de crédito (neto)	924,365	337,270
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	(94,388)	-
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	125,908	(151,936)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	3,799	(72,575)
Cambio en pasivos bursátiles	(158,995)	(516,560)
Cambio en acreedores por reporto	-	-
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	-	-
Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	41,995	(79)
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	-	-
Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	(5,547)	1,171
Cambio en otras cuentas por pagar	3,499	29,563
Cambio en otras provisiones	-	-
Devoluciones de impuestos a la utilidad	-	-
Pagos de impuestos a la utilidad	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación (A la hoja siguiente)</b>	<u>197,882</u>	<u>(245,666)</u>

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 (continuación)  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	2023	2022
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b> (De la hoja anterior)	<u>\$ 197,882</u>	<u>\$ (245,666)</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	-	-
Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	-	-
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	(328)
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	279	1,091
Pagos por operaciones discontinuadas	-	-
Cobros por operaciones discontinuadas	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias	-	-
Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	-
Cobros por disposición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	-
Cobros por dividendos en efectivo de inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	(5,439)	(9,648)
Cobros por disposición de activos intangibles	-	-
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	-
Otros cobros por actividades de inversión	-	-
Otros pagos por actividades de inversión	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<u>(5,160)</u>	<u>(8,885)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Cobros por la obtención de préstamos bancarios y de otros organismos	-	-
Pagos de préstamos bancarios y de otros organismos	(3,886)	(3,371)
Pagos de pasivos por arrendamiento	98,887	271,216
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como capital	-	-
Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como capital	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo	780,410	404,472
Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como pasivo	(803,243)	(404,368)
Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	-	-
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	-
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	-
Otros cobros por actividades de financiamiento	-	-
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<u>72,168</u>	<u>267,949</u>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo</b>	15,453	(39,881)
<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<u>190,620</u>	<u>230,501</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<u>\$ 206,073</u>	<u>\$ 190,620</u>

El presente estado de flujos de efectivo se formuló 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 periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

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

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

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



José Shabot Cherem  
Director General



Fernando Islas Aguilar  
Contralor



Juan José Cadena Orozco  
Directos de Finanzas y Operaciones



Martín Román Ramírez  
Director De Auditoría

**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 el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022**  
**(Cifras expresadas 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 o Entidad o ION Financiera), es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, bajo la denominación "Hipotecaria para Mi", S.A. de C. V. SOFOM E.N.R. según consta en la escritura pública número 138,976 de 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 el 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 Mi", 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 del 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 del 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, del 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 Sociedad tiene por objeto social preponderante y principal actividad:

- a) La realización habitual y profesional del otorgamiento a cualquier persona física o moral, nacional o extranjera de toda clase de créditos, cuyo principal será el crédito con garantía hipotecaria;
- b) La prestación de servicios especializados y/o independientes y/o complementarios y/o compartidos a sociedades de su mismo grupo empresarial, en materia de servicios técnicos, operativos, gerenciales, estratégicos, consultivos y de asesoría, incluyendo aquellas en el área de recursos humanos, administración, contable, auditoría, fiscal, planeación, ventas y mercadotecnia, relaciones públicas, financieros, de informática, sistemas y procesamientos electrónicos de datos, producción, control de calidad, logística, compras, relaciones públicas y todos los servicios relacionados

La Sociedad se encuentra sujeta a lo siguiente:

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión o CNBV) 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 y calificaciones

Eventos 2023

### a. Fusión

El 15 de diciembre de 2023, se llevó a cabo una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual se aprobó la fusión de la Sociedad como la Entidad Fusionante que subsiste y Opción Mezzanine S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR, como la entidad fusionada que desaparece. Ambas compañías formaban parte de la estructura de Tenedora de Acciones ION S.A.P.I. de C.V., la fusión tuvo como objetivo simplificar la estructura de las sociedades, eliminar cargas administrativas y complementar dos sociedades similares.

Los acuerdos alcanzados en esta asamblea destacan los siguientes puntos:

Integración Patrimonial. Se consolidó el patrimonio de la sociedad fusionada en la sociedad fusionante.

- i) Continuidad Operativa. La sociedad fusionante se comprometió a continuar con las actividades que antes realizaba la sociedad fusionada, garantizando una transición fluida y sin interrupciones para los clientes y socios.
- ii) Asunción de derechos y obligaciones. La sociedad fusionante asumió todos los derechos y obligaciones que anteriormente correspondían a la sociedad fusionada.
- iii) Subrogación de garantías y obligaciones. La sociedad fusionante se subrogó en todos los derechos y obligaciones de la sociedad fusionada, cumpliendo con las garantías otorgadas y obligaciones contraídas por esta última, así como asumiendo cualquier pasivo o cargo derivado de las mismas.
- iv) Aumento de capital social. Se aprobó el aumento del capital social de la sociedad como consecuencia de la fusión.

La fusión surtió efectos a partir del 30 de noviembre de 2023 para efectos legales y fiscales, en estricto cumplimiento con lo dispuesto en el anexo 7 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2023, en su criterio normativo 4/CFF/N.

Como resultado de la fusión, los activos y pasivos totales al valor neto en libros que se fusionaron, son los siguientes:

<u>Rubros</u>	<u>Importe</u>
<b>Activo</b>	
Circulante	\$ 39,949
No Circulante	<u>59,417</u>
<b>Total del activo</b>	<u>\$ 99,366</u>
<b>Pasivo</b>	
Pasivo Circulante	<u>70,316</u>
<b>Total del pasivo</b>	70,316
<b>Capital contable</b>	
Capital social	98,887
Resultados acumulados	(53,307)
Resultado del ejercicio	<u>(16,528)</u>
<b>Capital contable</b>	<u>29,050</u>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<u>\$ 99,366</u>

**b. Castigos.**

En diciembre 2023, la Entidad toma una decisión financiera relevante al optar por incurrir en castigos de cartera de crédito por \$ 250,162, Esta medida se llevó a cabo después de haber provisto el 100% de los créditos. Esta acción permitió cerrar con un indicador de morosidad del 2.5%. El detalle por cartera fue el siguiente y se traspasó a cuentas de orden (Ver nota 9):

i) Cartera comercial	\$ 234,054
ii) Cartera vivienda	15,394
iii) Cartera de consumo	<u>714</u>
	<u>\$ 250,162</u>

**c. Calificaciones 2023**

El 9 de marzo 2023 Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en 'AAFC2-(mex)' manteniendo la perspectiva negativa. Mencionando que, a pesar de las eficiencias aplicadas para el control de gastos y la aportación de capital adicional, el entorno macroeconómico podría continuar mermando el resultado en el corto plazo.

El 4 de abril de 2023 Fitch bajó la calificación nacional de largo plazo de la Entidad a 'BBB-(mex)' desde 'BBB(mex)', y afirmó la calificación de corto plazo en 'F3(mex)'. La Perspectiva de calificación de largo plazo se revisó a Estable desde Negativa.

El 7 de noviembre de 2023 Verum ratificó la calificación de 'AAF3+/M' como Administrador Primario de Activos Financieros de la Entidad.

La calificación como Administrador de Activos Financieros de ION Financiera toma en cuenta el deterioro observado en la calidad de sus activos, aunque con una tendencia de mejora en los últimos meses; así como la amplia experiencia de los principales funcionarios dentro del sector que atiende, el extenso plan de capacitación impartido en el último ejercicio, y una infraestructura tecnológica robusta y eficiente para realizar satisfactoriamente sus operaciones.



Asimismo, ratificó las calificaciones corporativas de 'BBB/M' y '3/M' para el largo y corto plazo, respectivamente de ION Financiera y afirmó la calificación de '3/M' del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por \$ 1,000 millones y vencimiento en junio de 2026. De igual forma, modificó la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Estable' desde 'Negativa'.

El cambio en la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Estable' desde 'Negativa' obedece principalmente a la mejora observada en los indicadores patrimoniales de ION Financiera, debido a las aportaciones directas de capital realizadas en los U12M por parte de sus accionistas, las cuales fueron mayores a las esperadas por Verum. Asimismo, las calificaciones incorporan su adecuada flexibilidad financiera, el buen manejo de su liquidez, así como los apropiados ajustes observados en sus controles de administración de su portafolio, lo que conllevaría a mejorar sus niveles de cartera.

### **3. Bases de presentación**

#### **a. Bases de preparación de estados financieros**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos 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 Sociedad de conformidad con el artículo 73 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas" (las "Disposiciones") emitidas por la CNBV, los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Dichos estados financieros son estructurados con base en el anexo 17 de las Disposiciones.

De conformidad con el criterio contable A-1 de la Comisión, a falta de criterio contable expreso de la Comisión, y en un contexto más amplio de las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), se observará el proceso de supletoriedad establecido en la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la mencionada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norteamérica (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando, no contravengan los criterios de la Comisión.

#### **b. Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros 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. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen el valor en libros de las inversiones en valores, operaciones con instrumentos financieros derivados, estimación preventiva para riesgos crediticios, bienes adjudicados, obligaciones laborales al retiro, e impuestos a la utilidad diferidos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. La administración de la Sociedad considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

#### **c. Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros se presentan en moneda de informe que es el peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas sobre los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares o Dls., se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

**d. Reconocimiento de los efectos de inflación**

El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 es considerado como entorno económico no inflacionario (inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores menor que el 26%), conforme a lo establecido en la NIF B-10 "Efectos de la inflación" de las NIF; consecuentemente no se reconocen los efectos de la inflación en la información financiera de la Sociedad; en caso de estar en un entorno inflacionario, se deberán registrar de manera retrospectiva los efectos acumulados de la inflación no reconocidos en los períodos en los que el entorno fue calificado como no inflacionario. El porcentaje de inflación anual y la acumulada en los tres últimos ejercicios son los siguientes:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>Inflación anual (%)</u>	<u>Acumulada (%)</u>
2023	4.66	19.84
2022	7.820	18.33
2021	7.360	13.34

**e. Negocio en Marcha -**

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

**4. Resumen de las Principales políticas contables**

El 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, 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, 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 incorporaron 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 la entidad 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.
  
- **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".
  
- **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.

- **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 afectaran el monto del pasivo y se amortizaran sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
  - Se 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.
  
- **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.
- Se 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.
- **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.
- **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 éste 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 en relación con el anterior Boletín D-5.

A partir del 1 de enero de 2022 la Sociedad implementó los cambios a las normas de información financiera, criterios de contabilidad y metodologías de estimación de reservas preventivas, con excepción del método de interés efectivo que se adoptó a partir del 1 de enero de 2023, situación previamente notificada a la Comisión.

Los principales efectos cuantitativos reconocidos en los resultados de ejercicios anteriores por los cambios mencionados anteriormente se muestran a continuación:

DESCRIPCIÓN	Disposición	
Reconocimiento de la nueva metodología de la estimación preventiva para riesgos crediticios (neto)	B-6	\$ (34,993)
Reconocimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios de Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés	NIF C-16	(93)
Reconocimiento de la estimación de pérdidas crediticias esperadas de otras cuentas por cobrar	NIF C-3	(4,057)
Efecto de la tasa efectiva de Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés	NIF C-20	<u>11</u>
Suma		<u>\$ (39,132)</u>

Las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Consisten principalmente en depósitos en entidades financieras efectuados en el país representados en efectivo. El efectivo se registra y se valúa a su valor nominal y los equivalentes de efectivo a su valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo restringido, el cual está representado principalmente por fondos en fideicomisos originados por administración de cartera.

**b. Inversiones en instrumentos financieros**

La clasificación de los instrumentos financieros en los que la Sociedad tiene inversiones depende del modelo de negocios que se utiliza para la administración de las inversiones y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. Derivado del modelo de negocio, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican como:

**Instrumentos Financieros Negociables (IFN):**

Son aquellos títulos de deuda o capital en los que se invierte con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea en función de la administración de los riesgos de mercado de dichos instrumentos. Se valúan a valor razonable y al efectuar una inversión en un IFN cualquier costo de transacción es reconocido de inmediato en la utilidad o pérdida neta.

**Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV):**

Son los instrumentos financieros en los que el objetivo de invertir en ellos es obtener una utilidad en su venta cuando ésta sea conveniente o bien cobrar los flujos de efectivo contractuales para obtener una ganancia por el interés contractual que éstos generan. Estos instrumentos se reconocen a valor razonable reconociendo los cambios en su valor en los otros resultados integrales del año, después de afectar en la utilidad o pérdida neta del año lo siguiente:

- i. los intereses devengados sobre la tasa de interés efectiva,
- ii. la utilidad o pérdida cambiaria cuando ocurra,
- iii. las disminuciones en su valor que sean atribuibles a un deterioro por pérdidas crediticias esperadas del instrumento.

Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses (IFCPI):

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros como IFCPI si el objetivo del modelo de negocios es conservar dichos instrumentos para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente de pago.

Los IFCPI se originan por la venta de bienes o servicios (tales como préstamos) y se reconocen inicialmente al valor razonable de los flujos de efectivo estimados que se recibirán por principal e intereses.

Con posterioridad al reconocimiento inicial los IFCPI se valúan a costo amortizado incluyendo los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de otras partidas cobradas por anticipado como comisiones e intereses y las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por las condonaciones o descuentos efectuados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es el utilizado en el cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero para distribuir su ingreso o gasto por interés efectivo en los períodos correspondientes de la vida del instrumento financiero.

Baja y compensación de activos financieros

La Sociedad cancela un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o al transferir contractualmente los derechos a recibir los flujos de efectivo de la transacción relativa en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Cualquier interés en dichos activos financieros transferidos creados o retenidos por la Sociedad se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Sociedad tiene el derecho legal de compensarlos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente

### **c. Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a 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 estado de situación financiera, 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 Resultado Integral".

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 estado de situación financiera es segregado 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 período 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 los resultados del período 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 los resultados.

#### **d. Deterioro de instrumentos financieros por cobrar (IFC)**

Cuando la Sociedad determina la existencia de riesgo de crédito de un IFC reconoce una estimación de pérdida crediticia esperada (PCE) considerando el riesgo de crédito de éste. Las PCE se estiman con base en todos los posibles eventos de incumplimiento sobre los IFC. Para determinar la estimación para PCE, la administración de la Sociedad efectúa, utilizando su juicio profesional, una evaluación de las pérdidas esperadas por deterioro de los IFC, considerando la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y 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 IFC.

La estimación de PCE se ajusta conforme se modifica el riesgo de crédito. En el caso de que existan cambios favorables en la calidad crediticia de los IFC que estén debidamente sustentados, el exceso de la estimación para PCE debe revertirse en el período en que ocurren dichos eventos, contra la utilidad o pérdida neta del período en que ocurra el cambio. Se utiliza el juicio profesional para determinar el monto a revertir.

#### e. Cartera de crédito

Representa el saldo de los importes efectivamente entregados a los acreditados, los seguros que en su caso se hubieran financiado y los intereses devengados no cobrados, determinados conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate. La "estimación preventiva para riesgos crediticios" se presenta deduciendo los saldos de la cartera de crédito.

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/quiroygrafario: Personas morales a plazos de hasta 12 meses con garantía quiroygrafaria 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 es capital de trabajo relacionado a un proyecto inmobiliario.
- Créditos hipotecarios: Son créditos para personas físicas, con garantía hipotecaria o fiduciaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses.
- Créditos de liquidez: Son créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria 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 o fiduciaria dirigido a personas físicas con actividad empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.

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 que le son otorgadas o garantizadas, constituye prenda 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 que le son otorgados.

A continuación, se presentan los criterios que la Sociedad sigue para clasificar la cartera de crédito en las diferentes etapas de riesgo:



#### Cartera con riesgo de crédito etapa 1 -

- Créditos que están al corriente en sus pagos tanto de principal como de intereses y/o con días de atraso menores o iguales a 30 días.
- Créditos reestructurados o renovados que cumplan con la evidencia de pago sostenido.

#### Cartera con riesgo de crédito en etapa 2 -

- Créditos con días de atraso mayores a 30 y menores a 90 días, o que incumplan con alguno de los criterios descritos en la etapa 1 o 3.

#### Cartera con riesgo de crédito en etapa 3 -

Si los adeudos corresponden a créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de atraso.

- Si los adeudos corresponden a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días de atraso en el pago de intereses, o bien 30 o más días de atraso en el pago de capital.
- Si los adeudos corresponden a créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de atraso.
- Si los adeudos corresponden a 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 atraso.
- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 "Disponibilidades" son reportados como cartera con riesgo de crédito en etapa 3 al momento en el que se presente dicho evento.
- Créditos en los que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, con excepción de aquellos créditos que continúen recibiendo pagos en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la misma ley, así como los créditos otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la citada ley.

Los intereses se reconocen en el estado de resultado integral conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias en el momento en que el crédito es catalogado como cartera con riesgo de crédito etapa 3, incluyendo los créditos que contractualmente capitalizan intereses al momento del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera con riesgo de crédito etapa 3, 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 con riesgo de crédito etapa 3, la Sociedad crea estimaciones por el monto total de los intereses al momento del traspaso del crédito como cartera con riesgo de crédito etapa 3.

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.

## Créditos reestructurados y renovados

Los créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 2 y 3, reestructurados o renovados, permanecerán dentro de esa clasificación 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 cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con períodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización, tal como lo establecen los criterios contables emitidos por la Comisión.

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 son clasificados como cartera con riesgo de crédito etapa 3.

### Pago sostenido del crédito

Se acredita pago sostenido del crédito cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con períodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.

Cuando los períodos de amortización pactados en la reestructura o renovación, no sean homogéneos, deberá considerarse el número de períodos que representen el plazo más extenso, para efectos de la acreditación de pago sostenido.

Para las reestructuras en las que se modifique la periodicidad del pago a períodos menores, se deberá considerar el número de amortizaciones del esquema original del crédito.

En el caso de los créditos que la entidad haya adquirido al INFONAVIT o al FOVISSSTE, en los que esté obligada a respetar los términos que los organismos de referencia contrataron con los acreditados, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando el acreditado haya cubierto sin retraso el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de una amortización en los créditos bajo el esquema de Régimen Ordinario de Amortización (ROA) y tres amortizaciones para los créditos bajo el esquema de Régimen Especial de Amortización (REA).

En el caso de créditos consolidados, dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas deberá atenderse el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando, ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) el acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
- b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo.

Los créditos que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, que se hayan pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:

- a) el acreditado cubra al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) la Sociedad cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquéllos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los períodos requeridos.

En todo caso, los créditos que por efecto de una reestructura o renovación son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, deben permanecer un mínimo de tres meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido y en consecuencia traspasarse a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito, excepto cuando se trata de créditos reestructurados o renovados que se hubieren otorgado por un plazo menor o igual a 6 meses y que no sean reestructurados o renovados consecutivamente por el mismo plazo. Lo anterior no es aplicable a los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento.

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

Para efecto del cálculo y constitución de las reservas preventivas para riesgos crediticios, se califica desde su reconocimiento inicial los créditos de la cartera crediticia con base en el criterio de incremento significativo del riesgo crediticio.

Dicho criterio se aplica desde el momento de la originación y durante toda la vida del crédito, aun cuando éste haya sido renovado o reestructurado, y permite clasificar cada crédito en una de las tres etapas de riesgo de crédito.

La estimación de reservas se realiza aplicando el Enfoque Estándar (Metodologías Generales Estándar por tipo de cartera de crédito), a las carteras de la Sociedad de conformidad con el criterio B-6 que le resultan aplicables; así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, registrándose en los resultados del ejercicio del período correspondiente.

Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión 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 -**

La Sociedad, previamente a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, clasifica cada uno de los créditos en alguno de los siguientes grupos, según son otorgados a:

- I. Entidades federativas y municipios;
- II. Proyectos con fuente de pago propia;
- III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como "estructurados";
- IV. Entidades financieras; y
- V. Personas morales no incluidas en las fracciones anteriores y físicas con actividad empresarial.

A su vez, este grupo deberá dividirse en los siguientes subgrupos:

- a) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.
- b) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales iguales o mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs. Cuando los estados financieros del acreditado no cumplen con el requisito de antigüedad señalado en la fracción LXXXIV del Artículo 1 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito o dicho acreditado no disponga de estados financieros, la Sociedad lo califica utilizando la metodología del inciso a) anterior, según corresponda.

Las personas morales o físicas con actividad empresarial para las que no se dispone de información respecto de sus Ingresos Netos o Ventas Netas anuales, o dicha información no cumple con los requisitos establecidos en las presentes disposiciones, se califican conforme la metodología aplicable al inciso a) anterior.

Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 de acuerdo con el Artículo 110 Bis de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, el porcentaje que se utilice para determinar las reservas a constituir por cada crédito será el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento:

$$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i = P_i \times S_i \times E_i$$

En donde:

$R_i$  = Monto de reservas a constituir para el  $i$ -ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.

$P_i$  = Probabilidad de Incumplimiento del  $i$ -ésimo crédito.

$S_i$  = Severidad de la Pérdida del  $i$ -ésimo crédito.

$E_i$  = Exposición al Incumplimiento del  $i$ -ésimo crédito.

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$Reservas\ Etapa\ 2_i = \text{Max} (Reservas\ Vida\ Completa_i, P_i \times S_i \times E_i)$$

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva</u>		
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 califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas

$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i$	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.
$PI_i$	=	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.

correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, con cifras al último día de cada mes, considerando lo siguiente:

- a) Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 las reservas a constituir por cada crédito son el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento.

$$Reserva\ Etapa\ 1\ o\ 3 = PI \times SP \times EI$$

En donde:

- b) Para aquellos créditos clasificados en etapa 2

$$Reserva\ Etapa\ 2 = \text{Porcentaje de reserva} \times \text{Exposición al Incumplimiento}$$

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva</u>		
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%		Mayor a 40%

**Cartera crédito consumo no revolvente:**

La Sociedad califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas para cada uno de los créditos que integran la Cartera Crediticia de Consumo no Revolvente con cifras al último día de cada mes, independientemente de la frecuencia de facturación, de acuerdo con alguno de los siguientes esquemas de cálculo de reservas:

- I. Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 o 3 de acuerdo con las disposiciones.

El porcentaje que se utiliza para determinar las reservas a constituir por cada crédito es el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida, en tanto que el monto de las reservas es el resultado de multiplicar el porcentaje anterior por la Exposición al Incumplimiento.

$$\text{Reservas Etapa 1 o 3}_i = PI_i^X \times SP_i^X \times EI_i^X$$

En donde:

$\text{Reservas Etapa 1 o 3}_i$	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3 según corresponda.
$PI_i^X$		Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito clasificado como "B, A, N, P u O", respectivamente.
$SP_i^X$		Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito clasificado como "B, A, N, P u O", respectivamente.
$EI_i$		Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
$X$	=	Superíndice que indica si el tipo de crédito corresponde a ABCD (B), Auto (A), Nómina (N), Personal (P) u Otro (O).

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 es el resultado de:

$$\text{Reservas Etapa 2}_i = \text{Max}(\text{Reservas Vida Completa}_i, PI_i^X \times SP_i^X \times EI_i^X)$$

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva</u>		
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%		Mayor a 35%

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.

#### g. Derechos de cobro adquiridos

Son aquellos créditos adquiridos sobre los cuales se determina que, con base en la información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad los montos exigibles contractualmente, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente.

#### h. 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.

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

- al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la Sociedad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o

- b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha en la que se registra en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, se dan de baja del estado de situación financiera de la Sociedad por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales que se reciban en especie para cubrir las amortizaciones (principal e/o intereses) devengadas, vencidas o castigadas, o los cobros o recuperaciones correspondientes a derechos de cobro adquiridos por la Sociedad sobre los cuales se determina que, con base en la información y hechos actuales así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad los montos exigibles contractualmente (principal e intereses), conforme a los términos y condiciones pactados originalmente.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme a los incisos a) y b) mencionados anteriormente, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

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 las instituciones de crédito, debiéndose reconocer en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

Cuando un bien adjudicado o recibido en dación en pago es vendido, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

De acuerdo con las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, el monto de la estimación para reconocer los indicios de deterioro de bienes adjudicados o bienes recibidos en dación en pago se determina aplicando los porcentajes que se muestran en la siguiente tabla:

<b>Estimación para bienes inmuebles</b>	
<b>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</b>	<b>Porcentaje de reserva</b>
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%

**i. 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), excepto los saldos a favor de impuestos e impuesto al valor agregado acreditable se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, si la probabilidad de recuperación es baja.

**j. Mobiliario y equipo, neto**

El mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula aplicando el método de línea recta, con base en la vida útil de los activos estimada por la administración de la Sociedad y sobre los valores del mobiliario y equipo como se muestra a continuación:

	<u>Tasa de depreciación</u>	<u>Vida útil</u>
Equipo de transporte	25%	4 años
Equipo de cómputo	30%	3.3 años
Mobiliario	10%	10 años
Adaptaciones y mejoras	Por la vigencia del contrato de arrendamiento	

**k. Pagos anticipados, otros activos y activos intangibles**

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.

**l. Pasivos bursátiles**

Los pasivos bursátiles se refieren a los programas de colocación de certificados bursátiles de corto plazo con carácter de revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización del Programa de Certificados Bursátiles ante la Comisión.

**m. 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.

**n. Activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento**

Los arrendamientos son aquellos contratos en los que hay un activo identificado, se obtienen sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y se tiene el derecho a dirigir el uso del activo. La Sociedad contabiliza un contrato, o parte de un contrato, como un arrendamiento cuando este transfiere el derecho de uso del activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. La Sociedad contabiliza los arrendamientos reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, excepto por los arrendamientos de bajo valor o con una duración de doce meses o menos.



Los pasivos por arrendamiento se valúan al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento por efectuar, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si puede determinarse fácilmente; de lo contrario, se utiliza la tasa incremental de financiamiento (o en su caso la tasa libre de riesgo) al comienzo del arrendamiento. Los pagos variables por arrendamiento solo se incluyen en la valuación del pasivo por arrendamiento si dependen de un índice o tasa. En tales casos, la valuación inicial del pasivo por arrendamiento supone que el elemento variable permanecerá sin cambios durante todo el plazo del arrendamiento. Otro tipo de pagos variables se cargan a resultados en el período al que corresponden.

Los activos por derecho de uso se valúan inicialmente por el monto del pasivo por arrendamiento, se reducen por los incentivos de arrendamiento recibido y se incrementan por: a) pagos de arrendamiento realizados antes o en la fecha de inicio del arrendamiento; b) costos directos iniciales incurridos por el arrendatario, y c) el monto de cualquier provisión reconocida cuando la Sociedad tiene la obligación contractual de dismantelar, eliminar o restaurar el activo arrendado.

Después de la valuación inicial, los pasivos por arrendamiento aumentan como resultado de los intereses devengados a una tasa periódica constante de interés sobre el saldo pendiente y se reducen por los pagos por arrendamiento realizados. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan linealmente durante el plazo restante del arrendamiento o durante la vida útil del activo, lo que se espera ocurra primero.

#### **o. Beneficios a los empleados-**

Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado o por el término de la relación laboral, 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 conforme se devengan. Incluye principalmente sueldos, salarios, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, bonos e incentivos, y la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) causada.
- ii. Beneficios post-empleo - Corresponde a 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 y es calculado por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. Beneficios por terminación - Se reconocen cuando es ineludible pagarlas y corresponden a las remuneraciones que deben pagarse al término de la relación laboral cuando ésta ocurre antes de que el empleado llegue a su edad de jubilación y no existen condiciones preexistentes de acumulación. Estos beneficios corresponden a indemnizaciones por despido y a la prima de antigüedad por causas de muerte, invalidez, despido y separación voluntaria antes de la fecha de jubilación, determinadas de acuerdo con las disposiciones laborales aplicables. 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 2023, 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 12.70.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren dentro del rubro "Remediones por beneficios definidos a los empleados" en el capital contable, reciclando en los resultados su importe durante la vida laboral remanente promedio de los empleados que se espera recibirán los beneficios.

**p. Impuestos a la utilidad, neto**

El impuesto a la utilidad causado (Impuesto sobre la renta ("ISR")) se registra en los resultados del año en que se causa. Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR y reconoce el impuesto a la utilidad diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto a la utilidad 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 2023 y 2022 se han reconocido en los resultados del ejercicio el impuesto a la utilidad diferido.

**q. Créditos diferidos**

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

**r. Provisiones**

La Sociedad reconoce con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que es probable la transferencia de activos o la prestación de servicios y surge como consecuencia de eventos pasados.

**s. Partes relacionadas**

En el curso normal de las operaciones la Sociedad lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se consideran partes relacionadas a las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, o a través de uno o más intermediarios: i) controlen, sean controladas por, o estén bajo control común con la Sociedad o ii) ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la Sociedad, iii) ejerza control conjunto sobre, sea controlada conjuntamente por, o esté bajo control conjunto común de la Sociedad; también se consideran partes relacionadas a las asociadas, el personal gerencial clave o directivos relevantes de la Sociedad y su controladora de conformidad con la NIF C-13.

**t. 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.

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 quienes 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 los 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 por estudios de factibilidad se reconocen en el momento en que se incurren.

#### u. 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 estado de situación financiera. 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.

#### v. Cuentas de orden

Las cuentas de orden corresponden principalmente a compromisos crediticios de la Sociedad y a bienes en administración. Los compromisos crediticios representan el importe de las líneas de crédito otorgadas por la Sociedad que no ha sido dispuesto por los acreditados y los bienes en administración representan el valor de la cartera propiedad de terceros que es administrada por la Sociedad.

También se incluye en las cuentas de orden lo siguiente: a) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida que reconoce los intereses devengados a partir de que un crédito de cartera en etapa de riesgo de crédito 1 o 2 es traspasado a cartera de riesgo de crédito etapa 3, y b) Otras cuentas de registro que representa el importe de las líneas de crédito contratadas con fondeadores que aún no han sido dispuestas.

### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Bancos	\$ 81,820	\$ 55,283
Otras disponibilidades (1)	<u>124,253</u>	<u>135,337</u>
	<u>\$ 206,073</u>	<u>\$ 190,620</u>

(1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2023 efectivo restringido por \$124,253 (\$ 135,051 en 2022) que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y de créditos restringidos al amparo de contratos de cesión.

## 6. Inversiones en instrumentos financieros

El inventario de las inversiones en instrumentos financieros negociables se muestra a continuación:

2023				
Título	Institución	Tasa	Período	Importe
Reportos	Masari CB	9.65%	4 días	\$ 556
Cuenta Vista	Banco Ve por Más	0.00%	mismo día	740
Pagaré bancario	Banco Santander	8.95%	4 días	43
Reportos	Banco Base	11.15%	4 días	4,600
Fondeo de Inversión	Vector	0.00%	mismo día	639
Reportos	MIFEL pesos	10.00%	4 días	704
Reportos	Banco Actinver	10.14%	4 días	4,716
Reportos	Banco Actinver	8.54%	4 días	1,576
Reportos	Banco Actinver	8.54%	4 días	1,916
Inversión a plazo	Banco del Bajío	0.80%	4 días	5,895
Reportos	Banco Actinver	8.54%	4 días	18
<b>Total</b>				<b>\$ 21,403</b>

2022				
Título	Institución	Tasa	Período	Importe
Reportos	Masari CB	8.95%	3 días	\$ 504
Cuenta Vista	Banco Ve por Más	0.00%	Mismo día	740
Pagaré bancario	Banco Santander	0.70%	1 día	115
Reportos	Banco Base	10.50%	3 días	79,946
Fondeo de Inversión	Vector	0%	3 días	580
Reportos	MIFEL pesos	10.00%	3 días	69,633
Reportos	Banco Actinver	10.14%	3 días	4,534
Reportos	Banco Actinver	8.54%	3 días	1,121
Reportos	Banco Actinver	8.54%	3 días	1,752
Inversión a plazo	Banco del Bajío	0.80%	3 días	6,111
Reportos	Banco Actinver	0.00%		14
<b>Total</b>				<b>\$ 165,050</b>

El inventario de valores de las inversiones en instrumentos financieros para cobrar principal e intereses se muestra a continuación:

2023			
Título	Institución	Tasa	Importe
Obligaciones	Industrias SHCH	TIIE+2	\$ 222,550
Obligaciones	Quiero Billeto	TIIE+2	101,580
<b>Total</b>			<b>\$ 324,130</b>

2022			
Título	Institución	Tasa	Importe
Obligaciones	Industrias SHCH	TIIE+2	\$ 204,899
Obligaciones	Quiero Billeto	TIIE+2	21,961
<b>Total</b>			<b>\$ 226,860</b>

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. Instrumentos financieros derivados

Derivados con fines de cobertura

Como parte de las actividades de otorgamiento de crédito, la Sociedad enfrenta diferentes tipos de riesgo tales como los de flujo de efectivo y valor razonable.

La Sociedad utiliza línea de fondeo con terceras partes para soportar su operación de otorgamiento de crédito. Debido a la situación del mercado en el que las tasas de interés se han mantenido al alza, la Administración de la Sociedad ha evaluado la conveniencia de adquirir algún instrumento derivado que le permita cubrir el riesgo de flujo de efectivo por las variaciones de tasa que, al rebasar cierto límite, provoque un incremento importante en el gasto de intereses pagados.

El 30 de agosto de 2022 se concertaron 2 Opciones CAP de tasa de interés.

Las características de las opciones y su valuación al 31 de diciembre de 2023 son como sigue:

2023						
Nocional (miles de pesos)	Tipo	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Strike	Valuación (miles de pesos)
120,000	Opción sobre tasa de interés	Banco Base	TIIE28	29-ago-25	10.50%	\$ 1,082
172,341	Opción sobre tasa de interés	Banco Base	TIIE28	29-ago-25	10.50%	<u>534</u>
						1,616
	Ajuste por riesgo de crédito					<u>(2)</u>
						<u>\$ 1,614</u>
2022						
Nocional (miles de pesos)	Tipo	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Strike	Valuación (miles de pesos)
120,000	Opción sobre tasa de interés	Banco Base	TIIE28	29-ago-25	10.50%	\$ 1,756
172,341	Opción sobre tasa de interés	Banco Base	TIIE28	29-ago-25	10.50%	<u>1,197</u>
						2,953
	Ajuste por riesgo de crédito					<u>(8)</u>
						<u>\$ 2,945</u>

Al cierre de diciembre de 2023 se cuenta con 11 forwards para cubrir fluctuación cambiaria y al cierre de diciembre 2022 no se contaba con forwards.

<u>Nocional USD</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor pactado</u>	<u>Valor razonable</u>
17	Banco Base	USD	11-mar-24	19.7100	\$ (43)
450	Banco Base	USD	12-ene-24	17.8300	(377)
312	Banco Base	USD	12-ene-24	17.8300	(261)
219	Banco Base	USD	12-ene-24	17.8300	(183)
287	Banco Base	USD	12-ene-24	17.6350	(185)
232	Banco Base	USD	06-feb-24	17.6935	(145)
230	Banco Base	USD	08-feb-24	17.5950	(121)
233	Banco Base	USD	15-feb-24	17.4250	(78)
217	Banco Base	USD	21-feb-24	17.3200	(47)
24	Banco Base	USD	20-dic-24	18.0900	(3)
181	Banco Base	USD	22-02-24	17.2050	(18)
					<u>\$ (1,461)</u>

## 8. Cartera de crédito

La cartera de crédito se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	\$ 261,916	\$ 334,611
Crédito simple con garantía hipotecaria	466,185	549,885
Crédito simple	41,052	36,669
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	1,536,267	2,157,839
Créditos a entidades financieras no bancarias	-	59,443
	<u>2,305,420</u>	<u>3,138,447</u>
Créditos de consumo	155	1,163
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	293,059	414,687
De interés social	88,895	91,535
	<u>381,954</u>	<u>506,222</u>
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1</b>	<u>2,687,529</u>	<u>3,645,832</u>
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 2		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	13,965	
Crédito simple con garantía hipotecaria	29,370	39,520
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	15,424	8,702
	<u>58,759</u>	<u>48,222</u>
Créditos de consumo	17	
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	52,816	73,846
De interés social	9,597	11,627
	<u>62,413</u>	<u>85,473</u>
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 2</b>	<u>121,189</u>	<u>133,695</u>
A la hoja siguiente	<u>2,808,718</u>	<u>3,779,527</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De la hoja anterior	\$ 2,808,718	\$ 3,779,527
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	2,880	19,189
Crédito simple con garantía hipotecaria	39,140	16,886
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	<u>          </u>	<u>2,421</u>
	<u>42,020</u>	<u>38,496</u>
Créditos de consumo	250	343
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	9,361	52,431
De interés social	<u>20,537</u>	<u>6,314</u>
	<u>29,898</u>	<u>58,745</u>
<b>Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3</b>	<u>72,168</u>	<u>97,584</u>
Total cartera de crédito	2,880,886	3,877,111
(+/-) Partidas diferidas (**)	2,497	-
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(77,593)</u>	<u>(99,029)</u>
Cartera de crédito, neta	2,805,790	3,778,082
Derechos de cobro adquiridos (neto) (*)	<u>94,388</u>	<u>-</u>
<b>Total de cartera de crédito (neto)</b>	<u>\$ 2,900,178</u>	<u>\$ 3,778,082</u>

(\*) Los derechos de cobro corresponden a créditos adquiridos con motivo de la fusión, compuestos por créditos comerciales, de los cuales existe una probabilidad considerable de que no se podrá recuperar en su totalidad los montos exigibles contractualmente

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2023, las partidas diferidas se integran como sigue:

	<u>2023</u>
Comisiones por colocación créditos hipotecarios	\$ 16,083
Comisiones por colocación créditos comerciales	8
Comisiones por nómina por colocación de crédito	8,231
Efecto por renegociación de cartera	(277)
Comisiones por apertura de crédito	(20,483)
Comisiones por prórroga y/o reestructuras	<u>(1,065)</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 2,497</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de crédito por días de incumplimiento se integra como sigue:

	<u>2023</u>					<u>Total</u>
	<u>0 días</u>	<u>01-30 días</u>	<u>31-60 días</u>	<u>61-90 días</u>	<u>De 90 días en adelante</u>	
Etapa 1	\$ 2,602,495	\$ 85,034	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,687,529
Etapa 2	-	-	108,130	13,059	-	121,189
Etapa 3	<u>5,356</u>	<u>-</u>	<u>2,842</u>	<u>2,926</u>	<u>61,044</u>	<u>72,168</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 2,607,851</u>	<u>\$ 85,034</u>	<u>\$ 110,972</u>	<u>\$ 15,985</u>	<u>\$ 61,044</u>	<u>\$ 2,880,886</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de crédito por días de incumplimiento se integra como sigue:

	2022					Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	De 90 días en adelante	
Etapa 1	\$ 3,505,498	\$ 140,334	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,645,832
Etapa 2	-	30,727	102,968	-	-	133,695
Etapa 3	-	1,153	7,558	12,268	76,605	97,584
<b>Total</b>	<b>\$ 3,505,498</b>	<b>\$ 172,214</b>	<b>\$ 110,526</b>	<b>\$ 12,268</b>	<b>\$ 76,605</b>	<b>\$ 3,877,111</b>

La cartera de crédito con etapa 1 y 2 por región geográfica, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran a continuación:

Zona	2023	2022
	Cartera Etapa 1 y 2	Cartera Etapa 1 y 2
CDMX	\$ 1,959,137	\$ 2,933,542
Jalisco	213,840	276,951
Estado de México	199,468	124,764
Baja California Norte	-	58,542
Puebla	83,639	53,777
Querétaro	54,063	46,076
Yucatán	6,262	45,171
Sinaloa	41,474	38,130
Chihuahua	20,583	35,166
Sonora	39,881	29,616
San Luis Potosí	46,466	22,244
Quintana Roo	3,564	20,099
Nuevo León	12,596	19,179
Guanajuato	14,282	13,615
Coahuila	1,262	12,004
Veracruz	1,101	10,556
Hidalgo	3,351	9,594
Tabasco	2,176	6,608
Durango	-	4,339
Oaxaca	-	4,044
Michoacán	-	3,648
Morelos	1,999	2,710
Baja California	89,794	2,428
Tamaulipas	-	2,233
Chiapas	12,950	1,751
Aguascalientes	694	1,356
Tlaxcala	-	541
Campeche	-	433
Nayarit	-	410
Colima	136	-
	<b>\$ 2,808,718</b>	<b>\$ 3,779,527</b>



A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera en etapa 3, por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	\$ 97,584	\$ 167,949
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	360,116	345,986
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	(37,830)	(30,564)
Pagos de cartera vencida	(54,533)	(65,076)
Castigos	(156,289)	-
Adjudicación de bienes	(43,815)	(68,400)
Venta de cartera	<u>(93,065)</u>	<u>(252,311)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>\$ 72,168</u></b>	<b><u>\$ 97,584</u></b>

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los saldos de la cartera etapa 3 es la siguiente:

	<u>2023</u>				
	<u>0 a 90 días</u>	<u>91 a 180 días</u>	<u>181 a 365 días</u>	<u>366 días a 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos comerciales	\$ 4,534	\$ 31,096	\$ 5,694	\$ 696	\$ 42,020
Créditos de consumo			68	182	250
Créditos a la vivienda	<u>6,590</u>	<u>3,302</u>	<u>8,666</u>	<u>11,340</u>	<u>29,898</u>
	<u>\$ 11,124</u>	<u>\$ 34,398</u>	<u>\$ 14,428</u>	<u>\$ 12,218</u>	<u>\$ 72,168</u>
	<u>2022</u>				
	<u>0 a 90 días</u>	<u>91 a 180 días</u>	<u>181 a 365 días</u>	<u>366 días a 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos comerciales	\$ 10,750	\$ -	\$ -	\$ 27,746	\$ 38,496
Créditos de consumo	-	101	242	-	343
Créditos a la vivienda	<u>10,230</u>	<u>7,190</u>	<u>9,737</u>	<u>31,588</u>	<u>58,745</u>
	<u>\$ 20,980</u>	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ 9,979</u>	<u>\$ 59,334</u>	<u>\$ 97,584</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados durante 2023 ascienden a \$ 35,891 (\$ 8,145 en 2022).

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2023 es por \$ 2,516,251 (\$ 3,225,834 en 2022), la cual representa el 87% (75% en 2022) de la cartera total, y el pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver Nota 17).

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 estado de situación financiera.

Así mismo, se reconocen mensualmente en el renglón "Ingresos por intereses" del estado de resultados integral durante la vida del crédito, conforme a la tasa de interés efectiva. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas de enero a diciembre de 2023 y 2022 por \$ 1,905 y \$ 15,634, respectivamente.
- Comisiones generadas de enero a diciembre 2023 y 2022 por \$ 1,905 y \$ 15,634, respectivamente.

## Contrato de Cesión de Derechos

El 21 de julio de 2023, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BALI OPERACIONES", S. A. de C.V., SOFOM, ENR, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro de los créditos que se precisan en dicho contrato, por \$ 43,894. Es importante destacar que para esta operación no hubo utilidad o pérdida.

El 30 de septiembre de 2023, la Sociedad, como Cedente, cedió a "QUIERO BILLETE", S. A. de C. V., SOFOM, ENR, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro de los créditos que se precisan en dicho contrato, por \$ 44,204, lo que originó una pérdida por \$ 16,852 y se incluye en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación dentro del estado de resultados integral.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos y operaciones con partes relacionadas por operaciones de crédito, los cuales se incluyen en la cartera comercial como etapa 1 y en el rubro de ingresos por intereses en el estado de resultados integral, se integran de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Cuentas por cobrar cartera partes relacionadas</b>		
Por cobrar:		
Cartera de crédito	\$ <u>19,425</u>	\$ <u>97,531</u>
Ingresos por:		
Ingresos por intereses	\$ <u>13,076</u>	\$ <u>17,294</u>

## 9. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

	<u>2023</u>							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera consumo	Estimación para cartera consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 1,570,563	\$ 11,015	\$ -	\$ -	\$ 307,915	\$ 693	\$ 1,878,478	\$ 11,708
Riesgo A-2	410,822	4,640	-	-	23,288	140	434,110	4,780
Riesgo B-1	65,751	1,138	-	-	6,173	57	71,924	1,195
Riesgo B-2	28,881	696	-	-	12,290	147	41,171	843
Riesgo B-3	216,801	8,157	-	-	5,830	102	222,631	8,259
Riesgo C-1	18,086	967	20	7	31,574	951	49,680	1,925
Riesgo C-2	17,971	2,071	135	23	27,796	1,960	45,902	4,054
Riesgo D	77,324	23,934	-	-	44,049	8,010	121,373	31,944
Riesgo E	-	-	267	239	15,350	6,812	15,617	7,051
<b>Total</b>	<u>2,406,199</u>	<u>52,618</u>	<u>422</u>	<u>269</u>	<u>474,265</u>	<u>18,872</u>	<u>2,880,886</u>	<u>71,759</u>
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	3,554	-	1	-	2,279	-	5,834
<b>Total</b>	<u>\$ 2,406,199</u>	<u>\$ 56,172</u>	<u>\$ 422</u>	<u>\$ 270</u>	<u>\$ 474,265</u>	<u>\$ 21,151</u>	<u>\$ 2,880,886</u>	<u>\$ 77,593</u>

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.

2022

	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera consumo	Estimación para cartera consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 1,871,062	\$ 13,237	\$ -	\$ -	\$ 303,079	\$ 662	\$ 2,174,141	\$ 13,899
Riesgo A-2	754,510	9,134	156	2	77,790	445	832,456	9,581
Riesgo B-1	133,848	2,296	186	7	26,034	239	160,068	2,542
Riesgo B-2	18,608	418	62	3	43,988	497	62,658	918
Riesgo B-3	286,493	9,715	404	23	19,136	367	306,033	10,105
Riesgo C-1	60,239	4,107	-	-	51,732	1,611	111,971	5,718
Riesgo C-2	35,709	4,435	24	3	38,559	3,201	74,292	7,639
Riesgo D	64,696	21,209	331	53	82,713	17,583	147,740	38,845
Riesgo E	-	-	343	327	7,409	3,405	7,752	3,732
<b>Total</b>	<b>3,225,165</b>	<b>64,551</b>	<b>1,506</b>	<b>418</b>	<b>650,440</b>	<b>28,010</b>	<b>3,877,111</b>	<b>92,979</b>
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	3,314	-	4	-	2,732	-	6,050
<b>Total</b>	<b>\$ 3,225,165</b>	<b>\$ 67,865</b>	<b>\$ 1,506</b>	<b>\$ 422</b>	<b>\$ 650,440</b>	<b>\$ 30,742</b>	<b>\$ 3,877,111</b>	<b>\$ 99,029</b>

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad hace aplicable la disposición y revelación de la estimación de una reserva especial por concepto de cartera en etapa 3. Por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera en etapa 3, la Sociedad crea una estimación por el total de dichos intereses, al momento del traspaso del crédito como cartera en etapa 3.

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:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 99,029	\$ 123,641
Constitución	286,266	142,232
Cancelación de excedente de reserva	-	-
Recuperación de cartera castigada	-	-
Castigos	(258,284)	-
Venta de cartera	(32,242)	(118,355)
Afectación por dación y/o adjudicación	(17,176)	(48,489)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 77,593</u>	<u>\$ 99,029</u>

## 10. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Partidas asociadas a operaciones crediticias	\$ 89,080	\$ 193,258
Créditos para colaboradores	7,120	8,366
Otros deudores	15,595	24,260
Aforo y garantías	12,184	8,298
Saldos a favor de impuestos	<u>196</u>	<u>5,242</u>
Total otras cuentas por cobrar	124,175	239,424
Estimación de pérdidas crediticias esperadas	<u>(12,344)</u>	<u>(15,941)</u>
Total otras cuentas por cobrar (neto)	<u>\$ 111,831</u>	<u>\$ 223,483</u>

La conciliación entre el saldo inicial y final de las pérdidas crediticias esperadas es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	\$ (15,941)	\$ -
Incremento	(9,407)	(15,941)
Cancelación aplicación de la reserva	<u>13,004</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (12,344)</u>	<u>\$ (15,941)</u>

#### 11. Pagos anticipados y otros activos:

Los pagos anticipados y otros activos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	\$ -	\$ 43,649
Efecto por renegociación de cartera de crédito	-	7,151
Seguros por amortizar	268	2,204
Comisiones pagadas por anticipado	12,986	12,282
Otros	9,207	6,751
Depósitos en garantía	1,510	1,510
PTU diferida activa	<u>12,408</u>	<u>8,868</u>
	<u>\$ 36,379</u>	<u>\$ 82,415</u>

#### 12. Propiedades, mobiliario y equipo

Las propiedades, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Equipo de cómputo	\$ 5,838	\$ 5,839
Equipo de transporte	166	533
Mobiliario	2,457	2,457
Adaptaciones y mejoras	<u>5,596</u>	<u>5,596</u>
	14,057	14,425
Menos - Depreciación acumulada	<u>(12,319)</u>	<u>(10,960)</u>
Total propiedades, mobiliario y equipo (neto)	<u>\$ 1,738</u>	<u>\$ 3,465</u>

El total de la depreciación calculada bajo el método de línea recta por el ejercicio 2023 reconocida en resultados fue de \$ 1,460 (\$ 1,709 en 2022).

### 13. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamientos

La Sociedad tiene contratados en arrendamiento dos inmuebles. En ambos contratos se establece que el precio, en caso de renovarse el contrato de arrendamiento, será actualizado conforme al incremento de la inflación en el período de que se trate.

a. Los activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Activo subyacente	2023			
	Saldo inicial	Incrementos	Depreciación	Saldo final
Edificios	\$ 1,693	\$ 6,747	\$ 3,353	\$ 5,087

Activo subyacente	2022			
	Saldo inicial	Incrementos	Depreciación	Saldo final
Edificios	\$ 4,653	\$ 248	\$ 3,207	\$ 1,693

b. Los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Activo subyacente	2023				
	Saldo inicial	Incrementos por remediación	Intereses	Pagos	Saldo final
Edificios	\$ 1,752	\$ 6,747	\$ 294	\$ 3,583	\$ 5,210

Activo subyacente	2022				
	Saldo inicial	Incrementos por remediación	Intereses	Pagos	Saldo final
Edificios	\$ 4,653	\$ 248	\$ 223	\$ 3,371	\$ 1,752

### 14. Bienes adjudicados

El saldo de los bienes adjudicados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	2023	2022
Inmuebles	\$ 79,118	\$ 80,983
Estimación de deterioro	(3,170)	(1,236)
<b>Neto</b>	<b>\$ 75,948</b>	<b>\$ 79,747</b>

### 15. Activos intangibles

Los activos intangibles al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Desarrollos	\$ 38,310	\$ 35,651
Licencias de software	18,365	26,405
Otros	<u>23,925</u>	<u>5,987</u>
	80,600	68,043
Amortización acumulada	<u>(65,814)</u>	<u>(37,997)</u>
<b>Total intangibles (neto)</b>	<u>\$ 14,786</u>	<u>\$ 30,046</u>

El total de la amortización calculada bajo el método de línea recta por el ejercicio 2023 reconocida en resultados fue de \$ 15,575 (\$ 16,731 en 2022).

## 16. Pasivos bursátiles

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 Comisión 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 "3/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo y largo plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Interés	Saldo	2023			
				Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
<b>Largo Plazo</b>							
INVESTIA 001	\$ 36,622	\$ 92	\$ 36,714	18 de febrero de 2021	18 de febrero de 2024	8.26%+250pb	Fiduciaria
Total	<u>\$ 36,622</u>	<u>\$ 92</u>	<u>\$ 36,714</u>				
Certificados Bursátiles	Capital	Interés	Saldo	2022			
				Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
<b>Corto Plazo</b>							
Emisión ION 05322	\$ 30,000	\$ 132	\$ 30,132	15 de diciembre de 2022	12 de enero de 2023	12.63%	Quirografaria
Emisión ION 05422	<u>94,870</u>	<u>80</u>	<u>94,950</u>	29 de diciembre de 2022	26 de enero de 2023	13.55%	Quirografaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 124,870</u>	<u>\$ 212</u>	<u>\$ 125,082</u>				
<b>Largo Plazo</b>							
INVESTIA 001	\$ 65,000	\$ 5,627	\$ 70,627	18 de febrero de 2021	18 de febrero de 2024	8.26%+250pb	Fiduciaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 65,000</u>	<u>\$ 5,627</u>	<u>\$ 70,627</u>				
Total	<u>\$ 189,870</u>	<u>\$ 5,839</u>	<u>\$ 195,709</u>				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2023, fueron \$ 92 (\$ 5,627 en 2022).

- (1) El 15 de diciembre de 2022 bajo al amparo del Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo autorizado por la Comisión por un monto total de hasta \$1,000,000 mediante oficio número 153/10026675/2021 e inscrito en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3530-4.16-2021-003, la Sociedad llevó a cabo una emisión por \$ 30,000 con clave de pizarra ION 05322 a un plazo de 28 días y con una Tasa de Interés de 12.63% durante la vigencia de la emisión.

- (2) El 29 de diciembre de 2022 bajo al amparo del Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo autorizado por la Comisión por un monto total de hasta \$1,000,000 mediante oficio número 153/10026675/2021 e inscrito en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3530-4.16-2021-003, la Sociedad llevó a cabo una emisión por \$ 94,870 con clave de pizarra ION 05422 a un plazo de 28 días y con una Tasa de Interés de 13.55% durante la vigencia de la emisión.

Al cierre de diciembre 2023 el Programa de Certificados Bursátiles a Corto Plazo aún se encuentra vigente, sin embargo, no se cuentan con títulos en circulación.

## 17. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

2023											
Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Saldo de principal al corte	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (2da línea)	Pesos	62	Fiduciaria	TIIE + 300pb	\$ 300,000	\$ 274,879	\$ 25,121	Crédito Cuenta Corriente	\$ 1,101	\$ 274,879	\$ 275,980
Altum CP, S.A.P.I. de C. V., SOFOM E.N.R. (3ra línea)	Pesos	12	Fiduciaria	TIIE + 500pb	100,000	23,529	-	Crédito Simple	23,626		23,626
Altum CP, S.A.P.I. de C. V., SOFOM E.N.R. (4ta línea)	Pesos	18	Fiduciaria	TIIE + 700pb	140,000	60,000	-	Crédito Simple	40,000	20,000	60,000
Grupo Financiero BBVA México, S.A. de C. V.	Pesos	24	Fiduciaria	TIIE + 850 pb	100,000	66,666	-	Crédito Simple	33,333	33,333	66,666
Nacional Financiera, SNC Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	4	Prendaria	TIIE + 347pb	100,000	16,666	-	Crédito Simple	16,789		16,789
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 423pb	120,000	99,367	20,633	Revolvente	38,724	61,017	99,741
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 2 Vivienda	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 290pb	240,000	13,095	226,905	Revolvente	13,263		13,263
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 3 Vivienda	Pesos	182	Fiduciaria	9.70% PONDERADA	100,000	1,729	-	Crédito Simple	1,731		1,731
SHF, SNC Almacenaje 2 Vivienda	Pesos	133	Fiduciaria	10.63% PONDERADA	200,000	95,843	-	Crédito Simple	4,699	91,144	95,843
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Punte 2405	Pesos	166	Fiduciaria	11.97% POND	225,000	205,960	-	Crédito Simple	6,021	200,007	206,028
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	38	Fiduciaria	TIIE + 241pb	225,000	76,152	139,317	Crédito Simple	826	76,152	76,978
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	311	Fiduciaria	TIIE + 219pb	3,000,000	751,272	2,248,728	Crédito Cuenta Corriente	469,455	290,474	759,929
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	9	Fiduciaria	TIIE + 204pb	222,000	5,413	-	Crédito Simple	6,073		6,073
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 5028	Pesos	14	Fiduciaria	TIIE + 186pb	666,667	27,606	-	Crédito Simple	28,288		28,288
	Pesos	24	Fiduciaria	TIIE + 217pb	896,667	143,116	-	Crédito Simple	98,592	45,693	144,285
	Pesos	66	Fiduciaria	TIIE + 263pb	<u>900,000</u>	<u>394,084</u>	<u>505,916</u>	Crédito Simple	<u>69,661</u>	<u>328,889</u>	<u>398,550</u>
Total de préstamos bancarios y otros organismos					<u>\$ 7,535,334</u>	<u>\$ 2,255,377</u>	<u>\$ 3,166,620</u>		<u>\$ 852,182</u>	<u>\$ 1,421,588</u>	<u>\$ 2,273,770</u>

- (1) El 29 de noviembre de 2023 se tuvo el vencimiento del Contrato de Crédito Simple con Garantía Prendaria celebrado con Oikocredit , Ecumenical Development Co-operative Society, U.A. del 26 de septiembre de 2016 por \$ 60,000 a un plazo de 7(siete) años, contados a partir de la fecha del primer desembolso.
- (2) El 25 de mayo de 2023 se dio el vencimiento de los Certificados Bursátiles a Corto Plazo con clave de pizarra ION 00923 por \$30,000 los cuales representaron 300,000 títulos en circulación.
- (3) Todos los préstamos están garantizado con la cartera de crédito (Ver nota 8).

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

2022											
Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Saldo de principal al corte	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	75	Fiduciaria	TIIE + 300pb	\$ 300,000	\$ 281,817	\$ 18,183	Crédito Cuenta Corriente	\$ 1,076	\$ 281,817	\$ 282,893
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (2da línea)	Pesos	11	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	20,000	-	Crédito Simple	20,472		20,472
Altum CP, S.A.P.I. de C. V., SOFOM E.N.R. (3ra línea)	Pesos	25	Fiduciaria	TIIE + 500pb	100,000	47,058	-	Crédito Simple	24,197	23,529	47,726
Altum CP, S.A.P.I. de C. V., SOFOM E.N.R. (4ta línea)	Pesos	31	Fiduciaria	TIIE + 700pb	140,000	103,333	-	Crédito Simple	44,871	60,000	104,871
Grupo Financiero BBVA México, S.A. de C. V.	Pesos	37	Fiduciaria	TIIE + 850 pb	100,000	68,000	-	Crédito Simple	23,767	45,333	69,100
Nacional Financiera, SNC Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	17	Prendaria	TIIE + 347pb	100,000	56,667	-	Crédito Simple	40,348	16,667	57,015
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 429pb	120,000	109,498	10,502	Revolvente	27,991	82,038	110,029
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 2 Vivienda	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 289pb 10.13%	240,000	101,190	138,810	Revolvente	30,713	70,681	101,394
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 3 Vivienda	Pesos	195	Fiduciaria	PONDERADA 10.62%	100,000	9,365	-	Crédito Simple	7,641	1,729	9,370
Sociedad Hipotecaria Federal, SHF, SNC Almacenaje 2 Vivienda	Pesos	146	Fiduciaria	PONDERADA	200,000	100,094	-	Crédito Simple	4,250	95,844	100,094
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 3 Vivienda	Pesos	179	Fiduciaria	11.98% POND	225,000	150,222	-	Crédito Simple	3,932	146,340	150,272
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	51	Fiduciaria	TIIE + 241pb	225,000	67,120	-	Crédito Simple	118	67,120	67,238
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	324	Fiduciaria	TIIE + 198pb	3,000,000	1,169,106	1,830,894	Crédito Cuenta Corriente	403,761	779,475	1,183,236
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	22	Fiduciaria	TIIE + 212pb	222,000	69,380	-	Crédito Simple	74,011	(1,818)	72,193
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	27	Fiduciaria	TIIE + 191pb	666,667	49,064	-	Crédito Simple	29,570	20,570	50,140
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 5028	Pesos	37	Fiduciaria	TIIE + 207pb	896,667	304,633	-	Crédito Simple	185,653	123,028	308,681
<b>Total de préstamos bancarios y otros organismos</b>		79	Fiduciaria	TIIE + 247pb	<u>900,000</u>	<u>187,125</u>	-	Crédito Simple	<u>1,849</u>	<u>187,125</u>	<u>188,974</u>
					<u>\$ 7,595,334</u>	<u>\$ 2,893,672</u>	<u>\$ 1,998,389</u>		<u>\$ 924,220</u>	<u>\$ 1,999,478</u>	<u>\$ 2,923,698</u>

- (1) El 30 de junio de 2022 se celebró un contrato de crédito simple con Altum CP, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R., en el cual se recibió un crédito a plazo con garantía hasta por \$ 100,000 con vencimiento en el mes de diciembre de 2025.



- (2) El 24 de agosto de 2022 se celebró un contrato de crédito simple con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo por un monto de hasta \$ 225,000 para calce de cartera individual con una tasa de interés ordinaria anual fija que SHF dé a conocer el día que se presente el aviso de disposición.
- (3) El 24 de agosto de 2022 se celebró un contrato de crédito en cuenta corriente con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo por un monto de hasta \$ 225,000 para el financiamiento del portafolio de créditos individuales con una vigencia para poder ejercer el crédito durante 54 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

El plazo de meses para vencimiento mostrado para las líneas de crédito con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con destino para Crédito Puente, 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las líneas de crédito no dispuestas son las siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	\$ 2,893,961	\$ 2,775,000
Papel Comercial	-	875,000
Fideicomiso de Fondo Minero (FIFOMI)	226,905	138,809
Altum CP, S. A. P. I. de C. V. SOFOM E.N.R.	-	32,000
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple	25,121	18,183
Nacional Financiera, S.N.C.	<u>20,633</u>	<u>10,502</u>
	<u>\$ 3,166,620</u>	<u>\$ 3,849,494</u>

Los préstamos bancarios y de otros organismos mencionados anteriormente contienen obligaciones restrictivas, las cuales requieren que la Sociedad mantenga ciertos indicadores financieros clave. La Sociedad cumplió con dichas obligaciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

I. Obligaciones de hacer:

- a. Entregar estados financieros internos trimestrales y estados financieros anuales dictaminados.
- b. Avisar por escrito de cualquier causa de vencimiento anticipado.
- c. Cumplir con todas las disposiciones legales y reglamentos aplicables a la actividad.
- d. Mantener en buen estado y debidamente asegurados los activos.
- e. Conservar la existencia legal y giro principal del negocio.
- f. Cumplir con todas las obligaciones a su cargo establecidas en este contrato
- g. Se obligan a capitalizar los rubros necesarios para cumplir con su obligación de pago de las amortizaciones del presente crédito.
- h. Mantener su contabilidad de acuerdo con los criterios de la CNBV.
- i. Mantenerse como empresa en marcha.
- j. Entregar copia simple de toda escritura que contenga reformas a sus estatutos sociales dentro de los 30 días naturales posteriores a su protocolización.
- k. Notificar de la ocurrencia de cualquier evento que pudiera constituir una casual de vencimiento anticipado.
- l. Invertir el importe de los créditos de acuerdo con lo establecido en dichos contratos.
- m. Entrega de Certificados de Cumplimiento, ratificados.
- n. Avisar de cualquier litigio, arbitraje o procedimiento administrativo que esté vigente, amenazado o pendiente contra él o sus activos.
- o. Abstenerse de garantizar obligaciones de terceros que no queden registrados en la contabilidad.

II. Obligaciones de no hacer:

- a. Escindirse, fusionarse, hacer reestructuras corporativas o entrar en liquidación.
- b. Cambiar el giro de sus actividades principales.
- c. Modificar su objetivo social.

- d. Modificar su domicilio sin previo aviso.
- e. No podrá otorgar préstamos a empresas afiliadas y subsidiarias, fuera del curso normal de sus operaciones.
- f. No deberá dar pago de dividendos por un importe superior al 50% de la utilidad del ejercicio anterior.
- g. Disminuir su capital social o autorizar el aumento o disminución del capital social de sus subsidiarias, sin autorización previa y por escrito del acreedor.
- h. No generar ningún conflicto laboral que razonablemente tenga un Efecto Adverso Material o despido masivo.
- i. No generar ninguna Reclamación Ambiental y Social.
- j. No puede ceder, renovar o transferir de otro modo ninguno de sus derechos y obligaciones, sin previo aviso.
- k. No gravar sus Activos o cualquier parte de los mismos sin el consentimiento previo por escrito.

## 18. Contribuciones y otras cuentas por pagar

A continuación, se presenta la integración de las contribuciones y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IVA por pagar	\$ 6,160	\$ 5,805
Otras contribuciones	3,294	3,499
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	<u>2,774</u>	<u>3,193</u>
Total contribuciones por pagar	12,228	12,497
Bienes en Administración (cobranza carteras)	13,856	10,726
Saldos a favor por créditos otorgados	171,281	188,697
Otros acreedores diversos	28,371	25,577
Otras provisiones	<u>26,424</u>	<u>10,393</u>
Total acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>239,932</u>	<u>235,393</u>
Total otras cuentas por pagar	<u>\$ 252,160</u>	<u>\$ 247,890</u>

## 19. 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 2023 y 2022.

Los componentes del costo de beneficios definidos del año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	2023		
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral por despido	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ 313	\$ 1,318	\$ 1,631
Costo de servicios pasados (CLSP)	(378)	(4,668)	(5,046)
Pérdida (Ganancia) por liquidación anticipada de obligaciones (LAO)	(1)	(18)	(19)
Interés neto sobre beneficios definidos	74	719	793
Reciclaje de las remediciones	27	1,033	1,060
Reciclaje de remediciones por reducción de personal y LAO	<u>139</u>	<u>2,529</u>	<u>2,668</u>
Costo de beneficios definidos	<u>\$ 174</u>	<u>\$ 913</u>	<u>\$ 1,087</u>

	2022		
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral por despido	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ 226	\$ 746	\$ 972
Costo de servicios pasados (CLSP)	108	2,652	2,760
Pérdida (Ganancia) por liquidación anticipada de obligaciones (LAO)	(42)	(196)	(238)
Interés neto sobre beneficios definidos	46	316	362
Reciclaje de las remediciones	9	417	426
Reciclaje de remediciones por reducción de personal y LAO	<u>156</u>	<u>2,440</u>	<u>2,596</u>
Costo de beneficios definidos	<u>\$ 503</u>	<u>\$ 6,375</u>	<u>\$ 6,878</u>

	2023		
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral por despido	Total
Saldo inicial de remediciones	\$ 324	\$ 6,096	\$ 6,420
Reciclaje de las remediciones (Ganancias) pérdidas actuariales en obligaciones	(27)	(1,033)	(1,060)
Reciclaje de las remediciones por LAO	79	(682)	(603)
	<u>(139)</u>	<u>(2,529)</u>	<u>(2,668)</u>
Saldo final de remediciones	<u>237</u>	<u>1,852</u>	<u>2,089</u>
Saldo inicial del PNBD	530	2,935	3,465
Costo neto del periodo	174	913	1,087
Pagos por reducción de personal con cargo a la reserva	(70)	(1,289)	(1,359)
Pagos adicionales por reducción de personal con cargo a la reserva	<u>(184)</u>	<u>(1,211)</u>	<u>(1,395)</u>
Costo de beneficios definidos	<u>450</u>	<u>1,348</u>	<u>1,798</u>
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD)	<u>\$ 687</u>	<u>\$ 3,200</u>	<u>\$ 3,887</u>

	2022		
	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Terminación de la relación laboral por despido</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial de remediones	\$ 127	\$ 2,208	\$ 2,335
Reciclaje de las remediones (Ganancias) pérdidas actuariales en obligaciones	(9)	(417)	(426)
	362	6,745	7,107
Reciclaje de las remediones por LAO	<u>(156)</u>	<u>(2,440)</u>	<u>(2,596)</u>
Saldo final de remediones	<u>324</u>	<u>6,096</u>	<u>6,420</u>
Saldo inicial del PNBD	475	2,490	2,965
Costo neto del periodo	503	6,375	6,878
Pagos por reducción de personal con cargo a la reserva	(448)	(5,930)	(6,378)
Pagos adicionales por reducción de personal con cargo a la reserva	<u>(206)</u>	<u>(246)</u>	<u>(452)</u>
Costo de beneficios definidos	<u>324</u>	<u>2,689</u>	<u>3,013</u>
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD)	<u>\$ 648</u>	<u>\$ 8,785</u>	<u>\$ 9,433</u>

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el año 2023 se mencionan a continuación:

	2023	
	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Terminación de la relación laboral por despido</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.36%	9.36%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.12%	0.63%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	12.7	6.5

	2022	
	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Terminación de la relación laboral por despido</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.35%	9.35%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.31%	3.92%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	12	5.9

La Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) se causa a la tasa del 10% sobre el resultado fiscal, el cual difiere de la utilidad contable debido principalmente a diferencias permanentes como el ajuste anual por inflación y los gastos que no son deducibles, entre otras. No se le disminuye la PTU pagada en el ejercicio ni las pérdidas fiscales pendientes de amortizar. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no causó un importe a repartir entre sus empleados por PTU.

Los conceptos que originan el saldo del activo por PTU diferida al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 11,987	\$ 9,903
Activo fijo e intangibles	154	335
Cargos diferidos	(4,676)	(6,245)
Pasivos por deducirse	<u>4,943</u>	<u>4,875</u>
PTU diferida activa	<u>\$ 12,408</u>	<u>\$ 8,868</u>

La PTU diferida activa se reconoce en el estado de situación financiera como parte de los activos por impuestos a la utilidad diferidos (neto). El monto reconocido por PTU diferida en el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 3,540 (\$ 8,252 en 2022).

## 20. Obligaciones subordinadas no convertibles privadas

Las obligaciones subordinadas no convertibles, privadas, se componen por un total de veintiséis emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está integrado por las siguientes series:

<u>2023</u>					
<u>Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)</u>					
<u>Emisión</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa</u>	<u>Producto</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Importe</u>
Sexta	13-11-2023	4% USD Fijo	U1.A	12-01-2024	\$ 9,153
Sexta	13-11-2023	4% USD Fijo	U1.B	12-01-2024	7,811
Sexta	14-11-2023	4% USD Fijo	U1.C	12-01-2024	4,890
Décima sexta.2°	01-02-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	31-01-2024	922
Vigésima tercera	01-02-2023	12.5% fijo	F1.B	31-01-2024	800
Vigésima tercera	01-02-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-01-2024	1,000
Vigésima Cuarta	22-02-2023	Cetes 28 + 3.5	D1.A	31-01-2024	1,844
Vigésima Cuarta	31-07-2023	11.5% fijo	C0.B	31-01-2024	2,118
Sexta	08-02-2023	4% USD Fijo	U1.B	31-01-2024	368
Sexta	05-12-2023	4% USD Fijo	U1.C	06-02-2024	3,985
Sexta	08-12-2023	4% USD Fijo	U1.C	08-02-2024	3,906
Sexta	15-12-2023	4% USD Fijo	U1.C	15-02-2024	3,941
Sexta	21-12-2023	4% USD Fijo	U1.C	21-02-2024	3,667
Sexta	22-12-2023	4% USD Fijo	U1.A	22-02-2024	3,060
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	D2.B	28-02-2024	1,997
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	F2.B	28-02-2024	370
Vigésima Cuarta	28-02-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	28-02-2024	14,350
Vigésima Cuarta	28-02-2023	Cetes 28 + 4.5	F1.C	28-02-2024	2,765
Vigésima Cuarta	01-03-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	28-02-2024	630
Décima sexta.3°	01-03-2019	Cetes 28 + 5.8	F5.A	29-02-2024	4,250
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	D2.B	29-02-2024	2,207
Vigésima Cuarta	07-03-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	29-02-2024	<u>400</u>
A la hoja siguiente					<u>74,434</u>

2023

**Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)**

<u>Emisión</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa</u>	<u>Producto</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Importe</u>
De la hoja anterior					\$ 74,434
Vigésima Cuarta	13-03-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	29-02-2024	500
Vigésima quinta	31-08-2023	11% fijo	F6.B	29-02-2024	850
Vigésima quinta	31-08-2023	Cetes 28 + 1.5	F6.A	29-02-2024	3,850
Sexta	10-03-2023	4% USD Fijo	U1.B	11-03-2024	286
Vigésima Cuarta	31-03-2023	12.5% fijo	F1.B	31-03-2024	2,350
Vigésima Cuarta	31-03-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-03-2024	2,726
Vigésima quinta	30-09-2023	Cetes 28 + 1.5	D0.A	31-03-2024	1,862
Vigésima quinta	30-09-2023	Cetes 28 + 1.5	F0.A	31-03-2024	15,000
Vigésima quinta	30-11-2023	12.5% fijo	F1.B	31-03-2024	1,755
Vigésima quinta	01-12-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-03-2024	150
Vigésima quinta	31-12-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-03-2024	3,974
Vigésima Cuarta	30-04-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	30-04-2024	3,900
Vigésima quinta	31-10-2023	Cetes 28 + 1.5	C6.A	30-04-2024	1,771
Vigésima segunda.6°	01-06-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	31-05-2024	1,992
Vigésima Cuarta	31-05-2023	Cetes 28 + 3.5	C1.A	31-05-2024	1,320
Vigésima Cuarta	31-05-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-05-2024	1,880
Vigésima Cuarta	05-06-2023	Cetes 28 + 3.5	C1.A	31-05-2024	3,605
Vigésima Cuarta	28-06-2023	12.5% fijo	D1.B	31-05-2024	530
Vigésima quinta	30-11-2023	Cetes 28 + 1.5	C6.A	31-05-2024	101
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-06-2024	810
Vigésima Cuarta	30-06-2023	12.5% fijo	D1.B	30-06-2024	2,157
Vigésima Cuarta	30-06-2023	12.5% fijo	F1.B	30-06-2024	20,613
Vigésima quinta	31-12-2023	Cetes 28 + 1.5	C6.A	30-06-2024	200
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	F2.A	30-07-2024	500
Vigésima Cuarta	30-04-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-07-2024	9,113
Vigésima Cuarta	31-07-2023	12.5% fijo	F1.B	31-07-2024	32,700
Vigésima Cuarta	31-07-2023	Cetes 28 + 3.5	D1.A	31-07-2024	1,483
Vigésima Cuarta	31-07-2023	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-07-2024	3,600
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	31-08-2024	615
Vigésima tercera	01-09-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-08-2024	11,000
Vigésima quinta	25-08-2023	Cetes 28 + 2	F12.A	31-08-2024	1,820
Vigésima quinta	31-08-2023	11.25% Fijo	C12.B	31-08-2024	1,046
Vigésima quinta	31-08-2023	Cetes 28 + 2	F12.A	31-08-2024	10,103
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	30-09-2024	4,650
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes 28 + 4.5	F2.A	30-09-2024	1,400
Vigésima quinta	30-09-2023	11.25% Fijo	F12.B	30-09-2024	800
Vigésima quinta	30-09-2023	Cetes 28 + 2	F12.A	30-09-2024	150
Décima séptima.5°	01-11-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	31-10-2024	322
Vigésima quinta	31-10-2023	11.25% Fijo	F12.B	31-10-2024	2,650
Vigésima quinta	24-11-2023	Cetes 28 + 2	F12.A	31-10-2024	7,104
Décima séptima.6°	01-12-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	30-11-2024	231
Vigésima quinta	30-11-2023	11.25% Fijo	C12.B	30-11-2024	4,463
Sexta	22-12-2023	4% USD Fijo	U1.A	22-12-2024	412
Vigésima Cuarta	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	31-12-2024	380
Vigésima Cuarta	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-12-2024	2,500
Vigésima Cuarta	01-05-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-12-2024	74,000
Total corto plazo					\$ <u>317,658</u>

## 2023

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

<u>Emisión</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa</u>	<u>Producto</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Importe</u>
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 2	M5.A	30-09-2027	\$ 2,450
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes 28 + 1	M5.A	31-05-2027	6
Vigésima tercera	01-01-2023	Cetes 28 + 2	M5.A	31-12-2028	7,600
Vigésima Cuarta	02-02-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-01-2025	1,000
Vigésima Cuarta	28-02-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	28-02-2025	2,067
Vigésima Cuarta	07-03-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	28-02-2025	687
Vigésima Cuarta	31-03-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	31-03-2025	4,361
Vigésima Cuarta	31-03-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-03-2025	7,200
Vigésima Cuarta	30-04-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-04-2025	1,392
Vigésima Cuarta	04-05-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-04-2025	889
Vigésima Cuarta	15-05-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-04-2025	1,001
Vigésima Cuarta	17-05-2023	Cetes 28 + 2	M5.A	30-04-2028	5,030
Vigésima Cuarta	31-05-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-05-2025	8,000
Vigésima Cuarta	30-06-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	30-06-2025	3,000
Vigésima Cuarta	12-07-2023	Cetes 28 + 2	M5.A	30-06-2028	450
Vigésima Cuarta	27-07-2023	Cetes 28 + 2	M5.A	31-07-2028	60
Vigésima quinta	01-08-2023	Cetes 28 + 3.5	F5.A	31-07-2028	10,000
Vigésima quinta	02-08-2023	Cetes 28 + 1	M60.A	31-07-2028	7,000
Vigésima quinta	31-08-2023	11.5% fijo	C24.B	31-08-2025	1,988
Vigésima quinta	01-10-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	30-09-2025	4,500
Vigésima quinta	06-10-2023	Cetes 28 + 1	M5.A	30-09-2028	1,000
Vigésima quinta	24-11-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-03-2025	12,000
Vigésima quinta	30-11-2023	12.5% fijo	F2.B	30-11-2025	27,000
Vigésima quinta	30-11-2023	Cetes 28 + 2.2	F18.A	31-05-2025	1,050
Vigésima quinta	14-12-2023	Cetes 28 + 1	M60.A	30-11-2028	100
Vigésima quinta	31-12-2023	11.5% fijo	D24.B	31-12-2025	614
Vigésima quinta	31-12-2023	12.5% fijo	F24.D	31-12-2027	8,750
Vigésima quinta	31-12-2023	Cetes 28 + 3.5	F24.A	31-12-2025	<u>8,750</u>
Total largo plazo					<u>127,945</u>
Total obligaciones					<u>\$ 445,603</u>

**21. Créditos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones por apertura de crédito:		
Créditos comerciales	\$	\$ 17,993
Créditos a la vivienda		<u>13,371</u>
		31,364
Efecto por renegociación de cartera de crédito		<u>62</u>
<b>Total</b>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,426</u>

## 22. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social exhibido estaba integrado como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe exhibido	Número de acciones	Importe exhibido
Capital social fijo:				
Acciones serie "I"	20,050,000	\$ 20,050	20,000,000	\$ 20,000
Capital social variable				
Acciones serie "II"	<u>1,141,424,528</u>	<u>1,141,425</u>	<u>1,042,588,157</u>	<u>1,042,588</u>
<b>Total Capital social</b>	<u>1,161,474,528</u>	<u>\$ 1,161,475</u>	<u>1,062,588,157</u>	<u>\$ 1,062,588</u>

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 25 de marzo de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 22,548, mediante la emisión de 22,547,926 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 \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 31 de marzo de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 6,000, mediante la emisión de 6,000,000 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 \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de junio de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 20,000, mediante la emisión de 20,000,000 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 \$1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 29 de septiembre de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 15,000 mediante la emisión de 15,000,000 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 \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de septiembre de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 6,000 mediante la emisión de 6,000,000 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 \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de noviembre de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 22,000 mediante la emisión de 22,000,000 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 \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.



En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 28 de diciembre de 2022, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 26,668 mediante la emisión de 26,668,167 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 \$1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad.

En la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 24 de febrero de 2023, los accionistas acordaron incrementar el capital social en la parte variable por \$ 153,000 mediante la emisión de 153,000,001 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 \$1.00 (un peso, Moneda Nacional) cada una, por parte de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V., en su calidad de accionista de la Sociedad, acciones totalmente pagadas en 2022 de la siguiente forma:

- I. El 25 de marzo de 2022 la cantidad de \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional).
- II. El 5 de diciembre de 2022 la cantidad de \$ 60'000.
- III. El 7 de diciembre de 2022 la cantidad de \$ 60'000.
- IV. El 29 de diciembre de 2022 la cantidad de \$ 33'000.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 15 de diciembre de 2023, los accionistas acordaron un aumento del capital fijo en \$ 50 y variable por \$ 98,836 mediante la emisión de 98,886,371 acciones con valor de \$ 1.00 (un peso, Moneda Nacional), como consecuencia de la fusión entre la Sociedad como sociedad fusionante con Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R. como sociedad fusionada, subsistiendo la primera y en extinción de la segunda (Ver nota 1).

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de la utilidad neta del ejercicio, debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que 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 2022, se cuenta con una reserva legal constituida por \$ 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.

### **23. 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	2023	2022
<b>Ingresos por intereses:</b>		
Crédito simple	\$ 5,909	\$ 10,853
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	368,960	341,362
Crédito simple con garantía hipotecaria	133,611	116,823
Entidades financieras no bancarias	9,359	7,090
Crédito al consumo	114	53
Créditos a la vivienda	96,035	111,626
Intereses de disponibilidades	13,243	4,054
Intereses y rendimientos inversiones en valores	42,503	18,162
Efecto por renegociación de cartera de crédito	(6,440)	7,151
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	2,122	-
Utilidad de cambios por valorización	<u>802</u>	<u>287</u>
	<u>666,218</u>	<u>617,461</u>
<b>Gastos por intereses:</b>		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	61,352	57,435
Intereses y gastos por SHF	214,263	189,623
Intereses y gastos por banca múltiple	117,923	59,532
Intereses y gastos emisión privada	11,187	65,009
Otros organismos	19,362	13,585
Nacional Financiera	17,907	14,039
Fideicomiso de Fomento Minero	8,753	11,281
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	25,653	42,699
Efecto por renegociación de cartera de crédito	927	285
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	296	-
Pérdida en cambios por valorización	<u>2,632</u>	<u>407</u>
	<u>480,255</u>	<u>453,895</u>
Margen financiero	<u>185,963</u>	<u>163,566</u>
Concepto	2023	2022
Margen financiero (de la hoja anterior)	<u>185,963</u>	<u>163,566</u>
<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios:</b>		
Crédito simple	(202)	(684)
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	130,144	36,552
Crédito simple con garantía hipotecaria	124,034	15,313
Entidades financieras no bancarias	(1,077)	(1,535)
Crédito al consumo	563	205
Créditos a la vivienda	35,458	44,189
Derechos de cobro	<u>57</u>	<u>-</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>288,977</u>	<u>94,040</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>\$ (103,014)</u>	<u>\$ 69,526</u>

## 24. 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 2023 y 2022:

Activos	2023		
	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 206,073	\$	\$ 206,073
Títulos para negociar	345,533		345,533
Cartera de crédito E-1	1,061,258	1,626,271	2,687,529
Cartera de crédito E-2	35,446	85,743	121,189
Cartera de crédito E-3	4,469	67,699	72,168
Partidas diferidas	955	1,542	2,497
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(20,593)	(57,000)	(77,593)
Derechos de cobro adquiridos		94,388	94,388
Otros activos	<u>140,709</u>	<u>192,435</u>	<u>333,144</u>
<b>Total activos</b>	<b><u>\$ 1,773,850</u></b>	<b><u>\$ 2,011,078</u></b>	<b><u>\$ 3,784,928</u></b>
Pasivos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Pasivos bursátiles	\$ -	\$ 36,714	\$ 36,714
Préstamos bancarios y de otros organismos	852,182	1,421,588	2,273,770
Otras cuentas por pagar	252,158		252,158
Obligaciones subordinadas en circulación	317,659	127,948	445,607
Otros pasivos	<u>4,916</u>	<u>5,640</u>	<u>10,556</u>
<b>Total pasivos</b>	<b><u>\$ 1,426,915</u></b>	<b><u>\$ 1,591,890</u></b>	<b><u>\$ 3,018,805</u></b>
Activos	2022		
	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 190,620	\$ -	\$ 190,620
Títulos para negociar	391,910	-	391,910
Cartera de crédito E-1	889,064	2,756,768	3,645,832
Cartera de crédito E-2	34,478	99,217	133,695
Cartera de crédito E-3	23,258	74,326	97,584
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(25,618)	(73,411)	(99,029)
Otros activos	<u>234,229</u>	<u>254,455</u>	<u>488,684</u>
<b>Total activos</b>	<b><u>\$ 1,737,941</u></b>	<b><u>\$ 3,111,355</u></b>	<b><u>\$ 4,849,296</u></b>
Pasivos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Pasivos bursátiles	\$ 125,082	\$ 70,627	\$ 195,709
Préstamos bancarios y de otros organismos	924,220	1,999,478	2,923,698
Otras cuentas por pagar	247,890	-	247,890
Obligaciones subordinadas en circulación	407,745	61,451	469,196
Otros pasivos	<u>7,338</u>	<u>35,274</u>	<u>42,612</u>
<b>Total pasivos</b>	<b><u>\$ 1,712,275</u></b>	<b><u>\$ 2,166,830</u></b>	<b><u>\$ 3,879,105</u></b>

## 25. 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 descargos 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

$R$  = Monto de reservas para el  $i$ -ésimo crédito

$PI$  = Probabilidad de incumplimiento

$SP$  = Severidad de la pérdida

$W$  = 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.

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 de 2023	<u>Probabilidad de Incumplimiento</u>	<u>Severidad de la pérdida</u>	<u>Pérdida esperada</u>
Comercial	5.20%	38.51%	2.00%
Consumo	36.16%	76.49%	27.66%
Vivienda	20.66%	20.84%	4.31%

#### 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

#### 26. 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	\$	24,601
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito		
Aplicando metodología estándar		
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras		171,052
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional		29,037
IV. Requerimientos de capital total		224,690
<b>Cómputo:</b>		
Requerimiento de capital total		224,690
Capital neto		<u>610,787</u>
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	\$	<u>386,096</u>
<b>Activos ponderados en riesgo:</b>		
Activos por riesgos de mercado	\$	307,519
Activos por riesgo de crédito		2,138,152
Activos por riesgo operacional		<u>362,959</u>
Activos por riesgo totales	\$	<u>2,808,630</u>
<b>Coefficiente (porcentajes):</b>		
Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)		<u>21.75%</u>

**27. Operaciones y saldos con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos y operaciones se integran como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Por cobrar:</b>		
Servicios administrativos y subarrendamiento:		
Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V.	\$ 1,738	\$ 2,543
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V.	5,892	2,785
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	-	2,894
Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR	-	48
	<u>\$ 7,630</u>	<u>\$ 8,270</u>
Comisión por administración de cartera		
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	\$ -	\$ 1,818
Bali Operaciones S. A. de C. V. SOFOM ENR	7	1
Quiero Billeto, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	2	123
Industrias SHCH, S. A. de C. V.	<u>2</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 1,942</u>
Venta de cartera		
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	\$ -	\$ 15,677
Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR	-	46,919
Quiero Billeto, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	-	88,210
Industrias SHCH, S.A. de C.V.	<u>41,994</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 41,994</u>	<u>\$ 150,806</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Obligaciones:</b>		
Industrias SHCH, S. A. de C. V.	\$ 222,550	\$ 204,898
Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	<u>101,581</u>	<u>21,961</u>
	<u>\$ 324,131</u>	<u>\$ 226,859</u>
<b>Por pagar:</b>		
<b>Servicios:</b>		
Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V.	\$ 348	\$ 252
Tenedora de Acciones ION S.A.P.I. de C. V.	-	892
Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	33	116
Servicios Administrativos QH, S.C.	110	110
Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR	<u>9,791</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 10,282</u>	<u>\$ 1,370</u>
<b>Obligaciones:</b>		
Obligaciones (Principal e intereses)	<u>\$ 75,247</u>	<u>\$ 45,331</u>
<b>Ingresos por:</b>		
<b>Servicios administrativos:</b>		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V.	\$ 2,212	\$ 2,344
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos, S. A. de C. V.	980	1,872
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	1,204	1,868
Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR	<u>1,057</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,453</u>	<u>\$ 6,084</u>
<b>Subarrendamiento</b>		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V.	\$ 664	\$ 201
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos, S. A. de C. V.	59	13
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	28	13
Bali Operaciones S. A. de C. V. SOFOM ENR	<u>61</u>	<u>41</u>
	<u>\$ 812</u>	<u>\$ 268</u>
<b>Comisión por administración de cartera</b>		
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	\$ 1,071	\$ 1,329
Quiero Billete, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.	42	106
Bali Operaciones S.A. de C.V. SOFOM ENR	315	1
Industrias SHCH, S. A. de C. V.	<u>2</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,430</u>	<u>\$ 1,436</u>
<b>Intereses Obligaciones</b>		
Industrias SHCH, S. A. de C. V.	\$ 27,283	\$ 2,898
Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	<u>9,832</u>	<u>297</u>
	<u>\$ 37,115</u>	<u>\$ 3,195</u>
<b>Egresos por:</b>		
<b>Servicios:</b>		
Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V.	<u>\$ 4,641</u>	<u>\$ 9,904</u>



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses:		
Obligaciones	\$ <u>3,915</u>	\$ <u>8,160</u>
Donativo:		
Construyendo y creciendo A.C.	\$ <u>45</u>	\$ <u>-</u>

## 28. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para el año 2023 y 2022 fue el 30% y continúa al 30% para años posteriores.

a. El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la utilidad:		
Diferido	\$ <u>(28,990)</u>	\$ <u>11,391</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:

	<u>% 2023</u>	<u>% 2022</u>
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	4	24
Gastos no deducibles	0	(1)
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	(31)	(40)
Partidas temporales	10	(27)
Otros	<u>(23)</u>	<u>(2)</u>
<b>Tasa efectiva</b>	<u>(10)</u>	<u>(16)</u>

c. El impuesto a la utilidad activo se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 35,963	\$ 29,709
Propiedades, mobiliario y equipo	111	59
Pérdidas fiscales por amortizar	107,858	42,540
Provisiones	<u>14,828</u>	<u>14,623</u>
	158,760	86,931
Pasivo diferido:		
Cargos diferidos	<u>(13,677)</u>	<u>(17,787)</u>
Subtotal	145,083	69,144
Reserva de realización del impuesto a la utilidad diferido (Estimación preventiva y pérdidas fiscales al 21%)	<u>(59,322)</u>	<u>(4,254)</u>
<b>Total impuesto diferido activo</b>	<u>\$ 85,761</u>	<u>\$ 64,890</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar, por los que ya se ha reconocido un impuesto a la utilidad diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos establecidos en las disposiciones fiscales. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2023, son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Importe actualizado</u>	<u>Año en que expiran</u>
2017	\$ 12,339	2027
2021	86,514	2031
2022	217,602	2032
2023	<u>43,073</u>	2033
	<u>\$ 359,528</u>	

## 29. Contingencias

- a. Al 31 de diciembre de 2023, 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.
- b. De acuerdo a la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del Impuesto Sobre la Renta (ISR) presentada.
- c. De acuerdo con la Ley del ISR, cuando se efectúen operaciones con partes relacionadas, éstas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equivalentes a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

## 30. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 16 "Pasivos bursátiles" y Nota 17 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

## 31. Nuevos pronunciamientos contables

Durante el 2023 el CINIF emitió varias Mejoras y Orientaciones a las NIF que entrarán en vigor en períodos contables subsecuentes y que la Sociedad ha decidido no adoptar anticipadamente. Las más importantes que generan cambios contables son las siguientes y entran en vigor a partir del 1 de enero de 2024 y de 2025.

Mejoras 2024:

En diciembre de 2023 el CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2024", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

- **NIF A-1 "Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera".**

Se incorpora en el Marco Conceptual la definición de entidades de interés público y establece los requerimientos de revelación que les son obligatorias y establece las revelaciones generales aplicables a todas las entidades (las de interés público y las que no son de interés público).

Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Los cambios contables que surjan deben reconocerse con base a lo establecido en la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

- **NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".**

Se incorpora el tratamiento contable de una cobertura de instrumentos financieros de capital cuya valuación a valor razonable se reconoce en otro resultado integral (ORI), cuando la entidad ha optado por reconocer la valuación del instrumento cubierto en ORI, acorde a lo que establece la NIF C.2 y no reconocer contra la utilidad o pérdida del ejercicio el ORI del valor del tiempo del instrumento de cobertura; a menos que haya sido discontinuada.

Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada en 2023. Los cambios contables que surjan deben reconocerse de forma prospectiva según se establece la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

- **NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros".**

Se modifica la definición para mayor claridad a la conceptualización de los instrumentos para cobrar y vender, se elimina el término instrumentos financieros para cobrar o vender para ser sustituido por instrumentos financieros para cobrar y vender, entendiendo que conforme su modelo de negocio tiene por objetivo cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender el activo financiero, pudiendo al final no venderse por no darse las condiciones de mercado esperadas sin que afecte su clasificación inicial.

Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada para el ejercicio 2023. Los cambios contables que surjan deben reconocerse de forma prospectiva según se establece la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

- **NIF D-4 "Impuestos a la utilidad".**

Se precisa que cuando existan beneficios en la tasa de impuestos del período para incentivar la capitalización de utilidades, los activos y pasivos por impuestos a la utilidad causados y diferidos se deberán determinar con la tasa que será aplicables a las utilidades no distribuidas.

Esta mejora entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada en 2023. Los cambios contables que surjan deben reconocerse de forma prospectiva según se establece la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

Las principales mejoras a las NIFs que no generan cambios contables son las siguientes:

- **NIF A-1 Marco conceptual de las NIF**

Se da claridad al término importancia relativa, como una característica asociada a la relevancia de la información, eliminando ciertas inconsistencias en el uso de este término, pues en ocasiones se utilizaba el término significativo.

- **NIF B-8 Estados financieros consolidados o combinados**

Se adiciona que la entidad controladora puede optar por no presentar sus estados financieros consolidados por un propósito específico, por ejemplo, para efectos legales.

- **NIF C-2 Inversión en instrumentos financieros**

Se realizan modificaciones para precisar que desde la valuación inicial, los IFN pueden hacer una elección irrevocable, para reconocer en el ORI los cambios en el valor razonable (incluyendo las fluctuaciones cambiarias).

- **NIF C-9 Provisiones, contingencias y compromisos, NIF C-10 Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura, NIF C-5 Pagos anticipados.**

Se realizan precisiones en distintas NIF para el mejor entendimiento del tratamiento contable, tanto para el emisor como para el tenedor de un contrato de garantía financiera, adicionando dicha definición en la normatividad.

- **NIF C-6 Propiedades, planta y equipo**

Se precisa que los costos, así como los ingresos derivados de la venta de artículos producidos mientras el componente de propiedades, planta y equipo es ubicado en el lugar y condiciones previsto para su uso, deben reconocerse en los resultados del periodo.

- **NIF C-6 Propiedades, planta y equipo y NIF C-8 Activos intangibles**

Se precisa que el valor residual, el periodo y método de depreciación o amortización deben revisarse por lo menos una vez al año.

- **NIF C-7 Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes**

Se precisa el tratamiento contable sobre las aportaciones de capital en forma de un activo no monetario, se refiere a uno que no constituye un negocio en términos de la NIF B-7.

- **NIF C-8 Activos intangibles**

Se realizan cambios en el término costos preoperativos por erogaciones en etapas preoperativas; para establecer que dichas erogaciones deben reconocerse como un gasto a menos que formen parte del costo de un activo intangible identificable que cumpla con los criterios de reconocimiento de la NIF.

- **NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar**

Se realizan precisiones relativas a la negociación de deuda para aclarar cuáles son las comisiones que se deben incluir en los flujos de efectivo de la denominada "prueba del 10%" y para aclarar la presentación de la ganancia o pérdida originada por la baja o renegociación de la deuda.

- **NIF D-8 Pagos basados en acciones**

Se establece que, en los casos de transacciones con terceros en las cuales se fijan un precio del bien o servicio a pagar con un número variable de acciones en función del valor de mercado de estas en la fecha en que se entreguen, se genera un pasivo y se considera que se está capitalizando el adeudo existente con el proveedor del bien o servicio en el momento en que se emiten las acciones.

La Administración de la Sociedad no espera cambios significativos en la información financiera derivado de las mejoras de la norma mencionada.

### **32. 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 27 de marzo de 2024, 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.