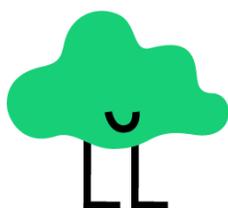


REPORTE A LA BMV (1er TRIMESTRE 2023)



ION®

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE MARZO DE 2023.

RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. (“ION Financiera” o “la Sociedad”), Intermediario Financiero No Bancario especializado en el sector Hipotecario e Inmobiliario presenta los resultados del Primer Trimestre de 2023 (1T2023).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 1T2023 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 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”).

EVENTOS RELEVANTES

Eventos significativos 2023

Comité de Riesgos

Ciudad de México, a 09 de marzo del 2023 – ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 9 de febrero del 2023, mediante las Resoluciones Adoptadas por acuerdo Unánime y fuera de Sesión por parte de todos los miembros del Consejo de Administración se aprobó la modificación del puesto del Financial & Treasury Director & Financial Operations Strategy VP por el de Chief Operations Officer, por lo anterior, se aprueba la modificación en los integrantes del Comité de Riesgos, por lo que dicho Comité queda integrado de la siguiente manera:

Comité de Riesgos

Miembro Propietario	Cargo
Lucio Alfonso Arreola Alvarado	Presidente
Fredie Farca Charabati	Miembro propietario
Ricardo Velázquez Velázquez	Miembro propietario
Chief Ejecutivo Officer (Director General)	Miembro propietario
Director (a) de Riesgos	Miembro propietario
Chief Operations Officer	Miembro propietario
Operations VP	Miembro propietario
Analista de Riesgos Master	Secretario no miembro
Head Of Internal Audit	Invitado Permanente con voz pero sin voto
Chief Legal Officer	Invitado Permanente con voz pero sin voto

Consejo de Administración

Ciudad de México, a 02 de marzo de 2023 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 24 de febrero del 2023 mediante Asamblea General Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Ordinaria de Accionistas, se aprobó la formalización de un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$153'000,001.00 (ciento cincuenta y tres millones un Peso, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 153'000,001 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad totalmente suscritas y pagadas en 2022, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad

Asamblea General

El día 07 de febrero de 2023 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 28 de diciembre de 2022, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$26'668,167.00 (veintiséis millones seiscientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y siete Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 26'668,167 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Eventos significativos 2022

Asamblea General

El 20 de diciembre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 30 de noviembre de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$22'000,000.00 (Veintidós millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 22'000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Dirección de Riesgos

Con fecha 19 de diciembre del 2022, se informa la salida del Lic. Marcelo Arriola Ortiz Segura, con fecha 30 de noviembre de 2020, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como Chief Risk Officer para asumir nuevos retos en su vida profesional.

Consejo de Administración

El 31 de octubre del 2022 – ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que, con fecha de 13 de octubre del 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó la salida del señor Mauricio Braverman Oderberg como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con efectos a partir del 1 de noviembre de 2022, ya que ha decidido emprender nuevos retos en su vida profesional.

Consejo de Administración

El 20 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 30 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$6'000,000.00 (seis millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 6'000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Consejo de Administración

Con fecha 20 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 29 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$15'000,000.00 (quince millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 15'000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Asamblea General

Con fecha 4 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 14 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se aprobó la modificación al objeto social de la Sociedad y en consecuencia la reforma al artículo cuarto de los estatutos sociales de la misma

Consejo de Administración

Con fecha 2 de agosto del 2022 – ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que, mediante la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha de 25 de julio del 2022, se aprobó el ingreso del Dr. Ricardo Velázquez Velázquez como miembro propietario al Comité de Riesgos y del Chief Legal Officer como invitado permanente con voz pero sin voto, por así convenir los intereses del Comité. El Dr. Ricardo Velázquez Velázquez ha desempeñado diversos cargos en la Administración Pública y Privada, entre los que destacan ser socio fundador de “Estructuración y Riesgos”, S.C.; ser director general de investigación y asuntos internacionales en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), subdirector de Garantías en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Director de Garantía Financiera en Sociedad Hipotecaria Federal y Director en la Unidad de Planeación del Desarrollo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. También trabajó para la consultora McKinsey en la práctica de finanzas y riesgos.

Consejo de Administración

El 2 de agosto del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) (“ION” o “la Compañía”), informa que con fecha 30 de junio de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 20'000,000 acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Dirección de Administración y Finanzas

El 30 junio de 2022 se informó la salida de la Lic. Andrea Calderón Miguel, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como Chief Financial Officer (CFO) para asumir nuevos retos en su vida profesional.

Así mismo, la Compañía informó que a partir del día 1 de julio de 2022 el C.P. Juan José Cadena Orozco funge como encargado integral de la Dirección de Finanzas.

Comité de Compensaciones

Con fecha de 16 de junio del 2022, mediante las Resoluciones Adoptadas por acuerdo Unánime y fuera de Sesión por parte de todos los miembros del Consejo de Administración, se aprobó la salida del señor Miguel Noriega Cándano como presidente del Comité de Compensaciones y se acordó nombrar al señor Jaime Askenazi Abadi como Presidente de dicho Comité, lo anterior con efectos a partir del 26 de julio de 2022.

-El Comité de Compensaciones queda integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Jaime Askenazi Abadi	Presidente
Faustino Álvarez Freixas	Miembro propietario
Fredie Farca Charabati	Miembro propietario
Chief Executive Officer	Miembro propietario
Chief Legal Officer	Secretario no miembro

Consejo de Administración

El 15 de junio del 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó lo siguiente:

- a) La salida del señor Fredie Farca Charabati como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad con efectos a partir del 24 de julio de 2022, lo anterior debido a que el Sr. Farca consideró conveniente que otra persona asumiera la presidencia.
- b) Que el señor Fredie Farca Charabati se mantiene como Consejero Independiente del Consejo de Administración con efectos a partir del 25 de julio de 2022.
- c) El nombramiento del señor Jaime Askenazi Abadi como Presidente del Consejo de Administración con efectos a partir del 25 de julio de 2022, al ser la persona más capacitada en ese momento para asumir la presidencia del Consejo de Administración de la Sociedad.
- d) La salida del señor Miguel Noriega Cándano como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con efectos a partir del 26 de julio de 2022, ya que decidió emprender nuevos retos en su vida profesional.

Consejo de Administración

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Con fecha de 18 de abril del 2022, mediante las Resoluciones Adoptadas por Acuerdo Unánime y Fuera de Asamblea de Accionistas, se dio a conocer el nombramiento del señor Salomón Abraham Shabot Cherem como nuevo miembro integrante del Consejo de Administración de ION.

El señor Salomón Abraham Shabot Cherem es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana y cuenta con más de 14 años de experiencia en la industria de la construcción y de la vivienda.

Cifras Dictaminadas 2021

Con fecha de 30 de marzo del 2022 el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (en lo sucesivo, el despacho o Deloitte), comunicó a nuestro Presidente del Comité de Auditoría que a la fecha mencionada aún se encuentran ejecutando procedimientos de auditoría, por lo cual hubo retrasos por el volumen importante de información que se solicitó y la cual se tuvo que procesar para efectos de concluir y poder estar en posibilidades de obtener una seguridad razonable acerca de los estados financieros de ION. Por lo tanto, se informó que no les fue posible emitir el informe de auditoría el día 31 de marzo de 2022, y que considerando el avance con el que se contaba según sus procedimientos de auditoría se estimó poder emitir dicho informe a más tardar el 8 de abril de 2022, manifestando expresamente que a la fecha del presente comunicado, no se encontró situación alguna que nos indique error material debido a fraude o error que se traduzca en una opinión negativa o salvedad alguna especie. Se incluye en el presente evento relevante comunicado antes mencionado para conocimiento del público inversionista en general.

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.

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

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.

VP de Administración y Finanzas

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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.

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.

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 Freddie 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.

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.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

MODELO DE NEGOCIO

La Misión de ION Financiera es formar parte del futuro de las personas mediante el financiamiento de sus proyectos para fortalecer a México, por lo cual se ha especializado en otorgar Créditos a sectores de la población poco atendidos, que requieren flexibilidad para la comprobación de ingresos y/o análisis con estudios socioeconómicos que evalúan su actividad e ingresos, favoreciendo así la inclusión financiera y el desarrollo social de las regiones. Las líneas de Negocio son:

- Adquisición de vivienda

ION Financiera busca satisfacer la necesidad de más y mejor vivienda en México, que le da a la persona un sentimiento de satisfacción y realización a través de uno de los compromisos más importantes que una persona pueda tener, su propia casa y con ella, un patrimonio.

- Créditos de liquidez

En México existe una gran cantidad de profesionistas independientes, prestadores de servicios y comerciantes que continuamente están buscando financiamiento para hacer crecer sus negocios y que tienen capacidad y voluntad de pago. Este tipo de préstamo está dirigido a propietarios de un bien inmueble.

- PYME

Es una excelente opción de financiamiento para pequeñas y medianas empresas que desean alcanzar el siguiente nivel. Su destino es libre, lo cual te permite tomar decisiones clave para el crecimiento de tu negocio.

- Créditos puente a desarrolladores

A través estos créditos se busca generar vivienda u oficinas, brindando una oferta competitiva por sus esquemas flexibles, atención personalizada y un costo financiero dentro de los rangos del mercado.

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 CO₂e a través del programa Scolel'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.

En 4T2020 ION Financiera obtuvo su certificación Great Place to Work (GPTW) lo que refleja que los objetivos organizacionales se logran con personas que dan lo mejor de sí mismas y trabajan como equipo, todo en un ambiente de confianza.

Por otra parte, ION Financiera está buscando certificarse en el Sistema B, el cual es un camino para avanzar en prácticas empresariales sostenibles que midan el impacto socio ambiental en la toma decisiones considerando a las personas, la comunidad y al planeta.

En cuanto a la prevención de COVID -19, la compañía continúa aplicando protocolos de seguridad sanitaria orientados a la prevención de contagios y la generación de ambientes seguros.

Proyectos

Desde hace un par de años, 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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 hiper-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.

Resultados

La compañía cierra a marzo de 2023, con un resultado antes de impuestos de -24.3 millones de pesos (mdp) y una colocación de 539.3 mdp y un portafolio vigente promedio de 1,847.2 mdp. Adicionalmente el monto promedio de portafolio de terceros administrado por ION Financiera se coloca en 2,033.2 mdp.

La estructura financiera de ION Financiera se mantiene estable, reflejado a través de indicadores de capitalización básica de capital contable/activos y apalancamiento en niveles de 20.7% y 3.5 veces (x).

El portafolio crediticio de ION Financiera cerró con un Índice de Morosidad de Cartera (IMOR) de 3.3% al 1T2023 y con una cobertura de reservas a cartera vencida de 0.9x.

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.

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

En un primer nivel (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios) se encuentra el resultado del portafolio que se mantiene en balance, se consideran intereses ganados del portafolio disminuidos por 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.

Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

Margen Financiero

El 65.6% del portafolio de ION Financiera devenga intereses a una tasa variable con un saldo de 2,479.0 mdp y un saldo con tasa fija de 1,300.6 mdp. Esto, generado principalmente por un portafolio vigente promedio de 3,694.4 mdp.

- Ingresos por Intereses. Este rubro muestra un saldo de 163.2 mdp principalmente conformado por:
 - I. Los ingresos de la cartera comercial se ubican en 125.0 mdp,
 - II. Los ingresos de la cartera individual en 24 mdp,
 - III. Otros Ingresos por Intereses en 10.2 mdp; y
 - IV. Comisiones por apertura muestra un saldo de 3.8 mdp.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Los ingresos por intereses tuvieron un saldo al cierre del 1T2022 de 143.1, con la siguiente distribución:

- I. Los ingresos de la cartera comercial se ubican en 107.5 mdp,
- II. Los ingresos de la cartera individual en 26.1 mdp,
- III. Otros Ingresos por Intereses en 5.3 mdp; y
- IV. Comisiones por apertura muestra un saldo de 4.1 mdp.

La explicación de la variación del 14% se explica principalmente por lo ingresos por intereses, mismos que dependen de tasa y volumen y la diferencia puede explicarse en la siguiente proporción:

Ingresos por intereses	1T2023	1T2022	Variación
Total	149,098	133,666	15,432
Volumen	3,779,684	4,322,229	- 16,778
Tasa efectiva	11.8%	9.3%	32,210

- Gastos por Intereses: Muestra 124.8 mdp al cierre del 1T2023 vs 102.5 mdp del 1T2022, esta diferencia se explica en gran parte por crecimiento en tasas de referencia

TIE 28 días (Promedio 1T2023)	TIE 28 días (Promedio 1T2022)
11.1%	6.3%

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Considerando la metodología de reservas de la Circular Única de Bancos, al cierre del 1T2023, se registró una estimación preventiva para riesgos de crédito de 18.2 mdp, considerando estimación preventiva de la cartera comercial en 8.9 mdp, estimación preventiva de la cartera individual de 8.6 mdp y 1 mdp de reservas adicionales

Para efectos de análisis podemos considerar que los 125.5 mdp de cartera vencida se constituye de (1) cartera comercial de 46.7 mdp y (2) 78.8 mdp de cartera de créditos individual.

El índice de cobertura de la cartera comercial es de 1.6x, mientras que el de la cartera individual es de 0.5x, lo que en forma conjunta muestra un indicador de cobertura de 0.9x sobre cartera vencida.

Como resultado de lo anterior, el Margen Financiero Ajustado por Riesgos se ubica en 20.1 mdp al 1T2023.

Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 1T2023, muestra un saldo de 14.4 mdp. Este rubro se compone principalmente, de tres elementos:

1. Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros. Con un saldo de 5.7 mdp y una cartera administrada promedio al 1T2023 de 2,033.2 mdp.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

2. Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM) y otras comisiones. Al 1T2023 este rubro presenta un saldo de 13.5 mdp.
3. Comisiones Pagadas. Dentro de este rubro se registran:
 - i. Los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera que al 1T2023 este rubro presenta un saldo de -4.8 mdp.

Al cierre del 1T2022 esta línea presenta un saldo de 20.6 mdp , con la siguiente distribución:

1. Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros. Con un saldo de 5.3 mdp y una cartera administrada promedio al 1T2022 de 2,179.3 mdp.
2. Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM) y otras comisiones. Al 1T2022 este rubro presenta un saldo de 21.3 mdp.
3. Comisiones Pagadas. Dentro de este rubro se registran:
 - i. Los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera que al 1T2022 este rubro presenta un saldo de -6.0 mdp.

La principal diferencia radica en los estudios de factibilidad que en 2023 han sido mas bajas debido a una menor colocación que el mismo periodo del 2022.

Otros ingresos/Egresos

Muestra un saldo de 1.1mdp al cierre del 1T2023 vs 39.8 mdp al 1T2022, diferencia justificada por la dación en pago de un proyecto en 2022.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se ubicaron en 59.9 mdp al 1T2023. Durante los primeros meses del 2023, la Compañía realizó un numero de eficiencias para buscar tener rentabilidad, principalmente en marketing.

La Eficiencia Operativa al cierre del 1T2023 muestra un nivel de 67.7%. Dicho movimiento es generado principalmente por la creación de stimaciones preventivas de riesgo de crédito y el nivel de gastos administrativos que se tuvieron en el trimestre en comparación con los ingresos netos.

Para el mismo periodo del año anterior, los gastos de administración cerraron en 73.5 mdp. Esta disminución está asociada a los esfuerzos que se están realizando para efficientar la operación del negocio.

Balance General

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al cierre del 1T2023, el efectivo y equivalentes de efectivo se ubican en 226.8 mdp, comparado con 227.4 mdp en el primer trimestre del 2022, manteniendo una distribución muy similar en la caja.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Derivados

El resultado del primer trimestre del 2023 para esta línea es de 3 mdp durante el mismo periodo del año anterior no existía saldo en esta línea debido a que estos derivados fueron adquiridos en marzo 2023.

Cartera de Crédito

Al cierre del 1T2023 el portafolio vigente promedio de ION Financiera se ubica en 3,654.1 mdp.

- La cartera de Crédito Etapa 1 muestra un saldo de 3,479 mdp al 1T2023, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 3,030 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 449 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 2 muestra un saldo de 175 mdp al 1T2023, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 66 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 110 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 3 muestra un saldo de 125 mdp al 1T202, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 47 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 78 mdp.

Mientras que el portafolio el mismo periodo del 2022 cerró con un portafolio vigente promedio de 4,155.9 mdp, distribuidos de la siguiente manera:

- La cartera de Crédito Etapa 1 muestra un saldo de 4,073 mdp, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 3,524 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 550 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 2 muestra un saldo de 102 mdp, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 10 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 92 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 3 muestra un saldo de 147 mdp al 1T202, este rubro se conforma por:
 - Créditos Comerciales en 73 mdp, y
 - Créditos hipotecarios en 73 mdp.

Las diferencias principales entre ambos periodos se explican por las ventas de cartera que se realizaron en los últimos meses del 2022 y aunado también a una menor colocación en el 1T del 2023 (1,040.9mdp vs 539.3 mdp).

La distribución de la cartera de crédito por producto al 1T2023 es de la siguiente forma: 66.6% en Créditos Puente, Créditos de Liquidez con 15.4%, seguidos de los Créditos de Adquisición con 12.1%, Créditos PYME con 3.4% y finalmente Créditos Simples con 3.0%.

El saldo de la Cartera en Administración al cierre del 1T2023 es de 2,430 mdp, de los cuales el 11.41% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 277 mdp y el 88.59% restante corresponde a

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Cartera Comercial con un saldo de 2,153.2mdp. Los Ingresos generados por la administración de portafolio de terceros muestran 6 mdp, dichos ingresos son comparables con los 5 mdp que se registraron por este concepto en el 1T2022 manteniéndose en línea dado que el saldo total se ha mantenido en línea y la tarifa cobrada no ha sufrido modificaciones.

Es importante mencionar que de los 3,779.68 mdp que integran el total de la Cartera de Crédito, el 87.1% 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, 2,432.08 mdp se encuentran fondeados a través de líneas de la Banca de Desarrollo y 860.06 mdp con líneas de la Banca Comercial. El portafolio libre asciende a 487.54 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 1T2023 son de 116 mdp comparando con 117 mdp al 1T2022, con un IMOR muy similar en ambos periodos, que se mostrara más adelante.

Cartera de Crédito Vencida y Adjudicados

La Cartera Vencida al cierre del 1T2023 muestra un saldo de 125.4 mdp, generando un IMOR al 1T2023 de 3.3% (Vs 1T2022 de 3.4%) con un nivel de cobertura de reservas a cartera vencida de 0.9x.

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 Finanzas y Operaciones 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 1T2023 es de 89 mdp, dicho saldo representa solo el 2% del Activo Total, mientras que en el primer trimestre del año anterior este dato tenía un saldo de 77 mdp, diferencia explicada por la dación en pago de un proyecto al cierre del 1T2023.

Otras Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al cierre del 1T2023, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de -142 mdp vs -165 mdp en el 1T2022. Esta diferencia está asociada mayormente a un crecimiento mayor en cuentas por cobrar con relación a las cuentas por pagar, este crecimiento es por venta de cartera pendientes de cobro.

Pasivo Financiero

El Pasivo con Costo se colocó 3,501.1 mdp, registrando un monto promedio de 3,434.6 mdp en el 1T2023; con un apalancamiento de 3.5x, mientras que en el mismo periodo del año anterior el saldo de la deuda con costo se colocó en 3,963.4 mdp, este decremento es asociado a que no se han renovado algunos préstamos debido a la incertidumbre en el mercado por parte de los fondeadores.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Derivados

Al cierre del 1T2023 se presenta un saldo de 0.1 mdp, durante el mismo periodo del año anterior no existía saldo en esta línea debido a que estos derivados fueron adquiridos en agosto 2022.

Capital Contable

Al cierre del 1T2023, el Capital Contable tienen un saldo de 950 mdp. Vs 814 en el mismo periodo del año anterior, diferencia explicada por inyecciones de capital realizadas en 2022 y 2023.

ANEXO B: Principales políticas contables

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2023.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales se incluyen en el Anexo 33 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de crédito", aplicables a la Sociedad de conformidad con el artículo 73 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas" (las "Disposiciones"), los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Dichos estados financieros son estructurados con base en el anexo 17 de las Disposiciones.

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

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, 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, en donde se establecía la aplicación y entrada en vigor de las NIF mencionadas a partir del 1o de enero de 2019, para las instituciones de crédito; sin embargo, el 4 de noviembre de 2019 la Comisión dio a conocer a través del DOF la reforma al citado artículo transitorio en donde se estableció su aplicación y entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021; posteriormente en 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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 basada en el mercado y no un valor específico de un activo o un pasivo para la Compañía y que, al determinar el valor razonable, la Compañía 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 Compañía 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 Compañía, de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los instrumentos financieros por cobrar (IFC).

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 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, y 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 como 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.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

- 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 respecto al anterior Boletín D-5.

Párrafo de la no presentación de información financiera comparativa

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 y 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 trimestrales respectivos por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023 no se presentan de manera comparativa con respecto a las cifras por el periodo terminado 31 de marzo de 2022.

Inversión en Instrumentos Financieros

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada Institución. La política de la Compañía 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 cómo 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 Compañía reconoce todos los derivados que pacta (incluidos aquellos que formen parte de una relación de cobertura) como activos o pasivos (dependiendo de los derechos y/u obligaciones que contengan) en el Estado de Situación Financiera, inicialmente a su valor razonable, el cual, presumiblemente, corresponde al precio pactado en la operación. Los costos de transacción que sean

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

directamente atribuibles a la adquisición del derivado se reconocen directamente del “Estado de Resultados Integral”.

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

El rubro de derivados en el Estado de Situación Financiera 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.

Deterioro de instrumentos Financieros por Cobrar

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

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

Cartera de crédito

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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

Cartera restringida: créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo que le son otorgadas o garantizadas, constituye prenda sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos que le son otorgados.

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

Cartera con riesgo de crédito etapa 1 -

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

Cartera con riesgo de crédito en etapa 2 -

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

Cartera con riesgo de crédito en etapa 3 -

- Si los adeudos 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 de 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 que se presente dicho evento.
- Créditos en los que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, con excepción de aquellos créditos que continúen recibiendo pagos en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la misma ley, así como los créditos otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la citada ley.

Los créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 2 y 3, reestructurados o renovados, permanecerán dentro de esa clasificación en tanto no exista evidencia de pago sostenido, es decir, cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pago del crédito cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización, tal como lo establecen los criterios contables emitidos por la Comisión.

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 Compañía 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 integral conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.

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

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

Estimación preventiva para riesgos crediticios de Cartera Comercial -

La Sociedad, previamente a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, 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;

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

- III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados”;
- IV. Entidades financieras; y
- V. Personas morales no incluidas en las fracciones anteriores y físicas con actividad empresarial. A su vez, este grupo deberá dividirse en los siguientes subgrupos:

- a) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.
- b) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales iguales o mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs. Cuando los estados financieros del acreditado no cumplan con el requisito de antigüedad señalado en la fracción LXXXIV del Artículo 1 de las presentes disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito 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 al inciso a) anterior.

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

$$\text{Reservas Etapa 1 o 3}_i = P_i \times S P_i \times E_i$$

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.

P_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

S P_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.

E_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

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

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 Compañía 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:

<i>Reservas Etapa 1 o 3_i</i>	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.
<i>PI_i</i>	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
<i>SP_i</i>	=	Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
<i>EI_i</i>	=	Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

- b) Para aquellos créditos clasificados en etapa 2

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva</u>		
A-1	0.0%	A	0.500%
A-2	0.501%	A	0.750%
B-1	0.751%	A	1.00%
B-2	1.001%	A	1.50%
B-3	1.501%	A	2.00%
C-1	2.001%	A	5.00%
C-2	5.001%	A	10.00%
D	10.001%	A	40.00%
E	40.001%		Mayor a 40%

Cartera crédito consumo no revolvente:

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

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

El porcentaje que se 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:

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

<i>Reservas Etapa 1 o 3_i</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%

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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.

Pago sostenido del crédito

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

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

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

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

En el caso de créditos consolidados, si conforme al párrafo 110, dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas deberá atenderse el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

En todo caso, en la demostración de que existe pago sostenido, la entidad deberá poner a disposición de la CNBV evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.

Los elementos que se deberán tomar en cuenta para efectos del párrafo anterior son al menos los siguientes: la probabilidad de incumplimiento intrínseca al acreditado, las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado, la prelación de pago frente a otros acreedores y la liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.

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

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

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

- a) el acreditado cubra al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) la entidad cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

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

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

En el Estado de Situación Financiera el rubro de cartera de crédito (neto) está conformado por la cartera de crédito inciso "e", las partidas diferidas inciso "f" y las estimaciones preventivas para riesgos crediticios inciso "g".

Bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago

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

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

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

En la fecha en la que se registra en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, se dan de baja del estado de situación financiera de la Sociedad por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales que se reciban en especie para cubrir las amortizaciones (principal

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

e/o intereses) devengadas, vencidas o castigadas, o los cobros o recuperaciones correspondientes a derechos de cobro adquiridos por la Sociedad sobre los cuales se determina que, con base en la información y hechos actuales así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad los montos exigibles contractualmente (principal e intereses), conforme a los términos y condiciones pactados originalmente.

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

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

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

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

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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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 Compañía representan, entre otros, deudores por partidas asociadas a operaciones crediticias, deudores por otorgamiento de colaterales en efectivo y derechos de cobro.

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:

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

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, y 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

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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

- i. Beneficios directos a los empleados - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce conforme se devengan. Incluye principalmente sueldos, salarios, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, bonos e incentivos, y la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) causada.
- ii. Beneficios post-empleo – Corresponde a primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas; se registra conforme se devenga y es calculado por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. Beneficios por terminación – Se reconocen cuando es ineludible pagarlas y corresponden a las remuneraciones que deben pagarse al término de la relación laboral cuando ésta ocurre antes de que el empleado llegue a su edad de jubilación y no existen condiciones preexistentes de acumulación. Estos beneficios corresponden a indemnizaciones por despido y a la prima de antigüedad por causas de muerte, invalidez, despido y separación voluntaria antes de la fecha de jubilación, determinadas de acuerdo con las disposiciones laborales aplicables. Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.
- iv. Participación de los trabajadores en la utilidad ("PTU") - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2022, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 13.70.

Las remediones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

incurren dentro del rubro "Remediciones por beneficios definidos a los empleados" en el capital contable, reciclando en los resultados su importe durante la vida laboral remanente promedio de los empleados que se espera recibirán los beneficios.

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 Compañía 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.

Provisiones

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

Partes relacionadas

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

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 se incurren.

Fluctuaciones cambiarias

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben", expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

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

Cuentas de orden

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

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 MARZO DE 2022 Y 2023

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

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

Por otra parte, la Sociedad 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.

Por otra parte, ION Financiera utiliza líneas de fondeo para llevar a cabo sus actividades,

Con fecha 30 de agosto de 2022 se concertaron 2 Opciones CAP de tasa de interés

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

MARZO 2023

TIPO DE OPCIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	CONTRAPARTE	MONTO REFERENCIA	SUBYACENTE	VALUACIÓN (MILES DE PESOS)
----------------	-----------------	----------------------	-------------	------------------	------------	----------------------------

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.

(MILES DE PESOS)						
Cap	31/08/2022	29/08/2025	BANCO BASE	120,000	TIIE 28	2,032
Cap	31/08/2022	29/08/2025	BANCO BASE	172,341	TIIE 28	1,421
				292,341		3,453
				292,341		3,453

Durante el mes de marzo de 2023 se contrataron 2 forwards para cubrir fluctuación cambiaria, Las características de los forwards y su valuación al 31 de marzo 2023 son como sigue:

Marzo 2023					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
219	Banco Base	USD	08-may-23	18.607	-101
17	Banco Base	USD	11-mar-24	19.710	-7
					\$108

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben”, expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores, la tendencia cíclica en el sector inmobiliario; así como, otros factores. ION Financiera no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos u otros eventos asociados, cualquier comentario sobre expectativas, es válido únicamente en la fecha en que se hace.