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 2022, E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022, e informe de los auditores independientes

Índice

Contenido	<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
Estado de flujo de efectivo	9 y 10
Notas a los estados financieros	11 a 57



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 (la "Sociedad" o la "Institución") (Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C. V.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, 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 2022, 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 2022. 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 riegos 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 al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 99 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 recalculo 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 3-f y 9 a los estados financieros.

Párrafo 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. Por lo tanto y de conformidad con dichas Disposiciones los estados financieros y sus notas no son comparativas con las presentadas el año anterior, por lo que la Administración decidió presentar solo los estados financieros relativos al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, atendiendo a lo establecido en la resolución QUINTA emitida por la CNBV el 4 de diciembre de 2020, en el Diario Oficial de la Federación.

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 de ION Financiera, S.A.P.I. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 8 de abril de 2022

Responsabilidades de la administración y de los responsables 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 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 debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte 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 NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, 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 razonable.
- 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 entidad, 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 31 de marzo de 2023

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	<u>Nota</u>	2022	PASIVO Y CAPITAL	<u>Nota</u>	2022	2
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	5	<u>\$ 190,620</u>	PASIVOS BURSATILES	16	\$ 1	95,709
CUENTAS DE MARGEN (INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS)		-	PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS De corto plazo	17		924,220 999,478
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS Instrumentos financieros negociables	6	165,050	De largo plazo			23,698
Instrumentos financieros para cobrar o vender Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	v	-	ACREEDORES POR REPORTO		2,7	-
(valores) (neto)	6	226,860	PRÉSTAMO DE VALORES			-
DEUDORES POR REPORTO		<u>391,910</u>	COLATERALES VENDIDOS Reportos (Saldo acreedor)			
PRÉSTAMO DE VALORES		-	Préstamo de valores Instrumentos financieros derivados			-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS			Otros colaterales vendidos			
Con fines de negociación Con fines de cobertura	7	2,945				
AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE ACTIVOS		2,945	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Con fines de negociación			-
FINANCIEROS		-	Con fines de cobertura			
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1 Créditos comerciales	8	3,138,447	AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE			-
Actividad empresarial o comercial Entidades financieras		3,079,004 59,443	PASIVOS FINANCIEROS OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION			-
Entidades gubernamentales Créditos de consumo		1,163	PASIVO POR ARRENDAMIENTO			1,752
Créditos a la vivienda Media y residencial		506,222 414,687	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18		1,732
De interés social Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		91,535	Acreedores por liquidación de operaciones Acreedores por cuentas de margen			-
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		-	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo Contribuciones por pagar			- 12,497
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta de vivienda		-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar			235,393
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1		3,645,832			2	<u>47,890</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2 Créditos comerciales	8	48,222	PASIVOS RELACIONADOS CON GRUPOS DE ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA			_
Actividad empresarial o comercial Entidades financieras		48,222	INSTRUMENTOS FINANCIEROS QUE CALIFICAN COMO PASIVOS			
Entidades gubernamentales Créditos de consumo		-	Obligaciones subordinadas en circulación Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de	20	4	169,196
Créditos a la vivienda Media y residencial		85,473 73,846	formalizar en asamblea de accionistas Otros			-
De interés social Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE		11,627 -			4	169,196
Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la banca de desarrollo o fideicomisos públicos		-	OBLIGACIONES ASOCIADAS CON EL RETIRO DE COMPONENTES DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO			
Remodelación o mejoramiento con garantía de la subcuenta e vivienda		-	PASIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD			-
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2		133,695	PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	19		9,434
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3 Créditos comerciales	8	38,496	CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	21		31,426
Actividad empresarial o comercial Entidades financieras		38,496 -				
Entidades gubernamentales Créditos de consumo Créditos a la vivienda		343 58,745	TOTAL PASIVO		\$ 3,8	379,105
Media y residencial De interés social		52,431 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		-				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3		97,584				
CARTERA DE CRÉDITO VALUADA A VALOR RAZONABLE		· -				
CARTERA DE CRÉDITO		3,877,111	CAPITAL CONTABLE			
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS		-	CAPITAL CONTRIBUIDO			
(-) MENOS:			Capital social	22	\$ 1.0	062,588
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	9	(99,029)	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		, ,,,	-
CARTERA DE CREDITO (NETO)		3,778,082	Prima en venta de acciones Instrumentos financieros que califican como capital			-
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS (NETO)		-			1,0	062,588
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)		3,778,082	CAPITAL GANADO			
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		-	Reservas de capital			4,296
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	10	223,483	Resultados acumulados Otros resultados integrales		((33,449) -
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	14	79,747	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender Valuación de instrumentos financieros derivados			-
ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA O DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS			Resultado por valuación de títulos disponibles de cobertura de flujo de efectivo			155
	11	92 415	Remediciones por beneficios definidos a los empleados Efecto acumulado por conversión			(3,852)
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO) PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	12	82,415 3,465	Resultado por tenencia de activos no monetarios Resultado del ejercicio		(- (59,547)
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES,	12	5,705	Participación en ORI de otras entidades			(02.207
MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	13	1,693	TOTAL BARTICIRACIÓN CONTROLARORA			(92,397)70 191
INVERSIONES PERMANENTES		-	TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA		9	70,191
ACTIVO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS (NETO)		64,890	TOTAL PARTICIPACION NO CONTROLADORA TOTAL CAPITAL CONTABLE		-	70 101
ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	15	30,046	TOTAL CAPITAL CONTABLE		9	970,191
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)		-				
CRÉDITO MERCANTIL						
TOTAL ACTIVO		\$ 4,849,296	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		\$ 4.8	349,296

Cuentas de Orden

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

El monto histórico del capital social al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$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 valuaron 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 VP de Administración y Finanzas

Benjamín Vicente González Contralor Martín Ron Ramírez Director de Auditoría

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

	<u>Nota</u>	2022
Ingresos por intereses Gastos por intereses Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		\$ 617,461 (453,895)
MARGEN FINANCIERO		163,566
Estimación preventiva para riesgos crediticios		(94,040)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		69,526
Comisiones y tarifas cobradas Comisiones y tarifas pagadas Resultado por intermediación Resultado por arrendamiento operativo Otros ingresos (egresos) de la operación Gastos de administración y promoción		115,377 (27,271) (171) 267 35,364 (264,030) (140,464)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN		(70,938)
Participación en el resultado neto de otras entidades		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		(70,938)
Impuestos a la utilidad		11,391
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS		(59,547)
Operaciones discontinuadas		
RESULTADO NETO		(59,547)
Otros resultados integrales Valuación de instrumentos financieros para comprar o vender Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición Remedición de beneficios definidos a los empleados Efecto acumulado por conversión Resultado por tenencia de activos no monetarios Participación de ORI en otras entidades		(2,186) - 31 - (2,217) - -
RESULTADO INTEGRAL		<u>\$ (61,733)</u>
Resultado neto atribuible a: Participación controladora Participación no controladora		\$ (59,547)
Resultado integral atribuible a: Participación controladora Participación no controladora		(61,733)
Utilidad básica por acción ordinaria		<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 períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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

Benjamín Vicente González Contralor Juan Jose Cadena Orozco VP de Administración y Finanzas

> Martín Roman Ramírez Director de Auditoría

Estados de cambios en el capital contable Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de pesos)

		Capital con	ntribuido		İ				Capital ganado							
Concepto	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	Remedición 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	Total capital contable
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 791,372	\$ -	s -	٠.	\$ 4,296	\$ 5,683	s -	\$ 124	s -	\$ (1,635)	\$ -	s -	\$ -	\$ 799,840	s -	\$ 799,840
Ajustes retrospectivos por cambios contables Ajustes retrospectivos por corrección de errores						(39,132)								(39,132)		(39,132)
Saldo al 31 de diciembre de 2021 ajustado	791,372	-			4,296	(33,449)		124	-	(1,635)				760,708		760,708
MOVIMIENTOS DE PROPIETARIOS																
Aportaciones de capital Reembolsos de capital	271,216													271,216	-	271,216
Decreto de dividendos			-							-		-		-	-	
Capitalización de otros conceptos del capital contable																
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida del control	<u>-</u>															
Total	271,216									:				271,216	<u>-</u>	271,216
MOVIMIENTOS DE RESERVAS Reservas de capital	-	-	-						-	-				-		
RESULTADO INTEGRAL																
 Resultado neto Otros resultados integrales 	-		-			(59,547)	•		-		•	•	•	(59,547)	-	(59,547)
Valuación de instrumentos finan- cieros para cobrar o vender Valuación de instrumentos finan-	-	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
cieros derivados de cobertura de flujos de efectivo Ingresos y gastos relacionados con	÷							31		-				31	-	31
activos mantenidos para su disposición Remedición 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																
Total					-	(59,547)	-	31		(2,217)	-		-	(61,733)	-	(61,733)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,062,588	<u>\$</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 4,296</u>	<u>\$ (92,996)</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 155</u>	<u>\$</u>	<u>\$ (3,852)</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	\$ 970,191	<u>s -</u>	\$ 970,191

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 valuaron 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.

José Shabot Cherem|

Director General

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

Jassaci

Benjamín Vicente González Contralor

https://www.i

Juan José Cadena Orozco VP de Administración y Finanzas

Martín Komán Ramírez Director de Auditoría

on.com.mx

Estado de flujos de efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de pesos)

	2022
Actividades de operación	
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ (70,938)
Ajuste por partidas asociadas con actividades de inversión:	
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	1,709
Amortización de activos intangibles	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	(=, .00)
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	
Ajusto per partidas asociadas con actividados de financiamientos	16,254
Ajuste por partidas asociadas con actividades de financiamiento: Intereses asociados con préstamos bancarios y de otros organismos	
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivos	-
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como capital	(1,853)
Otros intereses	<u> </u>
Suma	(4.053)
Jama	(1,853)
Cambios en partidas de operación	
Cambios de préstamos bancarios y de otros organismos	212,359
Cambio en cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	-
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(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)	(2,728)
Cambio en cartera de crédito (neto)	337,270
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto) Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(452, 420)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(153,629)
Cambio en pasivos bursátiles	(72,575)
Cambio en acreedores por reporto	(516,560)
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	•
Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	(79)
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	(77)
Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	1,171
Cambio en otras cuentas por pagar	31,143
Cambio en otras provisiones	-
Devoluciones de impuestos a la utilidad Pagos de impuestos a la utilidad	-
ragos de impuestos a la utilidad	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación (A la hoja siguiente)	(245,779)

Estados de flujos de efectivo (continuación) Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de pesos)

	2022
Flujos netos de efectivo de actividades de operación (De la hoja anterior)	\$ (245,779)
Actividades de inversión	
Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	-
Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	(328)
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	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	(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	
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(8,885)
Actividades de financiamiento	
Cobros por la obtención de préstamos bancarios y de otros organismos	-
Pagos de préstamos bancarios y de otros organismos	-
Pagos de pasivos por arrendamiento Cobros por emisión de acciones	271,216
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	404,472
Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como pasivo	(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	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	271,320
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	(39,881)
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	(37,001)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	230,501
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 190,620

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 períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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

Benjamín Vicente González Contralor Martín Román Ramírez Director de Auditoría

Juan José Cadena Orozco VP de Administración Y Finanzas

Notas a los estados financieros Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

ION Financiera, S.A.P.I. de C. V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), es una entidad mexicana, constituida de acuerdo con las leyes mexicanas, bajo la denominación "Hipotecaria para 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 principal actividad de la Sociedad es la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito, por lo que, de manera enunciativa, más no limitativa la Sociedad puede:

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

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

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

2. Calificaciones

Calificaciones 2022

El 29 de marzo 2022 Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en 'AAFC2-(mex)' modificando la perspectiva a negativa desde estable. Esta perspectiva refleja la opinión de Fitch sobre el riesgo asociado a una estrategia comercial en evolución, reconociendo que se han realizado eficiencias en el control de gastos, así como aportaciones de capital.

Asimismo, el 13 de septiembre de 2022 resolvió la Observación Negativa (ON) y afirmó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de la Sociedad en 'BBB (mex)' y 'F3(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es negativa. Las acciones de calificación se fundamentan y destacan positivamente los aportes de capital recibidos por la entidad mismos que han mantenido las métricas de apalancamiento tangible en niveles cercanos a 6 veces (x).

El 23 de septiembre de 2022 Verum ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' y disminuyó las calificaciones corporativas de largo y corto plazo a 'BBB/M' desde 'BBB+/M' y a '3/M' desde '2/M', respectivamente

La calificación de la Sociedad como Administrador de Activos Financieros se fundamenta en la plantilla directiva con una amplia experiencia dentro del sector que atiende, aunado a un programa extenso de capacitación para los empleados y al contar con una plataforma tecnológica robusta y eficiente para realizar satisfactoriamente sus operaciones crediticias.

Por otro lado, la calificación de contraparte pasa de 'BBB+/M' a BBB/M y de '2/M' a '3/M' para el largo y corto plazo, respectivamente y se mantuvo la Perspectiva de la calificación de largo plazo en 'Negativa'. Estas calificaciones incorporan la estrategia de fortalecer el capital de la Sociedad mediante aportaciones directas, así como los esfuerzos de la administración para mejorar la estructura de fondeo, la posición de liquidez y la contención del gasto operacional para mejorar sus niveles de rentabilidad en el corto plazo.

El 30 de agosto de 2022, HR Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' y colocó en Observación Negativa. Como Riesgo contraparte se ratificaron en 'HR BBB' y 'HR3' para el largo y corto plazo con Perspectiva Negativa; así mismo ratificó la calificación en 'HR3' para el Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo. Estas calificaciones destacan por parte del calificador la estrategia de liquidez de la Sociedad basada en la cobranza de cartera, así como la disposición de las líneas de crédito y posibles aportaciones de capital y emisión de obligaciones subordinadas con las que cuenta para cumplir con el servicio de la deuda de estos pasivos.

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"), 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 valuar 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 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 2022 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"; 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, la acumulada en los tres últimos ejercicios y los índices utilizados para determinar la inflación son los siguientes:

31 de diciembre de	<u>Inflación anual (%)</u>	Acumulada (%)
2022	7.820	18.33
2021	7.360	13.34
2020	3.150	10.81

e. Negocio en Marcha -

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

f. Comparabilidad de cifras

Con fecha 4 de diciembre de 2020 la Comisión publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, en materia de criterios contables y NIF aplicables a las instituciones de crédito, con la finalidad de integrar lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS 9). (Ver nota 5).

Con respecto el punto anterior y conforme el artículo transitorio tercero, se establece que los estados financieros básicos al 31 de diciembre de 2022, no deberán presentarse de forma comparativa con el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021. La Sociedad reconoció los efectos de la adopción en el "Estado de Cambios en Capital Contable" como un ajuste retrospectivo por \$ 39,132 en 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.

4. Resumen de las Principales políticas contables

Con fecha 27 de diciembre de 2017 la Comisión dio a conocer, a través del 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 10 de enero de 2019, sin embargo, el 4 de noviembre de 2019 la Comisión dio a conocer a través del DOF la reforma al citado artículo transitorio que estableció su aplicación y entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, sin embargo mediante una reforma posterior a dicho artículo, publicada en el DOF el 24 de noviembre de 2020, se estableció el 10 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 valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
 - Valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
 - Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
 - 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 valuar 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.
- o 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 éste 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 cambiosen relación con el anterior Boletín D-5.

Por otra parte, 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 adoptará 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	 11
Suma		\$ (39,132)

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 juico 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/quirografario: Personas morales a plazos de hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- Crédito Simple Construcción: Personas morales o fideicomisos con o sin garantía a plazos de hasta 6 meses dirigidos a desarrolladores cuyo destino es capital de trabajo relacionado a un proyecto inmobiliario.
- Créditos hipotecarios: Son créditos para personas físicas, con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses.
- Créditos de liquidez: Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 240 meses.
- Créditos de terrenos: créditos simples para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.
- Créditos de oficinas y locales: créditos simples con garantía hipotecaria dirigido a personas físicas con actividad empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.

Cartera 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:

- 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 3i= PIi×SPi×EIi

En donde:

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

PIi = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

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

Eli = 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 2i=Max(Reservas Vida Completai ,PIi×SPi×EIi)

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

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

La Sociedad califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas 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.

Reservas Etapa 1 o 3 i= Pli×SPi×Eli

En donde:

b) Para aquellos créditos clasificados en etapa 2

Reservas Etapa 2i=Max(Reservas Vida Completai, Pli×SPi×Eli)

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.

Grado de riesgo	Po	rcentaje de res	erva
A-1	0.0%	Α	0.500%
A-2	0.501%	Α	0.750%
B-1	0.751%	Α	1.00%
B-2	1.001%	Α	1.50%
B-3	1.501%	Α	2.00%
C-1	2.001%	Α	5.00%
C-2	5.001%	Α	10.00%
D	10.001%	Α	40.00%
Е	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.

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

En donde:

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.
SPix		Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito clasificado como "B, A, N, P u O", respectivamente.
Eli		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:

Grado de riesgo	Po	rcentaje de res	erva
A-1	0.0%	Α	2.0%
A-2	2.010%	Α	3.0%
B-1	3.010%	Α	4.0%
B-2	4.010%	Α	5.0%
B-3	5.010%	Α	6.0%
C-1	6.010%	Α	8.0%
C-2	8.010%	Α	15.0%
D	15.010%	Α	35.0%
Е	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. 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:

- a) 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 pecio 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:

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

h. 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.

i. 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:

	Tasa de <u>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 contra	to de arrendamiento

j. 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.

k. 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 de la Comisión.

1. 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.

m. 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 desmantelar, 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.

n. 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. <u>Beneficios directos a los empleados</u> 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. <u>Beneficios post-empleo</u> 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 restructuración 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 2022, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 13.70.

Las remediciones (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 "Remediciones 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.

o. 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 2022 la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio el impuesto a la utilidad diferido activo.

p. Créditos diferidos

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

q. 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.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

u. 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 vigente es traspasado a cartera vencida, 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:

		2022
Bancos Otras disponibilidades	(1)	\$ 55,283 135,337
		<u>\$ 190,620</u>

(1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2022 efectivo restringido por \$135,051, 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:

2022								
Titulo	<u>Institución</u>	Tasa	<u>Período</u>	Importe				
Reportos	Masari CB	8.95%	3 días	\$ 504				
Cuenta Vista	Banco Ve por Más	0.00%		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				
Total				\$ 165,050				

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

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

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 sus 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 2022 son como sigue:

			2022				
Nocional (miles de pesos)	Tipo	<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	Fecha de vencimiento	Strike	(mil	uación .es de esos)
120,000 172,341	Opción sobre tasa de interés Opción sobre tasa de interés	Banco Base	TIIE28	29-ago-25 29-ago-25	10.50% 10.50%	\$	1,756 1,197
							2,953
	Ajuste por riesgo de crédito						(8)
	00 0.00.10					\$	2,945

8. Cartera de crédito

La cartera de crédito se muestra a continuación:

	2022
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1	
Créditos comerciales: Crédito puente Crédito simple con garantía hipotecaria Crédito simple Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia Créditos a entidades financieras no bancarias	\$ 334,611 549,885 36,669 2,157,839 59,443 3,138,447
Créditos de consumo	1,163
Créditos a la vivienda	
Media y residencial De interés social	414,687 91,535
	506,222
Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1	\$ 3,645,832
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 2	
Créditos comerciales: Crédito simple con garantía hipotecaria Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	\$ 39,520 8,702
Créditos a la vivienda	48,222
Media y residencial De interés social	73,846 11,627
	85,473
Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 2	133,695
Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3	
Créditos comerciales: Crédito puente Crédito simple con garantía hipotecaria Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	19,189 16,886 2,421
	38,496
Créditos de consumo	343
Créditos a la vivienda Media y residencial De interés social	52,431 6,314
	58,745
Total cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3	97,584
Total cartera de crédito	3,877,111
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(99,029)
Total cartera de crédito, neta	\$ 3,778,082

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

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

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

		2022
		Cartera
Zona	<u> </u>	Etapa 1 y 2
CDMX	\$	2,933,542
Jalisco		276,951
Estado de México		124,764
Baja California Norte		58,542
Puebla		53,777
Querétaro		46,076
Yucatán		45,171
Sinaloa		38,130
Chihuahua		35,166
Sonora		29,616
San Luis Potosí		22,244
Quintana Roo		20,099
Nuevo León		19,179
Guanajuato		13,615
Coahuila		12,004
Veracruz		10,556
Hidalgo		9,594
Tabasco		6,608
Durango		4,339
Oaxaca		4,044
Michoacán		3,648
Morelos		2,710
Baja California		2,428
Tamaulipas		2,233
Chiapas		1,751
Aguascalientes		1,356
Tlaxcala		541
Campeche		433
Nayarit		410
	-	<u></u>
	<u>\$</u>	3,779,527

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

	2022
Saldo al inicio del año	\$ 167,949
Entradas a cartera vencida: Traspaso de cartera vigente	345,986
Salidas de cartera vencida:	
Traspaso a cartera vigente Pagos de cartera vencida	(30,564) (65,076)
Castigos	(65,676)
Adjudicación de bienes	(68,400)
Venta de cartera	(252,311)
Saldo al final del año	\$ 97,584

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

						2022		
	0 8	a 90 días	<u>91 a</u>	a 180 días	<u>181 a</u>	a 365 días	66 días 2 años	 Total
Créditos comerciales Créditos de consumo Créditos a la vivienda	\$	10,750 - 10,230	\$	- 101 7,190	\$	242 9,737	\$ 27,746 - 31,588	\$ 38,496 343 58,745
	\$	20,980	\$	7,291	\$	9,979	\$ 59,334	\$ 97,584

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

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2022 es por \$ 3,225,834, la cual representa el 75% 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 en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos. Al 31 de diciembre de 2022, las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas de enero a diciembre de 2022 por \$ 15,634.
- Comisiones generadas de enero a diciembre 2022 por \$ 15,634.

Contrato de Cesión de Derechos -

El 17 de mayo de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Cuauhtémoc 797", por \$ 20,936.

El 17 de mayo de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa , los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Querétaro 16", por \$ 8,531.

El 20 de mayo de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa , los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Extremadura 131", por \$ 10,973.

El 20 de mayo de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Nuevo León 36", por \$ 19,161.

El 20 de mayo de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Quality Viaducto", por \$ 6,982.

El 30 de junio de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro de los créditos puentes denominados "Augusto Rodín 39" y "Diagonal San Antonio", por \$ 7,622 y \$ 16,016, respectivamente.

El 6 de julio de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro de los créditos puentes denominados "Antonio Noemi 27" y "Cuauhtémoc 596", por \$ 30,000,000.00 y \$ 8,319, respectivamente.

El 15 de julio de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Tejocotes 169", por \$ 8,992.

El 29 de septiembre de 2022, 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 \$ 44,561.

El 29 de septiembre de 2022, 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 \$ 25,085.

El 29 de septiembre de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "QUIERO BILLETE", S. A. de C. V., SOFOM, ENR, los derechos litigiosos, derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos, de cobro y litigiosos de los créditos que se precisan en dicho contrato, por \$ 29,207.

El 29 de septiembre de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "QUIERO BILLETE", S. A. de C. V., SOFOM, ENR, los derechos litigiosos, derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos, de cobro y litigiosos de los créditos que se precisan en dicho contrato, por \$ 27,157.

El 10 de octubre de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió gratuitamente a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Ummi Roma Sur".

El 27 de octubre de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "BANCO INBURSA", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, los derechos derivados del crédito de que era titular, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "Amazonas 82", por \$ 13,903.

El 30 de diciembre de 2022, 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 \$ 46,919

El 30 de diciembre de 2022, la Sociedad, como Cedente, cedió a "OPCIÓN MEZZANINE", S.A.P.I. de C. V., SOFOM, ENR, los derechos litigiosos, derivados de los créditos de que eran titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro del crédito puente denominado "El Solario", por \$ 15,677

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos y operaciones con partes relacionadas por operaciones de crédito, se integran de la siguiente manera:

	20)22
Cuentas por cobrar cartera partes relacionadas		
Por cobrar: Cartera de crédito	\$	97,531
Ingresos por: Ingresos por intereses	\$	17,294

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:

	2022													
	Cartera comercial		stimación para cartera omercial		artera onsumo	para	mación cartera nsumo		rtera a la vivienda	para	imación a cartera vivienda	Total cartera de crédito	es	Total timación eventiva
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			<u>-</u>		343		327		7,409		3,405	7,752		3,732
Total	3,225,165		64,551	_	1,506		418	_	650,440	_	28,010	3,877,111		92,979
Reserva por inte- reses devenga- dos traspaso a cartera vencida			3,314				<u>4</u>	_			2,732			6,050
Total	<u>\$ 3,225,165</u>	\$	67,865	\$	1,506	\$	422	\$	650,440	\$	30,742	<u>\$3,877,111</u>	\$	99,029

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 monto 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:

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

10. Otras cuentas por cobrar

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

	2022
Partidas asociadas a operaciones crediticias Créditos para colaboradores Otros deudores Aforo y garantías Saldos a favor de impuestos	\$ 193,258 8,366 24,260 8,298
Total otras cuentas por cobrar	239,424
Estimación de pérdidas crediticias esperadas	(15,941)
Total otras cuentas por cobrar (neto)	<u>\$ 223,483</u>

11. Pagos anticipados y otros activos:

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

	 2022
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito Efecto por renegociación de cartera de crédito	\$ 43,649 7,151
Seguros por amortizar	2,204
Comisiones pagadas por anticipado	12,282
Otros	6,751
Depósitos en garantía	1,510
Activos por beneficios a los empleados	 8,868
	\$ 82,415

12. Propiedades, mobiliario y equipo

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

	 2022
Equipo de cómputo Equipo de transporte Mobiliario Adaptaciones y mejoras	\$ 5,839 533 2,457 5,596
	14,425
Menos - Depreciación y amortización acumulada	 (10,960)
Total mobiliario y equipo (neto)	\$ 3,465

A continuación, se muestran las tasas de depreciación y vida útil de cada uno:

	Tasa de <u>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 contra	to de arrendamiento

El total de depreciación calculada bajo el método de línea recta por el ejercicio 2022 reconocida en resultados fue de \$1,711.

13. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamientos

La Sociedad tiene contratados en arrendamiento un par de 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 continuación, se muestra información sobre los activos por derecho de uso.

Activo subyacente		Saldo inicial	Incrementos por remedición	<u>Depreciación</u>	Saldo final
Edificios		\$ 4,653	<u>\$ 248</u>	\$ 3,207	\$ 1,693
A continuación, se	presentan los p	asivos por arrer	ndamiento:		
Activo subyacente	Saldo inicial	Incrementos por remedición	Intereses	Pagos	Saldo final
Edificios	\$ 4,653	\$ 248	<u>\$ 223</u>	<u>\$ 3,371</u>	\$ 1,75 <u>2</u>

14. Bienes adjudicados

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

	2022
Inmuebles Estimación de deterioro	\$ 80,983 (1,236)
Neto	\$ 79,747

15. Activos intangibles

Los activos intangibles al 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	2022
Desarrollos Licencias de software Otros	\$ 35,651 26,405 5,987
Amortización acumulada	68,043 (37,997)
Total intangibles (neto)	\$ 30,046

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

				2022			
Certificados Bursátiles	Capital	Interés	Saldo	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	<u>Tasa</u>	Tipo de garantía
Corto Plazo							
Emisión ION 05322	\$ 30,000	\$ 132	\$ 30,132	15 de diciembre de 2022	12 de enero de 2023	12.63%	Quirografaria
Emisión ION 05422	94,870	80	94,950	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>				
Largo Plazo							
INVESTIA 001	\$ 65,000	\$ 5,627	<u>\$ 70,627</u>	18 de febrero de 2021	18 de febrero de 2041	8.26%+250pb	Fiduciaria
Certificados Bursátiles	\$ 65,000	\$ 5,627	\$ 70,627				
Total	\$189,870	\$ 5,839	195,709				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2022, fueron \$5,839.

(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 compañía llevó a cabo una emisión por un monto de \$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 compañía llevó a cabo una emisión por un monto de \$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.
- (3) El 16 de febrero de 2021 se celebró un contrato de crédito simple con Intercam Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Acreditante, por un monto de hasta por \$ 200,000 con una vigencia de hasta 240 meses contados a partir de la fecha de Disposición del Crédito.

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

17. Préstamos bancarios y de otros organismos

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

- (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 otorgó 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.

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 2022.

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

	 2022
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	\$ 2,775
Papel Comercial	875
Fideicomiso de Fondo Minero (FIFOMI)	139
Altum CP, S. A. P. I. de C. V. SOFOM E.N.R.	32
Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple	18
Nacional Financiera, S.N.C	 11
	\$ 3,850

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 a 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 a 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 2022:

	 2022
IVA por pagar Otras contribuciones Impuestos y aportaciones de seguridad social	\$ 5,805 3,499
retenidas por enterar	 3,193
Total contribuciones por pagar	12,497
Bienes en Administración (cobranza carteras)	10,726
Saldos a favor por créditos otorgados	188,697
Otros acreedores diversos	25,577
Otras provisiones	 10,393
Total acreedores diversos y otras cuentas por pagar	 235,393
Total otras cuentas por pagar	\$ 247,890

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 2022.

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

	Prima antigi		Term de la ción	022 inación a rela- laboral lespido		otal
Costo del servicio actual (CLSA) Costo de servicios pasados (CLSP) Pérdida (Ganancia) por liquidación anticipada de obligaciones (LAO) Interés neto sobre beneficios definidos Reciclaje de las remediciones Reciclaje de remediciones por reduc-	\$	226 108 (42) 46 9	\$	746 2,652 (196) 316 417	\$	972 2,760 (238) 362 426
ción de personal y LAO Costo (ingreso) de beneficios definidos	\$	156 503	\$	2,440 6,375	<u>\$</u>	2,596 6,878
	Prima antigi		Term de la ción	022 inación a rela- laboral lespido		- otal
Saldo inicial de remediciones Reciclaje de las remediciones (Ganancias) pérdidas actuariales en obligaciones Reciclaje de las remediciones por LAO	\$	127 (9) 362 (156)	\$	2,208 (417) 6,745 (2,440)	\$	2,335 (426) 7,107 (2,596)
Saldo final de remediciones	\$	<u>324</u>	\$	6,096	\$	6,420
Saldo inicial del PNBD Costo neto del periodo Pagos por reducción de personal con		475 503		2,490 6,375		2,965 6,878
cargo a la reserva Pagos adicionales por reducción de personal con cargo a la reserva		(448) (206)		(5,930) (246)		(6,378) (452)
Costo (ingreso) de beneficios definidos		324		2,689		3,013
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD)	\$	648	<u>\$</u>	8,785	<u>\$</u>	9,433

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el año 2022 se mencionan a continuación:

	202	
	Prima <u>de antigüedad</u>	Terminación de la relación laboral por despido
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) Vida laboral promedio remanente de los	0.31%	3.92%
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 2022 la Sociedad no causó un importe a repartir entre sus empleados por PTU.

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

	 2022
Estimación preventiva para riesgos crediticios Activo fijo e intangibles Cargos diferidos Pasivos por deducirse	\$ 9,903 335 (6,245) 4,875
PTU diferida activa	\$ 8,868

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 2022 es de \$8,252.

20. Obligaciones subordinadas no convertibles privadas

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

2022

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	<u>Producto</u>	<u>Vencimiento</u>	 Monto
/igésima segunda.2°	01-02-2022	10.5% fijo	C1.B	31-01-2023	\$ 5,000
/igésima segunda.2°	01-02-2022	10.5% fijo	F1.B	31-01-2023	7,800
/igésima segunda.3°	01-03-2022	10.5% fijo	F1.B	28-02-2023	14,550
/igésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	F1	28-02-2023	580
/igésima segunda.3°	01-03-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	28-02-2023	4,829
/igésima segunda.4°	01-04-2022	10.5% fijo	F1.B	31-03-2023	2,750
/igésima segunda.4°	01-04-2022	Cetes 28 + 4.5	C1.A	31-03-2023	200
/igésima segunda.4°	01-04-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-03-2023	8,951
/igésima.4°	01-04-2021	11% fijo	D2	31-03-2023	1,779
/igésima segunda.5°	01-05-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	30-04-2023	16,450
/igésima tercera	01-10-2022	Cetes + 2.5	F1.B	30-04-2023	630
/igésima.5°	01-05-2021	11% fijo	A2	30-04-2023	22,600
/igésima primera.6°	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.B	31-05-2023	30,000
/igésima segunda.5°	01-06-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-05-2023	8,000
/igésima segunda.6°	01-06-2022	Cetes 28 + 4.5	C1.A	31-05-2023	2,300
/igésima segunda.6°	01-06-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-05-2023	14,475
/igésima segunda.6°	01-06-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.B	31-05-2023	3,500
/igésima tercera.1°	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.B	31-05-2023	30,000
/igésima tercera.1°	01-08-2022	13% fijo	F1.B	31-05-2023	1,850
/igésima tercera.1°	01-08-2022	Cetes 28 + 3.5	F1.B	31-05-2023	3,200
/igésima.6°	01-06-2021	0.11	A2	31-05-2023	1,880
/igésima primera.1°	01-07-2021	11% fijo	D2	30-06-2023	581
/igésima tercera.1°	01-07-2022	Cetes 28 + 3.5	D2	30-06-2023	1,805
/igésima primera.2°	01-08-2021	11% fijo	D2	31-07-2023	1,113
/igésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-07-2023	1,600
/igésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-07-2023	500
/igésima tercera	01-11-2022	Cetes 28 + 3.5	C1.B	31-07-2023	1,72
/igésima primera.3°	01-09-2021	11% fijo	D2	31-08-2023	2,78
/igésima primera.3°	01-09-2022	10% fijo	F1.B	31-08-2023	850
/igésima tercera	01-09-2022	12% fijo	F1.B	31-08-2023	11,000
/igésima tercera	01-09-2022	13% fijo	F1.B	31-08-2023	22,000
/igésima tercera	01-09-2022	Cetes 28 + 3.5	C1.B	31-08-2023	1,899
/igésima tercera	01-09-2022	Cetes 28 + 3.5	D5.B	31-08-2023	1,000
Décima quinta.4°	01-10-2018	Cetes 28 + 5.8	D5.B	30-09-2023	1,565
Décima quinta.4°	01-10-2018	Cetes 28 + 6.3	D5.C	30-09-2023	7,908

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	<u>Vencimiento</u>	Monto
Vigésima primera.4°	01-10-2021	10% fijo	D2	30-09-2023	5,527
Vigésima primera.4°	01-10-2021	11% fijo	A2	30-09-2023	7,176
Vigésima primera.4°	01-10-2021	11% fijo	D2	30-09-2023	1,610
Vigésima tercera	01-10-2022	12% fijo	F1.B	30-09-2023	800
Vigésima tercera	01-10-2022	13% fijo	F1.B	30-09-2023	15,000
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes + 3.5	F1.B	30-09-2023	500
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes 28 + 4.5	C1.B	30-09-2023	1,200
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes 28 + 5.8	F5.B	30-09-2023	1,250
Vigésima primera.5°	01-11-2021	11% fijo	A2	31-10-2023	74,000
Vigésima tercera	01-11-2022	10% fijo	C1.B	31-10-2023	6,123
Vigésima tercera	01-11-2022	12% fijo	F1.A	31-10-2023	555
Vigésima tercera	01-11-2022	Cetes 28 + 3.5	F1.A	31-10-2023	300
Décima segunda.10°	01-12-2016	Cetes 28 +3.5	F1.B	30-11-2023	98
Vigésima primera.6°	01-12-2021	11% fijo	D2	30-11-2023	804
Vigésima tercera	01-12-2022	10.5% fijo	C1.B	30-11-2023	6,412
Vigésima tercera	01-12-2022	10.5% fijo	F1.B	30-11-2023	25,652
Vigésima tercera	01-12-2022	11% fijo	D2	30-11-2023	811
Vigésima Cuarta	01-01-2023	12% fijo	C1.B	31-12-2023	200
Vigésima Cuarta	01-01-2023	12.5% Fijo	F1.B	31-12-2023	1,000
Vigésima Cuarta	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	F1.A	31-12-2023	10,700
Vigésima Cuarta	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-12-2023	2,500
Vigésima segunda.1°	01-01-2022	11% fijo	D2	31-12-2023	554
Vigésima tercera	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	F2.A	31-12-2023	4,603
					405,028
				Intereses	2,717
				2-1	
Total corto plazo					<u>\$ 407,745</u>

2022

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo

<u>Emisión</u>	Fecha de emisión	Tasa	<u>Producto</u>	<u>Vencimiento</u>	 Monto
Vigésima Cuarta	01-01-2023	Cetes 28 + 4.5	D2.A	01-01-2023	\$ 318
Décima sexta.2°	01-02-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	31-01-2024	735
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	D2	28-02-2024	1,645
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	F2	28-02-2024	370
Décima sexta.3°	01-03-2019	Cetes 28 + 5.8	F5.B	29-02-2024	3,000
Vigésima segunda.3°	01-03-2022	11% fijo	D2	29-02-2024	1,814
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-06-2024	563
Vigésima segunda.6°	01-06-2022	11% fijo	D2	31-07-2024	171
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-09-2024	 3,505
A la hoja siguiente					 12,121

2022

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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	<u>Producto</u>	Vencimiento	 Monto
De la hoja anterior					\$ 12,121
Vigésima tercera	01-09-2022	Cetes 28 + 4.5	D2.A	30-09-2024	230
Décima séptima.5°	01-11-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	31-10-2024	267
Décima séptima.6°	01-12-2019	Cetes 28 + 5	D5.A	30-11-2024	192
Vigésima Ćuarta	01-01-2023	11% fijo	D2	31-12-2024	174
Vigésima segunda.2°	01-02-2022	11.5% fijo	F3	31-01-2025	9,050
Vigésima tercera	01-07-2022	Cetes 28 + 2	M5	30-09-2027	37,417
Vigésima tercera	01-09-2022	Cetes 28 + 2	M5	30-09-2027	1,000
Vigésima tercera	01-10-2022	Cetes 28 + 2	M5	30-10-2027	 1,000
Total largo plazo					 61,451
Total obligaciones					\$ 469,196

21. Créditos diferidos

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

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

22. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social exhibido estaba integrado por 1,062,588,157 acciones comunes nominativas, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:

	20	2022		
	Número de acciones	_	Importe exhibido	
Capital social fijo: Acciones series "I" Capital social variable suscrito y pagado	20,000,000	\$	20,000	
Acciones series "II"	1,042,588,157		1,042,588	
Total Capital social	<u>1,062,588,157</u>	<u>\$</u>	1,062,588	

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.

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		2022
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	\$	10,853
Crédito puente y proyectos de inversión con	*	10,000
fuente de pago propia.		341,362
Crédito simple con garantía hipotecaria		116,823
Entidades financieras no bancarias		7,090
Crédito al consumo		53
Créditos a la vivienda		111,626
Intereses de disponibilidades		4,054
Intereses y rendimientos inversiones en valores		18,162
Efecto por renegociación de cartera de crédito		7,151
Utilidad de cambios por valorización		287
		617,461
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas		
no convertibles	\$	57,435
Intereses y gastos por SHF		189,623
Intereses y gastos por banca múltiple		59,532
Intereses y gastos emisión privada		65,009
Otros organismos		13,585
Nacional Financiera		14,039
Fideicomiso de Fomento Minero		11,281
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito		42,699
Efecto por renegociación de cartera de crédito		285
Pérdida en cambios por valorización		407
		<u>453,895</u>
Margen financiero		163,566
Estimación preventiva para riesgos crediticios:		
Crédito simple		(684)
Crédito puente y proyectos de inversión		()
con fuente de pago propia		36,552
Crédito simple con garantía hipotecaria		15,313
Entidades financieras no bancarias		(1,535)
Crédito al consumo		205
Créditos a la vivienda		44,189
Estimación preventiva para riesgos crediticios		94,040
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$	69,526

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 2022:

Activos	Ha	sta un año	De 1 año a 3 años	 Total
Disponibilidades Títulos para negociar Cartera de crédito E-1 Cartera de crédito E-2 Cartera de crédito E-3 Estimación preventiva para	\$	190,620 391,910 889,064 34,478 23,258	\$ 2,756,768 99,217 74,326	\$ 190,620 391,910 3,645,832 133,695 97,584
riesgos crediticios Otros activos		(25,618) 234,229	 (73,411) 254,455	 (99,029) 488,684
Total activos	\$	1,737,941	\$ 3,111,355	\$ 4,849,296
Pasivos	<u>Ha</u>	sta un año	De 1 año a 3 años	 Total
Pasivos bursátiles Préstamos bancarios y de	\$	125,082	\$ 70,627	\$ 195,709
otros organismos Otras cuentas por pagar Obligaciones subordinadas en circulación Otros pasivos		924,220 247,890 407,745 7,338	 1,999,478 - 61,451 35,274	 2,923,698 247,890 469,196 42,612
Total pasivos	\$	1,712,275	\$ 2,166,830	\$ 3,879,105

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 descalces de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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

Roll Rates

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

Pérdida esperada

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

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

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

Donde

Re= Monto de reservas para el i-ésimo crédito

"= Probabilidad de incumplimiento

SP = Severidad de la pérdida

Exposición al incumplimiento

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

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

Diciembre de 2022	Probabilidad de Incumplimiento	Severidad de <u>la pérdida</u>	Pérdida <u>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	41,670
II. III. IV.	Requerimientos de capital por riesgo de crédito Aplicando metodología estándar De los acreditados en operaciones de crédito de carteras Requerimientos de capital por riesgo operacional Requerimientos de capital total	238,117 31,155 310,942
Req	nputo: uerimiento de capital total ital neto	310,942 798,122
Sob	rante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	487,180
Acti Acti	ivos ponderados en riesgo: ivos por riesgos de mercado ivos por riesgo de crédito ivos por riesgo operacional	520,877 2,976,457 389,439
Acti	ivos por riesgo totales	3,886,773
	eficiente (porcentajes): ital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	20.53%

27. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

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

		<u> 2022 </u>
Por cobrar:		
Servicios administrativos y subarrendamiento: Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V. ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V. Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R. Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR	\$	2,543 2,785 2,894 48
	<u>\$</u>	8,270

2022

		2022
Comisión por administración de cartera Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R. Bali Operaciones S.A. de C. V. SOFOM ENR Quiero Billete, S.A. de C. V. SOFOM E.N.R.	\$	1,818 1 123
	\$	1,942
Venta de cartera Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R. Bali Operaciones, S. A. de C. V. SOFOM ENR Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	\$	15,677 46,919 88,210
	\$	150,806
Obligaciones: Industrias SHCH, S. A. de C. V. Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	\$	204,898 21,961
	\$	226,859
Por pagar:		
Servicios: Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V. Tenedora de Acciones ION S.A.P.I. de C. V. Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R. Servicios Administrativos QH, S.C.	\$	252 892 116 110
	\$	1,370
Obligaciones: Obligaciones (Principal e intereses)	<u>\$</u>	45,331
Ingresos por:		
Servicios administrativos: ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V. EGP Evaluación y Gestión de Proyectos, S. A. de C. V. Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R.	\$	2,344 1,872 1,868
	\$	6,084
Subarrendamiento ION Tu Casa, S.A.P.I. de C. V. EGP Evaluación y Gestión de Proyectos, S. A. de C. V. Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C. V., SOFOM, E.N.R. Bali Operaciones S. A. de C. V. SOFOM ENR	\$	201 13 13 41
	\$	268
Comisión por administración de cartera Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. Quiero Billete, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. Bali Operaciones S.A. de C.V. SOFOM ENR	\$	1,329 106 1
	\$	1,436

	2022
Intereses Obligaciones Industrias SHCH, S. A. de C. V. Quiero Billete, S. A. de C. V. SOFOM E.N.R.	\$ 2,898 297
Egresos por:	\$ 3,195
Servicios: Evaluación y gestión de proyectos, S. A. de C. V.	\$ 9,904
Intereses: Obligaciones	\$ 8,160
Impuestos a la utilidad	
La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para el año 2022 fue el 30% y continuará posteriores.	al 30% para años
a. El impuesto a la utilidad se integra como sigue:	
	2022
Impuesto a la utilidad: Diferido	<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:	% 2022
Tasa legal	30
Ajuste anual por inflación Gastos no deducibles	24 (1)
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	(40)
Partidas temporales Otros	(27) (2)
Tasa efectiva	<u>(16</u>)
c. El impuesto a la utilidad activo se integra como sigue:	
	2022
Activo diferido: Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 29,709
Propiedades, mobiliario y equipo	59
Pérdidas fiscales por amortizar Provisiones	42,540 14,623
	86,931
Pasivo diferido: Cargos diferidos	(17,787)
Subtotal	69,144
Estimación por valuación del impuesto a la utilidad diferido	(4,254)

28.

Total impuesto diferido activo

\$ 64,890

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 2022, son como sigue:

<u>Año</u>	mporte ualizado	Año en <u>que expiran</u>
2017 2021 2022	\$ 10,877 79,165 51757	2027 2031 2032
	\$ 141,799	

29. Contingencias

- a. Al 31 de diciembre de 2022, 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.

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 15 "Pasivos bursátiles" y Nota 16 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

31. Nuevos pronunciamientos contables

Durante el 2022 el CINIF emitió varias mejoras y orientaciones a las NIF que entrarán en vigor en períodos contables subsecuentes y que se 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 2023.

Mejoras 2023:

- NIF B-11 "Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas". Se precisa que la diferencia entre el valor los activos de larga duración para distribuir a los propietarios y el pasivo por dividendos o reembolso debe afectar a los resultados acumulados.
- NIF B-15 "Conversión de monedas extranjeras". Se precisa que la solución práctica para no llevar a cabo el proceso de conversión a moneda funcional, cuando la moneda de registro es igual a la moneda de reporte, es aplicable a estados financieros de una entidad que no tiene subsidiarias ni controladora, o es subsidiaria o negocio conjunto y, en ambos casos, no tienen usuarios que requieren estados financieros preparados considerando los efectos de la conversión a la moneda funcional.

No se espera cambios significativos en la información financiera derivado de la adopción de las normas mencionadas.

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 30 de marzo de 2023, 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.