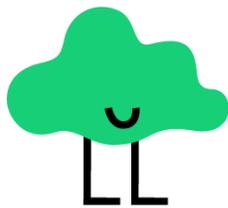


# INFORME PRIMER TRIMESTRE



**ION**®

t. 5545 2638. [www.ion.com.mx](http://www.ion.com.mx)

Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Migu

## TABLA DE CONTENIDO

ANTECEDENTES.....	3
GOBIERNO CORPORATIVO.....	7
RESUMEN 1T 2022 Y PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS.....	8
CALIFICACIONES.....	9
INFORMACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DE MARZO 2022.....	11
ESTADO DE RESULTADO POR SEGMENTO (PRODUCTO).....	19
ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS.....	20
CONTROL INTERNO.....	27
ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS.....	28
ANEXO B: PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ANTECEDENTES.

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, según consta en la escritura pública número 138,976 de fecha 15 de junio de 2011 otorgada ante el Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público número 103 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal 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 (la “Comisión”).

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.

Así mismo, se permite la emisión de Obligaciones Subordinadas No Convertibles Privadas y la celebración de diferentes tipos de líneas de crédito con bancos y otros organismos, que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad mantiene Obligaciones de Hacer y No Hacer que cumple satisfactoriamente. Así mismo, derivado de dichas fuentes de fondeo se constituyen en algunos casos prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente del aforo solicitado en los créditos otorgados.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87-C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y 72 Bis 5 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 (en adelante, las Disposiciones), la Sociedad es considerada una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sus estatutos sociales y operaciones se encuentran adecuadamente ajustados a lo dispuesto por citada Ley, y otras normas previstas en otros ordenamientos, entre las que se incluyen las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (en adelante, Circular Única de Bancos).

Los estados financieros de la sociedad, 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 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, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables; lo anterior incluye haber aplicado para su formulación, en concordancia con los artículos 72 Bis 3 y 72 Bis 8 de las Disposiciones, lo previsto en el Capítulo I con excepción de la “Serie D Criterios relativos a los estados financieros básicos”, y Capítulo II del Título Tercero de la Circular Única de Bancos.

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; considerando lo anterior, los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

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.

## Eventos significativos 2022

### *Consejo de Administración / Comité de Auditoría*

El 25 de febrero de 2022 se dio a conocer el nombramiento e incorporación a partir del 1 de marzo de 2022 del C.P.C. Francisco Javier Soní Ocampo como nuevo miembro independiente del Consejo de Administración de ION, así como Presidente del Comité de Auditoría de la misma, en lugar del Sr. Raúl Alejandro Jiménez Bonnet García, quien por así convenir a sus intereses decidió dejar de formar parte del Consejo de Administración y de ocupar la Presidencia del Comité de Auditoría de la compañía.

Agradecemos al Sr. Raúl Alejandro Jiménez Bonnet García su participación y labor en los mismos, y le deseamos mucho éxito en los proyectos que emprenda.

### *Consejo de Administración*

Con fecha de 26 de enero del 2022 se dio a conocer el nombramiento de Mauricio Braverman Oderberg como nuevo miembro integrante del Consejo de Administración de ION. El señor Mauricio Braverman Oderberg es licenciado en Ingeniería Mecánica y Gestión por el Instituto Tecnológico y de estudios superiores de Monterrey, actualmente es Chief Transformation and Innovation Officer en el Puerto de Liverpool.

## Eventos significativos 2021

### *Dirección de administración y Finanzas*

El 12 de febrero del 2021, a través de evento relevante, ION Financiera, informó la salida del Lic. Sandra Tena Rodríguez, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como Directora de Administración y Finanzas a partir del 5 de febrero de 2021 para asumir nuevos retos en su vida profesional.

### *Consejo de Administración / Presidencia*

Con fecha 28 de abril del 2021 se informó que con motivo de la designación de José Shabot Cherem como Director General definitivo en la sesión del Consejo de Administración celebrada el pasado 24 de febrero de 2021 y con la finalidad de que la Presidencia del Consejo de Administración no recaiga en la misma persona, el pasado 25 de marzo de este año, se decidió por Resoluciones Unánimes de los Accionistas de ION, que Fredie Farca Charabati, fuera designado como Presidente del Consejo de Administración.

En la misma acta se aprobó que el señor José Shabot Cherem se mantenga como miembro del Consejo de Administración de la Compañía como vocal del mencionado Consejo.

### *CFO & Corporate Growth Strategy VP*

El día 18 de mayo del 2021 se anunció el nombramiento de Andrea Calderón Miguel como CFO & Corporate Growth Strategy VP. La Ingeniera Calderón es una profesional de gran trayectoria en el sector financiero, cuya experiencia está centrada en más de 8 años como banquera de inversión en Nueva York y Madrid, antes de regresar a México hace un par de años, en los cuales fungió como CFO en una Fintech de pagos en línea. Nuestra nueva CFO tiene amplia experiencia en temas como levantamiento de capital tanto en el mercado público como privado, así como en llevar la relación con inversionistas. Dicha experiencia, será fundamental para el desarrollo y crecimiento de ION Financiera, además de reforzar y mantener nuestras operaciones financieras.

### *VP de Administración y Finanzas*

Con fecha 28 de julio del 2021 se anunció el nombramiento de Juan José Cadena Orozco como VP de Administración y Finanzas y quien se incorporó a sus funciones a partir del 21 de junio del presente año. El Contador Cadena tiene más de 23 años de experiencia en el sistema financiero, trabajando en México y España. Fue director de Contabilidad Corporativa de dos Grupos Financieros que tienen licencia bancaria en México y previo a su incorporación a ION Financiera, Juan José fue VP de Finanzas en una Fintech enfocada en el otorgamiento de créditos simples y arrendamientos para el mercado PYME. Estará a cargo de la gestión de las áreas de Contabilidad, Tesorería, Impuestos, Cuentas Por Pagar, Compras y Nóminas.

#### *Modificación miembro del comité de auditoría*

Con fecha 21 de julio del 2021, el Consejo de Administración aprobó el nombramiento del Sr. Jaime Askenazi Abadi como nuevo miembro del comité de auditoría quien se incorpora en lugar del Sr. Sion Shamosh Levy quien, por así convenir a sus intereses, dejó de formar parte de este. El Sr. Jaime Askenazi Abadi es Ingeniero Industrial de la Universidad Panamericana, posee un diplomado en Owner President Management Program de la Universidad de Harvard. Fue CFO en Hilaturas Asociadas. Actualmente es socio y CFO de Grupo Tycoon, socio y miembro del Consejo de la Universidad Lindavista y de la Universidad en Movimiento.

#### *Miembro del consejo de administración*

Con fecha del 27 de agosto del 2021 se informó que con fecha 19 de julio del presente año, mediante resoluciones adoptadas por acuerdo unánime y fuera de Asamblea de Accionistas, aceptaron la salida del Sr. Chema Chiver Mustri como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad para asumir nuevos retos en su vida profesional.

### **Eventos significativos 2020**

#### *Consejo de Administración / Comité de Auditoría*

El 9 de junio del 2020, a través de evento relevante, ION Financiera, informó la salida del Lic. Agustín de Jesús Carcoba Falomir, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como miembro del comité de Auditoría para asumir nuevos retos en su vida profesional.

En el mismo comunicado, ION Financiera anunció el ingreso del Ing. Sion Shamosh Levy, a partir del 21 de mayo del 2020, como miembro del Comité de Auditoría, quien es Ingeniero Industrial con especialización en negocios por Harvard Business School e Ipade. Director Regional de Compras en PPG Comex. Consejero en empresas del sector Industrial y Textil, así como en ONG's y Asociaciones Civiles. Emprendedor e Inversionista en Industria Construcción e Inmobiliaria.

De igual modo, la Compañía comunicó que a partir de la misma fecha el Lic. Faustino Álvarez Freixas y el Ing. Jaime Azkenasi Abadi se integran al Consejo de Administración de ION Financiera.

El Lic. Faustino Álvarez Freixas, cuenta con una larga trayectoria en Citibanamex lidereando canales digitales y la transformación e innovación digital en el Banco, ocupó el puesto de Director de productos de Banca de Consumo. Así mismo, entre 2001 y 2007, fue CEO de UTEP.

El Ing. Jaime Askenazi Abadi es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con un diplomado en Programa Owner President Management de la Universidad de Harvard. Actualmente es Socio y CFO de GRUPO TYCOON, S.A. de C.V. Así mismo, es Socio y miembro del Consejo de Universidad Lindavista SC y Universidad en Movimiento SC, así como Presidente del Comité de Recaudación de Chevra Hatzalah A.C.

#### *Dirección General*

El 23 de junio de 2020, se realizó un evento relevante a través del cual se informó la renuncia del Lic. Carlos Mauricio Lomeli Alonzo al cargo de Director General de ION Financiera. Así mismo el Consejo de Administración designó de al Ing. José Shabot Cherem como Director General de la Compañía.

José Shabot Cherem, es Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría de negocios (MBA) de Stanford University, graduado con los más altos honores en ambas universidades. Fundador y Director General de Habitavi Constructora, desarrolladora de vivienda de interés medio en la Ciudad de México. Actualmente, ocupa el puesto de Presidente Ejecutivo de Consejo de Administración de ION Financiera y Director General de Desarrollo y Comercialización en Inmobiliaria Quiero Casa y cuenta con 9 años de experiencia en bienes raíces, construcción y, en particular, construcción de vivienda en México, Brasil y Estados Unidos.

#### *Modelo de negocio*

El 16 de junio, ION Financiera cumplió 10 años de mantenerse en el mercado, en ION Financiera estamos convencidos que hoy más que nunca, debido a la contingencia sanitaria, en México existe una gran cantidad de profesionistas independientes, prestadores de servicios y comerciantes que continuamente están buscando financiamiento para hacer crecer sus negocios. A lo largo de estos años la Compañía ha desarrollado los mecanismos para entender, analizar y evaluar la capacidad de pago de los clientes y así poder ofrecer un crédito de acuerdo a su perfil; consideramos que en el país existen millones de familias que desean una vivienda y que hoy no

tienen una solución hipotecaria; en estos años ION Financiera ha desarrollado productos para atenderlos, para ayudarlos a cumplir sus sueños.

Actualmente en ION Financiera está invirtiendo en la transformación digital, la cual será la base para enfrentar los retos y disrupciones que están ocurriendo en la industria y seguirán aconteciendo en los siguientes años. El objetivo es ser una compañía digital basada en tecnología y cuyas decisiones estén soportadas con modelos de datos y los procesos de negocio estén hyper-conectados a través de robotización y automatización, que serán soporte para los nuevos productos digitales que estamos construyendo y que lanzaremos en un futuro al mercado.

#### *Gobierno Corporativo*

En mayo de 2020, ION Financiera obtuvo la certificación Prime que es una evaluación respecto a los niveles de Institucionalización y de Gobierno Corporativo, siendo la primera Institución Financiera en obtenerla. Con la certificación, ION Financiera otorga la confianza para facilitar la emisión pública en los mercados nacionales o internacionales, ya que avala que los procesos y controles se encuentren debidamente documentados, permitiendo la sustentabilidad corporativa, eliminación de errores, repeticiones innecesarias o ineficiencias operativas.

El 25 de junio de 2021, Verum ratifica sus calificaciones de corto y largo plazo de BBB+/M y 2/M respectivamente. Así mismo se afirmó la calificación de 2/M a los Programas de Certificados Bursátiles de Corto Plazo uno por un monto de \$500 mdp y con vencimiento en junio del 2021 y el otro por un monto de \$1,000 mdp y vencimiento en junio de 2026. La perspectiva de largo plazo se mantiene 'Negativa'.

En cuanto al Riesgo Contra-Parte, las mismas Agencias Calificadoras mantienen los niveles de HR BBB y BBB+/M respectivamente revisando la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Negativa' desde 'Estable',

En junio de 2020 ION financiera mantuvo las calificaciones como Administrador de Activos Financieros en HR AP3+ y AAF3+/M otorgadas por HR Ratings.

#### **Eventos significativos 2019**

Con fecha 31 de diciembre de 2019, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resolvió ampliar el plazo para el pago de \$20,000 pendientes de las 200,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, se tomará un acuerdo al respecto en la siguiente Asamblea de Accionistas.

#### **Eventos significativos 2018**

Con fecha 26 de diciembre de 2018, en Resoluciones Fuera de Asamblea Adoptadas Unánimemente, por los Accionistas de la Sociedad, se resuelve ampliar el plazo para el pago de 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal.

#### **Eventos significativos 2017**

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,378 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de Sociedad en \$7,500 mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de \$566,372.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de julio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,379 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de la Sociedad en \$200,000 mediante la emisión de 200'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de \$766,372.

GOBIERNO CORPORATIVO

Consejo de Administración

Nombre	Puesto
<b>Fredie Farca Charabati</b>	<b>Presidente</b>
<b>José Shabot Cherem</b>	<b>Consejero propietario y Director General</b>
<b>Salomón Abraham Shabot Cherem</b>	<b>Consejero propietario</b>
<b>Mauricio Braverman Oderberg</b>	<b>Consejero independiente</b>
<b>Miguel Noriega Cándano</b>	<b>Consejero propietario</b>
<b>Lucio Alfonso Arreola Alvarado</b>	<b>Consejero Independiente</b>
<b>Raúl Humberto Zepeda Ruíz</b>	<b>Consejero Independiente</b>
<b>Francisco Javier Soní Ocampo</b>	<b>Consejero Independiente</b>
<b>Faustino Álvarez Freixas</b>	<b>Consejero Independiente</b>
<b>Jaime Askenazi Abadi</b>	<b>Consejero propietario</b>

Reseña de la Experiencia de los Miembros del Consejo de Administración

**Fredie Farca Charabati.** Licenciado en Administración de Empresas por la UNAM, cuenta con un postgrado en el IPADE (AD-2). De 1978 a 1984 fue Socio y Director de Promoción de Casa de Bolsa Carlos Trouyet, S.A., siendo inclusive, Operador de piso en el salón de remates en la Bolsa Mexicana de Valores. De 1986 a la fecha es Vicepresidente y Director General de Masari, Casa de Bolsa, S.A. El Lic. Farca fue Presidente de la Asociación Mexicana de Casas de Cambio de 1999 a 2001. Presidente.

**José Shabot Cherem.** Es Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA en Stanford University, graduado con los más altos honores en ambas universidades. Fundador y Director General de Habitavi Constructora, desarrolladora de vivienda de interés medio en la Ciudad de México. Actualmente, ocupa el puesto de Presidente Ejecutivo y Director General de ION Financiera y Director General de Desarrollo y Comercialización en Inmobiliaria Quiero Casa. Cuenta con experiencia en bienes raíces en Brasil y Estados Unidos. Con 9 años de experiencia en la industria de la construcción y de la vivienda. Vocal.

**Miguel Noriega Cándano.** Licenciado en Administración de Empresas, con maestría en Administración de Empresas del ITAM y una especialidad en Alta Dirección AD-2 del IPADE. Actualmente, participa en Noriega e Hijos, S.C. empresa de consultoría especializada en Fusiones, Adquisiciones, Reestructuras, además participa como consejero en diversas empresas y ONG's. Cuenta con amplia experiencia en bancos como Chase Manhattan Bank, Bank of Montreal, First Interstate Bank Limited manejando administración de fondos y manejo de cuentas corporativas. Así mismo, cuenta con experiencia en diversos fondos de inversión. Fue Vicepresidente de First Interstate Bank Limited residente de Deutsche Securities, S. A. de C.V. Casa de Bolsa y Presidente de la AIFI (Asociación de Instituciones Financieras Internacionales). También, participó como miembro del Consejo Coordinador Financiero, del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) y el CINIF. Vocal.

**Lucio Alfonso Arreola Alvarado.** Licenciado en Artes, Contaduría y Economía por el ITESM, cuenta con una Maestría en Ciencias Económicas por la Universidad de Illinois y tiene distintos cursos de Manejo de Riesgos, Gobierno Corporativo y Administración. Actualmente, es Executive Director de Retail y SMEs Risk Management en Banco Santander en México. Fue Consumer Bank Business Director de Banco Santander en Puerto Rico, Vicepresidente en Auditoría y Riesgos de Citi. Cuenta con más de 15 años de experiencia en Administración de Riesgo y más de 20 años de experiencia en el sector Financiero. Consejero Independiente.

**Raúl Humberto Zepeda Ruíz.** Licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México, con más de 25 años de experiencia en la práctica de la abogacía, destacando su labor como Secretario y Consejero en distintas empresas del ámbito financiero e industrial. Fue Director Jurídico y Fiscal por más de 23 años en distintas empresas de un conglomerado nacional. Actualmente, se desempeña como Socio Director del Despacho Ontier Zepeda, S.C. Consejero Independiente.

**Faustino Álvarez Freixas.** Amplia carrera en Citibanamex, líder en transformación e innovación digital, actualmente se desempeña como Director Comercial de Banca Digital en Banamex. Fue Director de Marketing y Producto Monoliner JP Morgan / Ixe, lanzando productos premium y duplicando su cuota de mercado. Fue CEO de UTEP, una empresa familiar en la industria del transporte de

autobuses escolares, y logró convertirla en la novena compañía de autobuses escolares más grande del mundo. Lo vendió a un fondo de capital de riesgo en 2007. Consejero independiente.

**Jaime Azkenasi Abadi.** Ingeniero Industrial de la Universidad Panamericana y tiene un diploma en Propietario Presidente del Programa de Gestión de la Universidad de Harvard. Fue Director Financiero en Hilaturas Asociadas, actualmente es socio y Director Financiero de Grupo Tycoon y socio y miembro del Consejo de la Universidad Lindavista y la Universidad en Movimiento. Consejero independiente.

### Principales Directivos de la Compañía:

Nombre	Puesto
José Shabot Cherem	Director General
Enrique Ayón Hernández	Director Comercial Empresarial
Juan de Miguel González	Director de Negocio Minorista
Andrea Calderón Miguel	CFO & Corporate Growth Strategy VP
Erika Patricia Acosta Capilla	Director de Operaciones
Juan Jose Cadena Orozco	VP Administración y Finanzas
Laura Abad Alvarez	Director de People
Marcelo Arriola Ortiz Segura	Director Crédito y Riesgos
Fabián Ortega Aranda	Director Jurídico
Paulina Flores Cruz	Director Digital
Martin Román Ramírez	Director Auditoría Interna
Oscar Vega Rodríguez	Director de Transformación y Tecnología

### RESUMEN 1T 2022 Y PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. (“ION Financiera” o “la Compañía”), Intermediario Financiero No Bancario especializado en el sector Hipotecario e Inmobiliario presenta los resultados del Primer Trimestre de 2022 (1T2022).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 1T2022 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”) en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (los “Criterios Contables”).

### ACTUALIZACION DEL NEGOCIO

#### ***ION Financiera. Un compromiso con la sociedad y el ambiente.***

ION Financiera continúa siendo una empresa con actividades de responsabilidad social y ambiental. En marzo de 2021, Cooperativa AMBIO otorgó la constancia a ION Financiera como garantía de la compensación de 20 toneladas de CO<sub>2</sub>e a través del programa Scole’te. Este reconocimiento, obtenido cada año desde 2019, avala la compra de bonos de carbono forestal certificados bajo el estándar “Plan Vivo”.

AMBIO es una organización que, a través de un programa de captura de carbono, actividades de reforestación y manejo forestal sostenible en Chiapas, promueven el desarrollo rural de manera integral y armónica apoyando también al empoderamiento de las mujeres campesinas. Colaboran con múltiples actores provenientes de instituciones académicas dependencias gubernamentales, instituciones de crédito, asociaciones y sociedades civiles.

Así mismo, la compañía busca impulsar proyectos inmobiliarios basados en los Objetivos de Desarrollo Sustentable (SDG's por sus siglas en inglés) inspirados en la ONU, de modo que permitan el acceso a servicios básicos como la salud, la educación, el agua; sean incluyentes e impulsen el desarrollo mediante el equilibrio socio-económico-ambiental de modo que mitiguen la pobreza y la desigualdad.

ION Financiera proporciona apoyo a la fundación Construyendo y Creciendo AC, que apoya a los trabajadores de la construcción a recibir educación básica.

En 2020 ION Financiera, obtuvo la Certificación Prime conformado por NAFIN, BANCOMEXT, BMV, BIVA y AMIB PRIME por sus altos estándares de Institucionalización y de Gobierno Corporativo. Nuestra empresa es la primera institución del sector financiero en lograrlo.

Cabe mencionar que la compañía realizó una bursatilización privada para créditos hipotecarios, por un monto de 200 mdp. El uso de los recursos de esta emisión permitirá la nueva originación de Créditos de adquisición de vivienda y de Liquidez.

### Resultados

La compañía cierra, a marzo de 2022, con un resultado antes de impuestos de -0.2 millones de pesos (mdp) y una colocación de 1,041.0 mdp al 1T2022; el negocio individual y comercial generan un portafolio vigente promedio de 4,155.9 mdp. En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado por ION Financiera por un monto promedio de 1,626.7 mdp.

La estructura financiera de ION Financiera se mantiene estable, reflejado a través de indicadores de capitalización y apalancamiento en niveles de 15.3% y 5.2 veces (x).

El portafolio crediticio de ION Financiera cierra con un Índice de Morosidad de Cartera (IMOR) de 3.4% al 1T2022 y con una cobertura de reservas a cartera vencida de 1.2x.

ION Financiera calcula su estimación de reservas con base en la metodología de pérdida esperada establecida por la CNBV, por lo que la generación de estimaciones preventivas se apega a las normas contables establecidas para Instituciones Financieras.

### CALIFICACIONES

La dinámica del negocio y sus avances es reconocida, a través de la ratificación de las calificaciones de las diferentes agencias calificadoras.

Agencia Calificadora	Calificación Administrador	Calificación Largo Plazo
Fitch Ratings	AAFC2- (mex)	---
HR Ratings	HR AP3+	HR BBB
Verum	AAF3+/M	BBB+/M

### Administrador de Activos

Con fecha 29 de Marzo 2022 ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en 'AAFC2-(mex)' modificando la perspectiva a negativa de estable.

El 25 de junio de 2021, **Verum** ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' y Riesgo contraparte en 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente y mantuvo la Perspectiva de la calificación de largo plazo en 'Negativa'. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de '2/M'.

Con fecha 14 de julio de 2020, **HR Ratings** ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' y Como Riesgo contraparte en 'HR BBB' y 'HR3' para el largo y corto plazo, modificando la Perspectiva de Estable a Negativa; así mismo ratificó la calificación en 'HR3' para el Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

### Calificaciones Corporativas

Con fecha 25 de junio de 2021, **Verum** Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. Verum mantuvo la Perspectiva de la calificación de largo plazo en 'Negativa'

Los principales aspectos positivos que consideró fueron:

- ION Financiera cuenta con buenos indicadores de capitalización y calidad crediticia
- Niveles altos de liquidez y adecuada flexibilidad financiera
- Apropiadas actualizaciones dentro de sus controles y procesos para la gestión de la cartera
- Plataforma tecnológica robusta y eficiente para realizar satisfactoriamente sus operaciones crediticias

Aspectos que considerar:

- Las calificaciones continúan limitadas por las concentraciones relevantes por región, sector y acreditado
- Incremento en los indicadores de cartera vencida con coberturas insuficientes
- Nivel de apalancamiento mayor a lo esperado por Verum.

El 14 de julio de 2020, **HR Ratings** ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' modificando la Perspectiva de Estable a Negativa, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Los principales aspectos positivos que consideraron fueron:

- Adecuada posición de liquidez, registrando una brecha ponderada de activos y pasivos
- Adecuada estructura de herramientas de financiamiento, brindando suficiente flexibilidad y disponibilidad de recursos para la continuidad de las operaciones.
- Sólida posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización y razón de apalancamiento

Aspectos para considerar:

- Deterioro en los niveles de rentabilidad en niveles cercanos o inferiores a lo esperado en un escenario base.
- Incremento sostenido en cartera vencida, registrando índices de morosidad en niveles superiores a 5.0%.

Los principales aspectos positivos que consideraron fueron:

- Estructura corporativa adecuada
- Procedimientos y Controles Sólidos
- Infraestructura y Tecnología Sólida

Aspectos para considerar:

- Franquicia y Modelo de Negocios Vulnerable al Entorno Operativo.
- Rentabilidad Presionada por el Entorno

### Calificaciones del Programa

Al cierre del 2019 la Sociedad contaba con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de 200 mdp con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas calificaciones ratificadas en 2020.

Al cierre del 3T2020, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CEBURS en 2/M y HR3; respectivamente, para las emisiones a su amparo para la ampliación a 500 mdp, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

(CNBV), misma que mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la CNBV autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta \$500,000, anteriormente \$200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

En línea con la estrategia de financiamiento de la Sociedad, se decidió ampliar el programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de 500 mdp a 1,000 mdp, mismo que fue autorizado por la CNBV el 25 de junio de 2021 y Verum ratificó su calificación.

INFORMACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DE MARZO 2022

Balance General<sup>1</sup>

Activo Total

Activo	1T2022
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>227</b>
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>306</b>
Instrumento financieros negociables	286
Instrumento financieros para cobrar o vender	-
Instrumento financieros para cobrar principal e interés	20
<b>Instrumentos financieros derivados</b>	<b>-</b>
Con fines de negociación	-
Con fines de cobertura	-
Ajuste de valuación por cobertura de activos financieros	-
<b>Cartera de Crédito Etapa 1</b>	<b>4,073</b>
Créditos comerciales	3,524
Créditos al consumo	0
Créditos hipotecarios	550
<b>Cartera de Crédito Etapa 2</b>	<b>102</b>
Créditos comerciales	10
Créditos al consumo	-
Créditos a la vivienda	92
<b>Cartera de Crédito Etapa 3</b>	<b>146</b>
Créditos comerciales	73
Créditos al consumo	0
Créditos a la vivienda	73
Cartera de credito valuada a valor razonable	-
<b>Cartera de credito</b>	<b>4,322</b>
<b>Estimación de Preventiva de Riesgos Crediticios</b>	<b>- 117</b>
Comercial	- 66
Consumo	- 0
Hipotecario Vivienda	- 40
Adicionales	- 11
<b>Cartera de crédito (Neta)</b>	<b>4,205</b>
Otras cuentas por cobrar (Neto)	75
Bienes Adjudicados	77
Pagos anticipados y otros activos (neto)	75
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	5
Activo por derechos de uso, mobiliario y equipo	3
Inversiones permanentes en acciones	-
Activo por impuestos difereridos (neto)	46
Activos intangibles	35
Activos por derecho de uso de activos intangibles	-
<b>Activo total</b>	<b>5,053</b>

<sup>1</sup> Al cierre de marzo 2022, la Administración no tiene conocimiento de eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

## Efectivo y equivalentes de efectivo

Al cierre del 1T2022, el efectivo y equivalentes de efectivo se ubican en 2274 mdp.

### Disponibilidades

(Cifras en miles de pesos)

	1T2022
Bancos	62,407
Otras Disponibilidades (1)	165,036
	<b>227,443</b>

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

### Instrumentos Financieros- Mar 22

Institución	Título	Tasa	Importe (miles de pesos)
<b>Sin Restricción</b>			
Casa de Bolsa Masari	Bonde LD	6.20%	28,053
B X Más	Pagare Bancario	3.20%	736
Santander cuenta 7078 Inversión Creciente	Pagare Bancario	4.07%	742
Vector	Fondeo de Inversión		550
Banco Base	Reporto	6.45%	174,213
Mifel	Reporto	6.05%	68,748
			<b>273,042</b>
<b>Restringido</b>			
Actinver FID 4787 9353798	Reporto	6.80%	4,277
Actinver FID 4787 9353772	Reporto	6.80%	434
Actinver FID 4787 9914151	Reporto	6.80%	1,660
Actinver 3660 FID 5028	Reporto	6.80% -	1
Banoc del Bajío	Reporto	6.80%	6,306
			<b>12,676</b>
			<b>285,718</b>

## Cartera de Crédito

Al cierre del 1T2022 el portafolio vigente promedio de ION Financiera se ubica en 4,155.9 mdp.

- La cartera de Crédito Etapa 1 muestra un saldo de 4,073.4 mdp al 2T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 3,523.6 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 549.8 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 2 muestra un saldo de 102.4 mdp al 1T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 10.2 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 92.2 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 3 muestra un saldo de 146.4 mdp al 1T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 73.1 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 73.3 mdp.

La distribución de la cartera de crédito por producto al 1T2022 se encuentra distribuida en: 65.8% por los Créditos Puente, posteriormente, se encuentran los Créditos Hipotecarios con 16.5%, seguidos de los Créditos Comerciales Simples con Garantía Hipotecaria con 13.8%, y finalmente, los Créditos Simples con 3.9% al 1T2022).

El saldo de la Cartera en Administración al 1T2021 es de 2,161.3 mdp, de los cuales el 5.1% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 110.9 mdp y el 94.9% restante corresponde a Cartera Comercial con un saldo de 2,050.5 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado muestran 5.3 mdp.

Es importante mencionar que de los 4,322.2 mdp que integran el total de la Cartera de Crédito, el 76.7% se encuentra cedido a algún fideicomiso de garantía o se mantiene como garantía prendaria correspondiente a alguna de las líneas de financiamiento de la Compañía. Dentro del portafolio restringido, 3,316.83 mdp se encuentran fondeados a través de líneas de la Banca de Desarrollo y 922.91 mdp con líneas de la Banca Comercial. El portafolio libre asciende a 1,005.39 mdp, mismo que es fondeado con recursos propios de la entidad o a través de préstamos quirografarios (CB's y Obligaciones Privadas Subordinadas No Convertibles).

ION Financiera es una SOFOM Regulada por lo que le aplica la metodología de CNBV para calificar la cartera de crédito y, por lo tanto, la generación de Reservas, mismas que al cierre del 1T2022 son de 117.4 mdp.

Distribución de la Cartera (\$miles de pesos):

Tipo de Cartera	1T2022	
	No.	Importe
Crédito (Proyectos De Inversion Con Fuente De Pago Propia)	165	2,290,313
Credito Puente	25	553,173
Credito Hipotecario	466	714,973
Simple Con Garantia Hipotecaria	123	595,888
Crédito Simple (Pq)	11	102,270
Entidades Financieras/Creditos A	1	65,273
Entidades Financieras No Bancarias/Otros		
Consumo	4	340
<b>Total General</b>	<b>795</b>	<b>4,322,229</b>

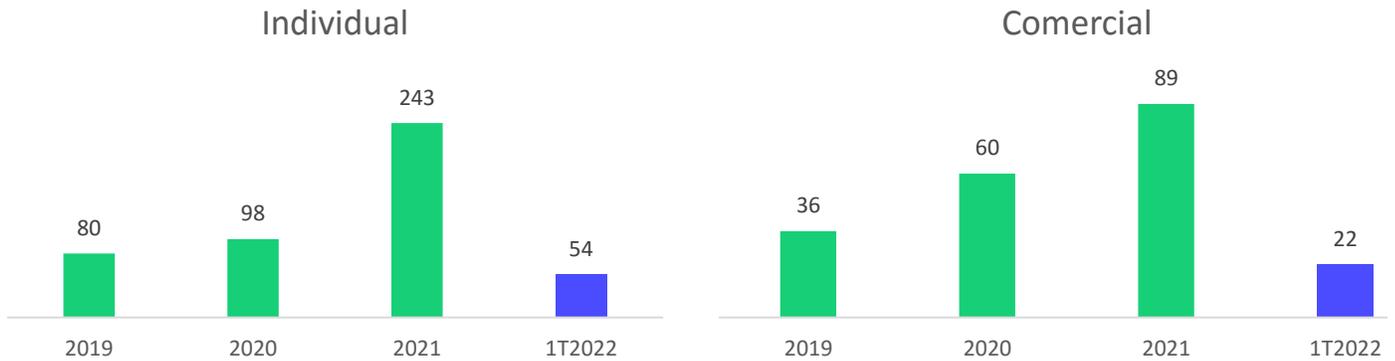
#### Clasificación de Cartera por Estatus:

(Cifras en Miles de pesos)

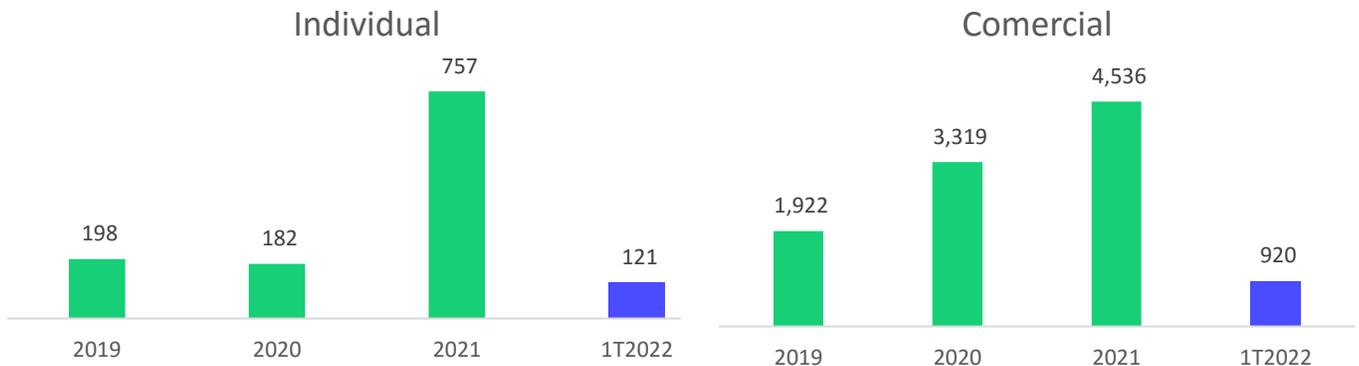
	1T2022
<b>Monto de créditos a la vivienda</b>	
Cartera Vigente	641,929
Cartera Vencida	73,044
	<b>714,973</b>
<b>Monto de créditos al consumo</b>	
Cartera Vigente	98
Cartera Vencida	242
	<b>340</b>
<b>Monto de créditos comerciales</b>	
Cartera Vigente	3,533,799
Cartera Vencida	73,117
	<b>3,606,916</b>

### Colocación de Créditos:

#### Número de Créditos



#### Monto de Originación (mdp)



### Cartera de Crédito Vencida y Adjudicados

La Cartera Vencida al cierre del 1T2022 muestra un saldo de 146.4 mdp, generando un IMOR al 1T2022 de 3.4% con un nivel de cobertura de reservas a cartera vencida de 1.2x.

El portafolio de la Compañía está en proceso de maduración, por lo que el nivel de cartera vencida es el esperado por la Administración, considerando lo anterior, ION Financiera está reforzando constantemente el proceso de cobranza con esquemas de llamadas y visitas e incorporando la tecnología dentro de dicho proceso. Para reforzar el proceso de cobranza se ha contratado a una empresa experta en cobranza preventiva, temprana y extrajudicial con lo cual se espera que dicha maduración de la cartera pueda ser correctamente administrada por la Compañía.

El área de cobranza individual está gestionada por la Dirección de Riesgos cuyo objetivo será reducir los índices de morosidad en la cartera vencida y en la contención de la mora temprana, a través de la implementación de estrategias de cobranza y productos de solución.

En referencia al rubro de Adjudicados, el saldo al 1T2022 es de 76.5 mdp, dicho saldo representa solo el 1.5% del Activo Total.

### Otras Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al cierre del 1T2022, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de 165.3 mdp.

### Pasivo y Capital Contable

<b>Pasivo</b>	<b>1T2022</b>
<b>Pasivos Bursátiles</b>	<b>766</b>
<b>Préstamos interbancarios y de otros organismos</b>	<b>2,724</b>
De corto plazo	917
De largo plazo	1,808
Pasivo por arrendamiento	3
Otras cuentas por pagar	240
Contribuciones por pagar	18
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	222
Obligaciones subordinadas en circulación	470
Pasivos relacionados con grupos de activos	-
Instrumentos financieros que califican como pasivos	-
Pasivos por impuestos a la utilidad	-
Pasivos por beneficios a los empleados	6
Créditos diferidos y cobros anticipados	31
<b>Total Pasivo</b>	<b>4,240</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>814</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>5,053</b>

### Pasivo Financiero

El Pasivo con Costo se colocó 3,960.9 mdp, registrando un monto promedio de 2,923.8 mdp en el 1T2022; con un apalancamiento de 5.2x.

ION Financiera cuenta con una adecuada diversificación de herramientas de fondeo, las cuales, suman más de 11,000,000 mdp (incluyendo líneas sindicadas), representada por 10 fondeadores, obligacionistas y una base de accionistas inversores en CB's de CP, a plazos y tasas competitivas. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) continúa siendo el fondeador más importante, en términos de monto de líneas autorizadas y costo de fondeo eficiente.

Al cierre del 2019 la Sociedad contaba con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de 200 mdp con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas calificaciones ratificadas en 2020.

Al cierre del 3T2020, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CEBURS en 2/M y HR3; respectivamente, para las emisiones a su amparo para la ampliación a 500 mdp, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), misma que mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la CNBV autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta \$500,000, anteriormente \$200,000. Dicho monto contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

En línea con la estrategia de financiamiento de la Sociedad, se decidió ampliar el programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de 500 mdp a 1,000 mdp, mismo que fue autorizado por la CNBV el 25 de junio de 2021 y Verum ratificó su calificación en ese mismo mes.

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

Emisión	Monto	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Plazo	Spread	Tipo de Garantía
ION 06321	\$ 10,925,000.00	19-Nov-21	06-May-22	168	2.55%	Quirografaria
ION 06721	\$ 83,533,000.00	30-Dec-21	21-Apr-22	112	2.28%	Quirografaria
ION 00222	\$ 14,185,000.00	07-Jan-22	24-Jun-22	168	2.55%	Quirografaria
ION 00322	\$ 48,060,000.00	13-Jan-22	05-May-22	112	2.28%	Quirografaria
ION 00822	\$ 53,800,000.00	10-Feb-22	02-Jun-22	112	2.28%	Quirografaria
ION 01022	\$ 42,679,300.00	17-Feb-22	09-Jun-22	112	2.28%	Quirografaria
ION 01322	\$ 51,087,500.00	10-Mar-22	30-Jun-22	112	2.28%	Quirografaria
ION 01422	\$ 65,064,700.00	10-Mar-22	07-Apr-22	28	N/A	Quirografaria
ION 01522	\$ 92,312,300.00	24-Mar-22	21-Apr-22	28	N/A	Quirografaria
ION 01622	\$ 174,202,800.00	31-Mar-22	28-Apr-22	28	N/A	Quirografaria

En el siguiente Cuadro se muestra el detalle del Pasivo de la Banca de Desarrollo, Banca Comercial y Otros Organismos. El monto total autorizado de estas líneas asciende a 11,250,000 mdp, es importante mencionar, que en este Cuadro el monto autorizado de las líneas sindicadas solo se está considerando el 30% que le corresponde a ION Financiera.

Tipo de Financiamiento	Tipo de Moneda	Línea de Crédito Autorizada	Monto Disponible	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banca de Desarrollo	MXN	\$ 9,350,000	\$ 4,040,671	\$ 767,796	\$ 1,355,524	\$ 2,123,320
Banca Comercial y Otros Organismos	MXN	\$ 1,900,000	\$ 409,687	\$ 759,379	\$ 575,497	\$ 1,334,876

Al cierre de marzo 2022, ION mantiene un saldo de Obligaciones Subordinadas de 470.5 mdp.

### Derivados

Al cierre del 1T2022, este rubro se ubica en 0.0 mdp.

### Capital Contable

Al cierre del 1T2022, el Capital Contable tienen un saldo de 813.6 mdp.

## Estado de Resultados

El modelo de negocio de ION Financiera se muestra en dos principales niveles que integran el Estado de Resultados.

En un primer nivel (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios) se encuentra el resultado del portafolio que se mantiene en balance – “Almacenamiento”, el cual está en proceso de maduración para ser bursatilizado o vendido a terceros. Por lo tanto, se consideran intereses ganados del portafolio, disminuidos de los intereses pagados por el pasivo (costo financiero) y el reconocimiento de un riesgo crediticio (reservas), éste último que puede o no concretarse en cartera incobrable.

Posteriormente, en un segundo nivel y como parte de la operación (Comisiones y Tarifas), se tiene el reconocimiento de las comisiones por administración de portafolio de terceros y estructuración de proyectos de inversión (Estudio de Factibilidad y Mercado), que pueden ser fondeados o no por ION Financiera.

Estado de Resultados		1T2022
<b>Ingresos por intereses</b>		<b>143,086</b>
Comisiones por apertura		4,097
Cartera Individual		26,119
Cartera Comercial		107,546
Otros ingresos por intereses		5,323
<b>Gastos por intereses</b>	-	<b>102,541</b>
Int. pag. por emisión de deuda	-	86,420
Comisiones por el otorgamiento del prestamos	-	12,621
Otros gastos por intereses	-	3,499
<b>Margen financiero</b>		<b>40,545</b>
<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios</b>	-	<b>27,653</b>
<b>Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios</b>		<b>12,892</b>
Comisiones y tarifas cobradas		26,644
Comisiones y tarifas pagadas	-	6,087
Otros Ingresos (egresos) de la operación		39,850
Gastos de administración y promoción	-	73,480
<b>Resultado de la operación</b>	-	<b>183</b>
Impuestos a la utilidad diferidos		687
<b>Resultado neto</b>		<b>504</b>
Otros resultados integrales		-
<b>Resultado integral</b>		<b>504</b>

## Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

### Margen Financiero

El margen financiero ajustado por riesgos de la Compañía del primer trimestre es 12.9 mdp.

El 70.8% del portafolio de ION Financiera devenga intereses a una tasa variable con un saldo de 3,060.6 y un saldo con tasa fija de 1,261.7 mdp. Esto, generado principalmente por un portafolio vigente promedio de 4,155.9mdp.

- Ingresos por Intereses. Este rubro muestra un saldo de 143.1 mdp principalmente conformado por:
  - I. Los ingresos de la cartera comercial se ubican en 107.5 mdp,
  - II. Los ingresos de la cartera individual en 21.6 mdp,
  - III. Otros Ingresos por Intereses en 5 mdp; y
  - IV. Comisiones por apertura muestra un saldo de 4.1 mdp.
  
- Gastos por Intereses: se coloca en 102.5 mdp.

### Reservas

Considerando la metodología de reservas de la CUB, al cierre del 1T2022 se registró un saldo de reservas de 27.7, considerando reservas de la cartera comercial en 14.9 y reservas individuales de 9.9 Y reservas adiciones de 2.9.

Para efectos de análisis podemos considerar que los 146.4 mdp de cartera vencida se constituye de (1) cartera comercial de 73.1 mdp y (2) 73.0 mdp de cartera de créditos a la vivienda.

El índice de cobertura de la cartera comercial es de 1.1x, mientras que el de la cartera individual es de 1.8x, lo que en forma conjunta muestra un indicador de 1.2x de cobertura sobre cartera vencida.

Como resultado de lo anterior, el Margen Financiero Ajustado por Riesgos se ubica en 12.9 mdp al 1T2022.

### Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 1T2022, muestra un saldo de 6.8. Este rubro se compone principalmente, de tres elementos:

- I. Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros. La cartera administrada promedio del 1T2022 fue de 1,626.7.
- II. Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM). Al 1T2022 este rubro presenta un saldo de 18.
- III. Comisiones Pagadas. Dentro de este rubro se registran los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera, al 1T2022 este rubro presenta un saldo de 6.1 mdp.

**Gastos de Administración** Los Gastos de Administración se ubicaron en 73.5 mdp al 1T2022; la Compañía está realizando inversiones con el objetivo de digitalizar su operación para soportar el crecimiento futuro, con equipos de trabajo de TI internos y robusteciendo la plantilla del canal individual (marketing digital y ventas), así mismo ha implementado acciones para la contención del portafolio (honorarios legales).

La Eficiencia Operativa al cierre del 1T2022 muestra un nivel de 99.8%, dicho movimiento es generado principalmente por la creación de Reservas y mayor inversión en gasto administrativo.

“Derivado de los efectos de la adopción de los criterios contables para las instituciones de crédito contenidos en el Anexo 33 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y al atendiendo a lo establecido en el artículo quinto de la “Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” publicada el 4 de diciembre de 2020, los estados financieros [anuales] [trimestrales] adjuntos por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 [al 31 de marzo de 2022] [al 30 de junio de 2022] [al 30 de septiembre de 2022] no se presentan de manera comparativa con respecto a las cifras por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 [al 31 de marzo de 2021] [al 30 de junio de 2021] [al 30 de septiembre de 2021].”

## ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

La Sociedad considera que la Administración Integral de Riesgos (AIR), es una herramienta fundamental para lograr alcanzar su Misión y concretar la 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 descalses de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

Para realizar el análisis de los activos 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 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 las siguientes fórmulas:

$$R_i^{1,3} = (PI_i \times F_i^M) \times SP_i \times EI_i$$

$$R_i^2 = \text{Max}(\text{Reservas vida completa}_i, PI_i \times SP_i \times EI_i)$$

Donde

$R_i^{1,3}$  = Monto de reservas para el i-ésimo crédito en etapa 1 o 3

$R_i^2$  = Monto de reservas para el i-ésimo crédito en etapa 2

$PI_i$  = Probabilidad de incumplimiento

$SP_i$  = Severidad de la pérdida

$EI_i$  = Exposición al incumplimiento

$F_i^M$  = Factor de ajuste por acreditado o coacreditado del sexo “mujer”, para créditos hipotecarios y de consumo

Las cuales se calculan de acuerdo con la Sección Primera, Segunda, Tercera y Quinta del capítulo V.Bis del Título Segundo de la Circular Única de Bancos.

Al 31 de marzo de 2022, 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.

Cartera	Probabilidad de Incumplimiento	de Severidad de la Pérdida	Pérdida Esperada
Comercial	7.32%	39.63%	2.90%
Consumo	80.73%	85.18%	68.77%
Vivienda	25.61%	22.82%	5.84%

### 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

#### a. MATRICES DE TRANSICIÓN

Al cierre del 1T2022, se observa la siguiente matriz de transición para la cartera Hipotecaria de Vivienda, mostrando que se presentaron 7 liquidaciones anticipadas de crédito, una adjudicación y sin movimientos de quita o castigo.

Transiciones de créditos entre t1 y t									
	t + 1					Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
t	0	1	2	3	4 o más				
0	317	27	0	0	0	0	0	5	349
1	9	28	6	0	0	0	0	2	45
2	2	3	19	1	0	0	0	0	25
3	0	0	3	4	2	0	0	0	9
4 o más	0	0	0	1	38	0	0	0	39
<b>Total</b>	<b>328</b>	<b>58</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>467</b>

MATRIZ DE TRANSICIÓN									
	t					Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
t1	0	1	2	3	4 o más				
0	90.8%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	75%
1	20.0%	62.2%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.4%	10%
2	8.0%	12.0%	76.0%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5%
3	0.0%	0.0%	33.3%	44.4%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2%
4 o más	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	97.4%	0.0%	0.0%	0.0%	8%
<b>Total</b>	<b>70.24%</b>	<b>12.42%</b>	<b>6.00%</b>	<b>1.28%</b>	<b>8.57%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.50%</b>	<b>100%</b>

Por su parte, en la cartera de consumo en el 1T2022 se cuentan con cuatro casos, tres de los cuales están en Etapa 3.

En cuanto a la cartera comercial, son actualmente 11 créditos los que se encuentran en Etapa 3.

## b. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS

Al cierre del 1T2022, se tiene el 100% de la calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, la cual se integra como sigue.

FORMATO DE CALIFICACIÓN DE CARTERA CREDITICIA

ION FINANCIERA, S.A.P.I DE C.V. SOFOM ER

CALIFICACIÓN DE LA CARTERA CREDITICIA

AL 31 DE MARZO DE 2022

(Cifras en miles de pesos)

GRADO DE CALIFICACIÓN	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS				
		CARTERA COMERCIAL	CONSUMO		CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	TOTAL DE RESERVAS PREVENTIVAS
			NO REVOLVENTE	TARJETA DE CRÉDITO Y OTROS CREDITOS REVOLVENTES		
EXCEPTUADA	-					
CALIFICADA						
RIESGO A-1	1,765,141	9,469	-	-	890	10,359
RIESGO A-2	1,424,319	17,843	-	-	222	18,065
RIESGO B-1	247,767	4,236	-	-	128	4,364
RIESGO B-2	35,068	338	-	-	221	559
RIESGO B-3	291,804	10,770	-	-	130	10,900
RIESGO C-1	204,826	8,427	-	-	1,875	10,302
RIESGO C-2	99,876	8,223	14	-	4,236	12,473
RIESGO D	226,451	43,831	-	-	21,461	65,292
RIESGO E	26,977	1,420	220	-	12,615	14,255
TOTAL	4,322,229	104,557	234		41,779	146,570
Menos:						
RESERVAS CONSTITUIDAS					\$	157,802
EXCESO/(INSUFICIENCIA)					\$	11,232

NOTAS:

- Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de marzo de 2022
- La cartera crediticia se califica conforme a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Capítulo V del Título Segundo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, pudiendo calificarse por metodologías internas autorizadas por la propia Comisión. La institución utiliza las metodologías establecidas por la CNBV mediante sus "Disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito". Las instituciones de crédito utilizan los grados de riesgos A-1; A-2; B-1; B-2; B-3; C-1; C-2; D y E, para efectos de agrupar las reservas preventivas de acuerdo con el tipo de cartera y el porcentaje que las reservas representen del saldo insoluto del crédito, que se establecen en la Sección Quinta "De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo", contenida en el Capítulo V del Título Segundo de las citadas disposiciones.
- El exceso en las reservas preventivas constituidas se explica por lo siguiente: Reservas adicionales por concepto de intereses sobre créditos vencidos

c. ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN

El Índice de Capitalización (ICAP) es de 15.30% y de 18.02% al primer trimestre de 2022 y 2021, respectivamente.

A continuación, se presenta el resumen del cálculo del ICAP, considerando la metodología de la Comisión.

### Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado		
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$	35,131
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito		
Aplicando metodología estándar		
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras		278,864
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional		<u>30,959</u>
IV. Requerimientos de capital total	\$	<u>344,954</u>

### Cómputo

Requerimiento de capital total		344,954
Capital neto <sup>2</sup>		
Capital básico		659,660
Capital complementario		-
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	\$	<u>314,706</u>

---

1 Al cierre de marzo 2022 no hay Capital Básico No Fundamental

### Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	439,144
Activos por riesgo de crédito	3,485,798
Activos por riesgo operacional	386,982
Activos por faltantes de capital en filiales del exterior	_____
Activos por riesgo totales	<u>4,311,923</u>

### Coficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	<u>15.30 %</u>
--	----------------

#### d. RIESGO PARTES RELACIONADAS

Al cierre de marzo 2022, se presentan los saldos de créditos con Partes Relacionadas.

PARTES RELACIONADAS (Cifras en miles de pesos)	dic-21		mar-22	
	Saldo	No.	Saldo	No.
<b>RELACIONADO</b>				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	32,333	3	52,109	4
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	1,305	1	8,152	3
SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	6,663	1	6,665	1
<b>RELEVANTE</b>				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	-	0	-	0
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	21,177	5	19,603	5
ENTIDADES FINANCIERAS/CREDITOS A ENTIDADES FINANCIERAS NO BANCARIAS	63,740	1	65,273	1
SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	-	0	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>125,219</b>	<b>11</b>	<b>151,801</b>	<b>14</b>

## CONTROL INTERNO

El área de Auditoría Interna contribuye en la gestión adecuada de ION Financiera, respecto a la implementación y supervisión del sistema de control interno, seguimiento a los objetivos estratégicos, identificación de los principales riesgos y en general a su eficaz funcionamiento.

La función principal se centra en vigilar el cumplimiento a las disposiciones establecidas en los manuales de políticas y procedimientos, así como los aspectos regulatorios aplicables a la entidad.

Respecto del control interno, se encarga de reportar oportunamente a la Dirección General y al Comité de Auditoría, con base en su plan anual de revisión, sobre desviaciones, cumplimiento y regularización de las actividades. Para tal efecto, a través de dichas revisiones, realiza acciones como las siguientes:

- Examina los informes del área de administración de riesgos.
- Examina y da seguimiento al cumplimiento de los objetivos estratégicos e indicadores de gestión.
- Vigila la existencia de controles para evitar que la entidad sea utilizada como instrumento para operaciones ilícitas, revisando los informes del Comité de Comunicación y Control.
- Verifica que la administración cumpla con las sugerencias y recomendaciones de los auditores externos.
- Verifica la existencia y protección de los activos de ION Financiera y la salvaguarda de éstos.

Así mismo, las responsabilidades del área de Auditoría relacionadas con los mecanismos de control son las siguientes:

- Revisar que las políticas establecidas se apliquen adecuadamente; así como del Sistema de Control Interno y su consistencia con los objetivos y lineamientos aplicables en dicha materia.
- Evaluar el funcionamiento operativo de las distintas unidades de ION, incluyendo la observancia del código de conducta.
- Verificar que los sistemas informáticos preserven la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información, eviten su alteración y cumplan con los objetivos para los cuales fueron implementados.
- Revisar que ION cuente con planes de contingencia y medidas necesarias para evitar pérdidas de información, y en su caso, para su recuperación o rescate.
- Cerciorarse de la calidad, suficiencia y oportunidad de la información financiera, que sea confiable para la adecuada toma de decisiones, y que dicha información se proporcione en forma correcta y oportuna a las autoridades competentes.
- Revisar los procedimientos de control interno para prevenir y detectar actos u operaciones con recursos, derechos o bienes, que procedan o representen el producto de un probable delito, y en su caso, comunicarlo a las instancias competentes.
- Dar seguimiento a las irregularidades y/o desviaciones identificadas, con el fin de que sean subsanadas oportunamente.



ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS



**ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.**  
**EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2022**  
 (Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses		\$	143,087
Gastos por intereses			(102,541)
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)			-
<b>MARGEN FINANCIERO</b>			40,546
Estimación preventiva para riesgos crediticios			(27,653)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>			12,893
Comisiones y tarifas cobradas	26,644		
Comisiones y tarifas pagadas	(6,088)		
Resultado por intermediación	-		
Resultado por arrendamiento operativo	-		
Otros ingresos (egresos) de la operación	39,850		
Gastos de administración y promoción	(73,482)		(13,076)
<b>RESULTADO DE LA OPERACION</b>			(183)
Participación en el resultado neto de otras entidades			-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>			(183)
Impuestos a la utilidad			687
<b>RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS</b>			504
Operaciones discontinuadas			-
<b>RESULTADO NETO</b>			504
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	-		
Remediación de beneficios definidos a los empleados	-		
Efecto acumulado por conversión	-		
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-		
Participación de ORI en otras entidades			-
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>			504
<b>Resultado neto atribuible a:</b>			
Participación controladora			504
Participación no controladora			-
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Participación controladora			504
Participación no controladora			-
Utilidad básica por acción ordinaria		\$	504

"El presente estado de resultados 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 reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben:"

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

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

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

  
**JOSÉ SHABOT CHEREM**  
**DIRECTOR GENERAL**

  
**JOSÉ ALONSO PIZARRO MENDOZA**  
**CONTADOR GENERAL**

  
**JUAN JOSÉ CADENA OROZCO**  
**VP DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**

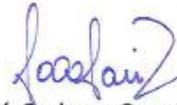
  
**MARTÍN ROMÁN RAMÍREZ**  
**DIRECTOR DE AUDITORIA**

**Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones y Situación Financiera al 31 de marzo de 2022.**

De conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se difunde información complementaria a los estados financieros.



Jose Shabot Cherem  
Director General



Juan José Cadena Orozco  
VP de Administración y Finanzas



José Alonso Picazo Méndez  
Contador General



Martín Román Ramírez  
Director de Auditoría

## ANEXO B: PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

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

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

#### Nuevos pronunciamientos contables

##### *Pronunciamientos normativos emitidos por la Comisión*

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

- a) NIF B-17 “Determinación del valor razonable” - Define al valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Se menciona que el valor razonable es una determinación basado en el mercado y no en un valor específico de un activo o un pasivo para el Banco y que, al determinar el valor razonable, la entidad debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Como resultado de ello, la intención de la entidad para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer un pasivo, no es relevante en la determinación del valor razonable.
- b) 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.

- c) 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”.
- d) 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).
- e) NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” - Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
- Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
  - Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
  - Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
  - Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
  - El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado [consolidado] [no consolidado] de resultados.
  - Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.
- f) NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración.
  - En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
  - Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.
- g) NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:
- La transferencia de control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
  - La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.

- La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los
  - precios de venta independientes.
  - La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
  - El reconocimiento de derechos de cobro.
  - La valuación del ingreso.
- h) 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.
- i) NIF D-5 “Arrendamientos”- Deja sin efecto al Boletín D-5 “Arrendamientos” y entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:
- Se introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que este reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.
  - Se elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario, y este reconoce un pasivo por arrendamiento al valor presente que representa su obligación de hacer los pagos por arrendamiento y un activo por derecho de uso por ese mismo monto, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado.
  - Se reemplaza el gasto por arrendamiento operativo en línea recta, con un gasto por depreciación o amortización de los activos por derechos de uso (en los gastos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el resultado integral de financiamiento).
  - Se modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.
  - Se modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los anteriores arrendamientos operativos. Se reducen las salidas de flujos de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.
  - El reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario cambia de forma importante, sin embargo, el reconocimiento contable por el arrendador no tiene cambios en relación con el anterior Boletín D-5.

### Inversión en Instrumentos Financieros

El principal cambio en este rubro es la clasificación de los instrumentos financieros en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital (en adelante los instrumentos financieros) para determinar su clasificación.

En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un instrumento financiero, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos

instrumentos financieros.

De esta manera, el estado de situación financiera presenta por separado los instrumentos financieros en el activo considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, de acuerdo con la estrategia de la entidad. Al eliminar el concepto de intención para su adquisición, se eliminan las categorías de instrumentos conservados a vencimiento y disponibles para la venta.

#### *Instrumentos Financieros Negociables (IFN):*

Son aquellos títulos de deuda o capital cuyo objetivo de la Sociedad es invertir o mantener en posición, 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.

Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción debe reconocerse de inmediato en la utilidad o pérdida neta.

### **Instrumentos Financieros Derivados y Relaciones de Cobertura**

#### *Derivados*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Operaciones con fines de cobertura*

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

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del periodo dentro del rubro de “Resultados por intermediación”.

- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo” en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del 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 resultado.

Al 31 de marzo de 2022 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera, por lo que no existieron efectos en resultados.

### Deterioro de instrumentos Financieros por Cobrar

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2022, la Administración de la Sociedad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

### Cartera de crédito

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

- *Créditos puente*: Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.

- *Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Morales o Fideicomisos; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito simple/quirografario.*- Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito Simple Construcción:* Personas Morales o Fideicomisos con o sin garantía a plazos de hasta 6 meses dirigidos a desarrolladores cuyo destino para capital de trabajo relacionado a un proyecto inmobiliario.
- *Créditos hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 240 meses.
- *Créditos de terrenos:* créditos simples para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.
- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simples con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.
- *Cartera emproblemada.*- créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.
- *Cartera restringida.*- créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas, constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

*Cartera con riesgo de crédito etapa 1* - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos en cartera de crédito en etapa de riesgo:

- 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* - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos en cartera de crédito en etapa de riesgo:

- Créditos con días de atraso mayores a 30 días 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* - La Sociedad tiene los siguientes criterios para clasificar los créditos no cobrados como cartera en etapa de riesgo:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de atraso.
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y

presentan 90 o más días atraso en el pago de intereses respectivo o bien 30 o más días de atraso en el pago de capital

- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de atraso.
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes que presentan dos períodos mensuales de facturación o en caso de que el período de facturación sea distinto del mensual, 60 o más días de atraso.
- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 “Disponibilidades”, serán reportados como cartera con riesgo de crédito en etapa 3 al momento en el cual se presente dicho evento.
- Si el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Los créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 1, 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, o en caso de crédito con amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición, tal como lo establecen los criterios contables emitidos por la Comisión. Asimismo, los créditos con plazo de vencimiento que se reestructuran, se consideran como cartera con riesgo de crédito etapa 3.

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

Asimismo, se consideran cartera con riesgo de crédito etapa 3, los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, que se reestructuraron o renovaron durante el plazo del crédito en tanto no exista evidencia de pago sostenido, y aquellos en los que no hayan transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, que no hubieran cubierto la totalidad de los intereses devengados, y cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Se suspende la acumulación de intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el crédito es catalogado como cartera 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.

Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan utilizando el método de costo amortizado en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados. La acumulación de intereses se suspende al momento en que el crédito pasa a cartera con riesgo de crédito etapa 3.

### ***Estimación preventiva para riesgos crediticios cartera de crédito en etapa de riesgo 1, 2 y 3***

Para efecto del cálculo y constitución de las reservas preventivas para riesgos crediticios, deberán calificar desde su reconocimiento inicial los créditos de su Cartera Crediticia con base en el criterio de incremento significativo del riesgo crediticio.

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

La estimación de reservas se realizará 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 resulten aplicables; así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la Comisión, debiéndose registrar en los resultados del ejercicio del periodo correspondiente.

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

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

#### **Estimación preventiva para riesgos crediticios de Cartera Comercial -**

La Sociedad previo a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, clasificará cada uno de los créditos en alguno de los siguientes grupos, según sean otorgados a:

- I. Entidades federativas y municipios.
- II. Proyectos con fuente de pago propia.
- III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados”.
- IV. Entidades financieras.
- 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 cumplan con el requisito de antigüedad señalado en la fracción LXXXIV del Artículo 1 de las presentes disposiciones o dicho acreditado no disponga de estados financieros, las Instituciones lo calificarán utilizando la metodología del inciso a) anterior, según corresponda.

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

Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 de acuerdo con el Artículo 110 Bis de estas disposiciones, 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:

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

En donde:

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

*PI<sub>i</sub>* = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

*SP<sub>i</sub>* = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.

*EI<sub>i</sub>* = 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:

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

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

**Cartera Hipotecaria de Vivienda:**

La Sociedad calificará, constituirá y registrará 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 serán el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento.

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

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.
$PI_i$	=	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.

b) Para aquellos

créditos clasificados en etapa 2

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

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	A	0.500%
A-2	0.501%	A	0.750%
B-1	0.751%	A	1.00%
B-2	1.001%	A	1.50%
B-3	1.501%	A	2.00%

C-1	2.001%	A	5.00%
C-2	5.001%	A	10.00%
D	10.001%	A	40.00%
E	40.001%		Mayor a 40%

**Cartera crédito consumo no revolvente:**

La Sociedad calificará, constituirá y registrará en su contabilidad las reservas preventivas para cada uno de los créditos que integran de 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 a las disposiciones.

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, en tanto que el monto de las reservas será 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.
$SP_i^X$		Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito clasificado como "B, A, N, P u O", respectivamente.
$EI_i$		Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
$X$	=	Superíndice que indica si el tipo de crédito corresponde a ABCD (B), Auto (A), Nómina (N), Personal (P) u Otro (O).

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

$$Reservas Etapa 2_i = Max(Reservas Vida Completa_i, PI_i^X \times SP_i^X \times EI_i^X)$$

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	A	2.0%
A-2	2.010%	A	3.0%

B-1	3.010%	A	4.0%
B-2	4.010%	A	5.0%
B-3	5.010%	A	6.0%
C-1	6.010%	A	8.0%
C-2	8.010%	A	15.0%
D	15.010%	A	35.0%
E	35.010%		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.

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.

#### **Pago sostenido del crédito**

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

#### **Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago**

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

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

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

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

**Reservas para bienes inmuebles**

**Tiempo transcurrido a partir de la**

**adjudicación o dación en pago (meses)**

**Porcentaje de reserva**

Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

**Otras cuentas por cobrar, neto**

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

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

**Mobiliario y equipo, neto**

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

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

### Otros activos

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

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

### Pasivos bursátiles

Los pasivos bursátiles se 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.

### Préstamos bancarios y de otros organismos

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

### Beneficios a los empleados

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado.

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

## Impuestos a la utilidad, neto

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido pasivo.

## Créditos diferidos

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

## Provisiones

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

## Partes relacionadas

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

## Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

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

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

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

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

### **Fluctuaciones cambiarias**

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

### **Cuentas de orden**

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

### **Compromisos crediticios**

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

### **Bienes en administración**

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

### **Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida**

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

### **Otras cuentas de registro**

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

## ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.,

### INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ION Financiera realiza transacciones denominadas en moneda extranjera en consecuencia busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera contratando Futuros.

Al 31 de marzo de 2022 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera.

#### *Valuación*

Dado que los productos derivados operados por la Sociedad son considerados como convencionales (Plain Vanilla), se utilizan los modelos de valuación estándar.

Todos los modelos de valuación utilizados por la Sociedad tienen como resultado el valor razonable de las operaciones y son calibrados periódicamente. Asimismo, la valuación de las posiciones se lleva a cabo de manera mensual y los insumos utilizados por los sistemas de operación y de administración de riesgos son generados por un proveedor de precios, el cual genera estas curvas en función de las condiciones diarias de los mercados.

Los métodos de valuación se basan en los principios aceptados, y comúnmente, usados por el mercado.

Los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente.