

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

Estados financieros por los años
que terminaron al 31 de diciembre
de 2020 y 2019, e Informe de los
auditores independientes del 31 de
marzo de 2021



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros al 31 de diciembre de
2020 y 2019**

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (la "Sociedad"), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados resultados, los estados de variaciones en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión") en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas" (los "Criterios Contables").

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis

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



Cuestiones clave de la auditoría

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

Estimación preventiva para riesgos crediticios - cartera de crédito

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

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

- Realizamos recorridos a los procesos de control interno en la originación de la cartera de crédito y a los procesos relacionados a los cálculos de la estimación preventiva para riesgos crediticios, e hicimos la evaluación del diseño e implementación, así como la eficacia operativa de los controles relacionados.
- Revisamos que la información de los sistemas conciliara con lo registrado en libros contables al 31 de diciembre de 2020. Revisamos la integridad de la información comprobando que el total de la cartera crediticia estuvo sujeto al cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- Con base en una selección, revisamos los factores cualitativos y cuantitativos del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios, fueran de conformidad con la establecida en las Disposiciones.
- Involucramos a especialistas en modelos de reservas de la Firma para revisar la aplicación del modelo y los parámetros establecidos por la Comisión. Con base en la selección mencionada en el punto anterior, probamos razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, comparamos los resultados contra los determinados por la Sociedad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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



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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que en el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionales erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación, en todos los aspectos importantes, de conformidad con los Criterios Contables.

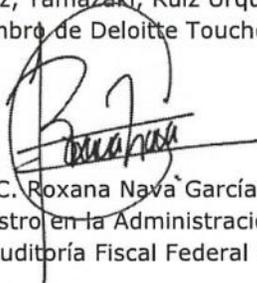


Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que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

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Roxana Nava García
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 18848

Ciudad de México, México
31 de marzo de 2021



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

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2020	2019
Disponibilidades	\$ 173,081	\$ 235,211
Inversiones en valores:		
Títulos para negociar	<u>38,376</u>	<u>132,410</u>
	38,376	132,410
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales	2,751,791	2,639,972
Créditos a la vivienda	<u>396,543</u>	<u>340,756</u>
Total cartera de crédito vigente	3,148,334	2,980,728
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	19,181	13,872
Créditos de consumo	161	250
Créditos a la vivienda	<u>34,840</u>	<u>20,506</u>
Total cartera de crédito vencida	54,182	34,628
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(100,630)</u>	<u>(47,888)</u>
Cartera de crédito (neto)	3,101,886	2,967,468
Otras cuentas por cobrar (neto)	81,338	31,577
Bienes adjudicados, (neto)	2,926	2,888
Mobiliario y equipo (neto)	3,149	3,026
Otros activos:		
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	<u>80,231</u>	<u>71,311</u>
Total activo	<u>\$ 3,480,987</u>	<u>\$ 3,443,891</u>

Pasivo	2020	2019
Pasivos bursátiles	\$ 345,963	\$ 201,111
Préstamos bancarios y de otros organismos:		
De corto plazo	979,796	1,026,733
De largo plazo	<u>779,395</u>	<u>738,024</u>
	1,759,191	1,764,757
Otras cuentas por pagar:		
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	51	766
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>98,865</u>	<u>128,149</u>
	98,916	128,915
Obligaciones subordinadas en circulación	466,109	508,944
Impuestos y PTU diferidos (neto)	4,839	6,846
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>11,055</u>	<u>8,059</u>
Total pasivo	2,686,073	2,618,632
Capital contable		
Capital contribuido:		
Capital social	746,372	746,372
Capital ganado:		
Reservas de capital	4,296	3,243
Resultado de ejercicios anteriores	74,918	54,902
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(157)	(327)
Resultado neto	<u>(30,515)</u>	<u>21,069</u>
Total capital contable	<u>794,914</u>	<u>825,259</u>
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 3,480,987</u>	<u>\$ 3,443,891</u>



Cuentas de Orden (Ver Nota 26)

	2020	2019
Compromisos crediticios	2,925,376	1,583,376
Bienes en administración	2,063,633	2,048,126
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	6,929	2,486
Otras cuentas de registro	4,476,827	3,369,408

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$746,372.

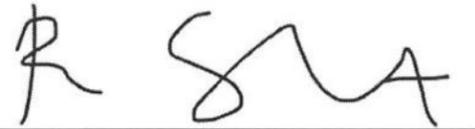
“Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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

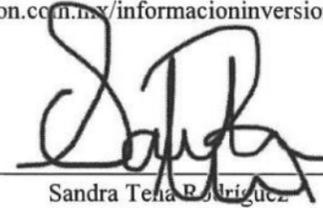
<http://www.cnbv.gob.mx>

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

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



Jose Shabot Cherem
Director General



Sandra Tena Rodríguez



Erika Patricia Acosta Capilla
Directora de Operación



Martín Román Ramírez
Director de Auditoría



Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Estados de resultados

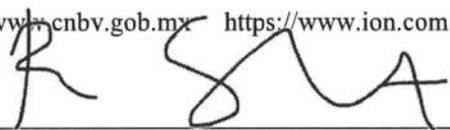
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y 2019
 (Cifras en miles de pesos)

	2020	2019
Ingresos por intereses	\$ 369,263	\$ 469,545
Gastos por intereses	<u>(275,041)</u>	<u>(331,918)</u>
Margen financiero	94,222	137,627
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(59,041)</u>	<u>(22,797)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	35,181	114,830
Comisiones y tarifas cobradas	81,986	62,941
Comisiones y tarifas pagadas	(10,131)	(9,048)
Otros ingresos de la operación	22,672	18,206
Gastos de administración y promoción	<u>(162,061)</u>	<u>(153,398)</u>
	<u>(67,534)</u>	<u>(81,299)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	(32,353)	33,531
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>1,838</u>	<u>(12,462)</u>
Resultado neto	<u>\$ (30,515)</u>	<u>\$ 21,069</u>

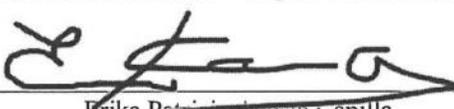
“Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General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

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

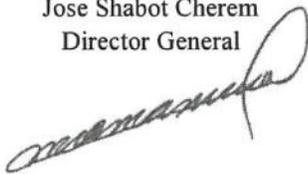
<http://www.cnbv.gob.mx> <https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html> <https://www.ion.com.mx>



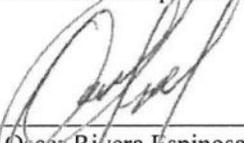
 Jose Shabot Cherem
 Director General



 Erika Patricia Acosta Capilla
 Directora de Operación



 Martín Román Ramírez
 Director de Auditoría



 Oscar Rivera Espinosa
 Contador General



 Sandra Teja Rodríguez

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado				Total capital contable
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Otros resultados integrales	Resultado neto	
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 766,372	\$ (20,000)	\$ 746,372	\$ 1,706	\$ 25,685	\$ (7,673)	\$ 30,754	\$ 796,844
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Constitución de reserva	-	-	-	1,537	-	-	(1,537)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	29,217	-	(29,217)	-
Total movimientos aprobados por los accionistas	-	-	-	1,537	29,217	-	(30,754)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	21,069	21,069
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	7,229	-	7,229
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	117	-	117
Total de resultado integral	-	-	-	-	-	7,346	21,069	28,415
Saldo al 31 de diciembre 2019	<u>766,372</u>	<u>(20,000)</u>	<u>746,372</u>	<u>3,243</u>	<u>54,902</u>	<u>(327)</u>	<u>21,069</u>	<u>825,259</u>
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-								
Constitución de reserva	-	-	-	1,053	-	-	(1,053)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	20,016	-	(20,016)	-
Total movimientos aprobados por los accionistas	-	-	-	1,053	20,016	-	(21,069)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-								
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	(30,515)	(30,515)
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	170	-	170
Total de resultado integral	-	-	-	-	-	170	(30,515)	(30,345)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>766,372</u>	<u>(20,000)</u>	<u>746,372</u>	<u>4,296</u>	<u>74,918</u>	<u>(157)</u>	<u>(30,515)</u>	<u>794,914</u>

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

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

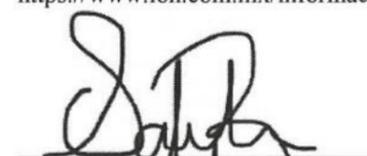
<http://www.cnbv.gob.mx>

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

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



Jose Shabot Cherem
Director General



Sandra Tena Rodríguez



Erika Patricia Acosta Capilla
Directora de Operación



Martín Román Ramírez
Director de Auditoría



Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y 2019

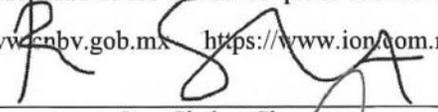
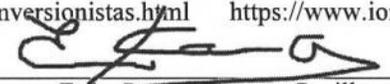
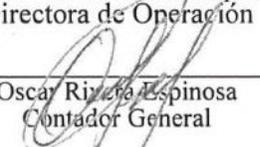
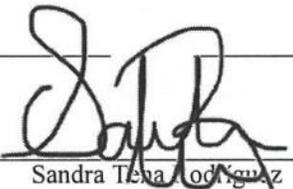
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019
Resultado neto	\$ (30,515)	\$ 21,069
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	777	1,141
Amortización de activos intangibles	13,789	12,755
Impuestos a la utilidad	(1,838)	12,462
Otras	170	5,352
	<u>(17,617)</u>	<u>52,779</u>
Cambios de partidas relacionadas con la operación en:		
Inversiones en valores	94,035	51,801
Derivados (activo)	-	1,523
Cartera de crédito (neto)	(134,418)	(8,322)
Bienes adjudicados (neto)	(38)	(551)
Otros activos operativos (neto)	(65,194)	(22,267)
Pasivos bursátiles	144,852	135,823
Préstamos bancarios y de otros organismos	(5,566)	28,975
Derivados (pasivo)	-	(3,204)
Obligaciones subordinadas en circulación	(42,835)	(216,497)
Cambio en Otros pasivos operativos	(27,173)	62,564
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(53,954)</u>	<u>82,624</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(901)	(1,611)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(7,275)	(10,836)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(8,176)</u>	<u>(12,447)</u>
(Disminución) incremento neto en Disponibilidades	(62,130)	70,177
Disponibilidades al inicio del año	235,211	165,034
Disponibilidades al final del año	<u>\$ 173,081</u>	<u>\$ 235,211</u>

“Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables.”

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

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

 _____ Jose Shabot Cherem Director General	 _____ Enka Patricia Acosta Capilla Directora de Operación
 _____ Martín Román Ramírez Director de Auditoría	 _____ Oscar Riquelme Espinosa Contador General
 _____ Sandra Tena Godínez	

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y entorno regulatorio de operación

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. Eventos significativos ocurridos y calificaciones

Eventos 2020

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

Eventos 2019

Con fecha 31 de diciembre de 2019, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resuelve ampliar el plazo adicional a Tenedora de Acciones ION S.A.P.I. de C.V. para el pago de las 200,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal.

Calificaciones 2020

Administrador de Activos

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

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

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



Calificaciones 2019

Administrador de Activos

Con fecha 20 de junio de 2019, VERUM ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M' y Riesgo contraparte en 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de '2/M'.

Con fecha 23 de julio de 2019, HR Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario en 'HR AP3+' y Como Riesgo contraparte en 'HR BBB' y 'HR3' para el largo y corto plazo, con Perspectiva estable; así como para su Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en 'HR3'.

El 14 de noviembre de 2019, Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos en 'AAFC2-(mex)'. La Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.

Calificaciones Corporativas

Con fecha 20 de junio de 2019, Verum Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva para la calificación de largo plazo es 'Estable'.

El 23 de julio de 2019, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' con perspectiva Estable, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Calificaciones del Programa

Al cierre del 2019 la Sociedad contaba con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de \$200,000 con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas calificaciones ratificadas durante el 2019.

En línea con la estrategia de financiamiento de la Sociedad, se decidió ampliar el programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de \$200,000 a \$500,000.

Al cierre del 3T2019, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CEBURS en 2/M y HR3; respectivamente, para las emisiones a su amparo para la ampliación a \$500,000, previa autorización de la Comisión, misma que mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la CNBV autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta \$500,000, anteriormente \$200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

3. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es 14.43% y 14.96%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el período de tres años terminado el 31 de diciembre de 2020 fue 10.81%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron 3.15% y 2.83%, respectivamente.

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



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

4. Principales políticas contables

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

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

Cambios contables -

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

Así mismo las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no tuvo efectos importantes derivados de la adopción de estas mejoras en su información financiera.

Facilidades regulatorias emitidas por la Comisión para las Instituciones de Crédito por los efectos de la Pandemia COVID-19

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y la Comisión en atención al “Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 2020, y al impacto negativo que se está generando en diversas actividades de la economía, emitió durante 2020 diversas facilidades regulatorias temporales en materia contable, con el fin de apoyar a los acreditados de diversas instituciones financieras.

I. *Criterios Contables Especiales, aplicables a instituciones de crédito emitidos por la Comisión el 27 de marzo*

El 27 de marzo de 2020 se emitieron los Criterios Contables Especiales, aplicables a Instituciones de crédito emitidos por la Comisión, en las que se establecen diferentes facilidades para renovaciones y reestructuras de créditos. Las facilidades aplicadas por la Sociedad son incluidas en la Nota 7



II. *Recomendación acerca del pago de dividendos emitida por la Comisión el 31 de marzo del 2020*

La Comisión emitió una recomendación a las instituciones bancarias para que se abstengan de:

- a) Acordar el pago a los accionistas de dividendos provenientes de la institución de banca múltiple, así como cualquier mecanismo o acto que implique una transferencia de beneficios patrimoniales a éstos o asumir el compromiso irrevocable de pagarlos por lo que respecta a los ejercicios fiscales de 2019 y 2020, incluyendo la distribución de reservas. En caso de que la institución de banca múltiple de que se trate pertenezca a un grupo financiero, la medida incluirá a la Sociedad controladora del grupo al que pertenezca, así como a las entidades financieras o sociedades que formen parte de dicho grupo.
- b) Llevar a cabo recompras de acciones o cualquier otro mecanismo tendiente a recompensar a los accionistas.

Cualquier institución bancaria o grupo financiero que pretenda no seguir esta recomendación deberá dar aviso por escrito a esta Comisión, dentro de los próximos 7 días hábiles, suscrito por su director general, explicando las razones por las cuales determina no cumplir con la misma. Dicha decisión y sus razones serán hechas del conocimiento público.

Durante el ejercicio de 2020, la Sociedad no realizó pago de dividendos ni recompra de acciones.

III. *Comunicado de Liquidez Bancaria emitido por la Comisión el 8 de abril*

En atención a la situación generada por la Pandemia Covid 19, que se caracteriza por un aumento en la aversión al riesgo en los mercados, alta volatilidad y condiciones de operación menos favorables y, toda vez que, en esta coyuntura, es importante que se mantengan las condiciones que permitan que el sistema bancario canalice recursos de la manera más eficiente posible y a fin de evitar que las Disposiciones de Carácter General sobre los Requerimientos de Liquidez para las Instituciones de Banca Múltiple actualmente en vigor (las “Disposiciones de Liquidez”), propicien un comportamiento entre las Instituciones que pudiera amplificar los efectos de los choques descritos así como dar lugar a condiciones de menor liquidez, lo que dificultaría el poder enfrentar los retos antes mencionados, el Comité de Regulación de Liquidez Bancaria aprobó lo siguiente:

- Excepción mediante la cual las Instituciones puedan registrar como activos líquidos aquellos que hayan sido elegibles en tal capacidad hasta el 28 de febrero de 2020, antes de que los mercados comenzaran a manifestar el impacto de la pandemia. De igual forma, se consideró pertinente excluir la información del mes de marzo de 2020 para el cálculo de las reservas de liquidez que las Instituciones deben mantener para hacer frente a potenciales llamadas de margen o cambios en la valuación del portafolio de operaciones con instrumentos derivados.
- Introducir excepciones temporales a algunas de las medidas correctivas señaladas en las Disposiciones de Liquidez; una clasificación extraordinaria de las Instituciones en escenarios de acuerdo a sus niveles del Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL), así como no considerar incumplimiento al CCL el que alguna Institución se clasifique en los escenarios III, IV o V contemplados en las referidas Disposiciones.

Las excepciones antes mencionadas estarán vigentes por un periodo de seis meses contado a partir del 28 de febrero de 2020, y podrán extenderse por un periodo máximo de hasta seis meses adicionales si de manera conjunta el Banco de México y la Comisión consideran que las condiciones así lo requieren.

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

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



Inversiones en valores -

Títulos para negociar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del periodo dentro del rubro de "Resultados por intermediación".
- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo" en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del período dentro del rubro "Resultado por intermediación".



- c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera, por lo que no existieron efectos en resultados.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración de la Sociedad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

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



- *Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial (“PFAE”) o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos. 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.-* Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos 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.
- *Créditos hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 180 meses.
- *Créditos de terrenos:* créditos simples para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.
- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simples con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.
- *Cartera emproblemada.-* créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.
- *Cartera restringida.-* créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas, constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimación preventiva para riesgos crediticios de Cartera Comercial -

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

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



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

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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



Para efectos de lo anterior:

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

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

En donde:

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

Créditos sin garantía -

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

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

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

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

$$EI_i = S_i$$

- Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

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

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

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



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

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

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

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

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

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

Cartera crédito consumo no revolvente:

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

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



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

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

Grado de riesgo	Porcentaje de reserva
A-1	0.0%
A-2	2.010%
B-1	3.010%
B-2	4.010%
B-3	5.010%
C-1	6.010%
C-2	8.010%
D	15.010%
E	35.010%

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

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

Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios Adicionales reconocidas por la CNBV.

Ante la actual Crisis Sanitaria que atraviesa el país, y dados los distintos impactos que la misma ha tenido en los diferentes sectores económicos, como respuesta, la Comisión determinó emitir los “Criterios Contables Especiales” y las “Facilidades Contables Covid”. Dichos criterios contables permitieron a la Sociedad otorgar apoyos a sus clientes sin verse afectado la cartera vencida, sin embargo, la metodología para las estimaciones preventivas no refleja los impactos que la cartera crediticia podría presentar en los meses subsecuentes.

Para contrarrestar el efecto positivo en la estimación de reservas, se realizó una estimación a partir de una regresión lineal del IGAE (“Indicador Global de la Actividad Económica”) vs la Pérdida esperada tanto de la cartera de Actividad Empresarial como la de vivienda.

1. Con el fin de evitar volatilidad innecesaria se seguirá considerando la misma ecuación para la liberación.
2. Se realizará la estimación con los valores del IGAE publicado por INEGI mensualmente.
3. El ajuste a la baja de las reservas será el menor que resulte de la diferencia positiva en las estimaciones totales del mes en curso y las del mes anterior, es decir la generación de reservas, y la diferencia entre el promedio de las diferencias positivas de la estimación y los valores observados de la relación INGAE PE del año en curso y el promedio estimado el mes anterior, siempre que éste sea mayor.

La metodología descrita anteriormente fue presentada y aprobada por la Comisión. Los importes totales constituidos en el mes de septiembre 2020 por cartera originalmente, fueron:

Vivienda	\$	4,754
Comercial	\$	29,238
Reservas Adicionales	\$	33,992



Se estima que para septiembre de 2021 las reservas adicionales queden completamente liberadas

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

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

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

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

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

Reservas para bienes inmuebles

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 14.60 y 15.60 años, respectivamente

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

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



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido pasivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Bienes en administración (no auditado):

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



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

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

Otras cuentas de registro (no auditado):

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

5. Disponibilidades

La integración de este rubro se muestra a continuación:

	2020	2019
Bancos	\$ 142,744	\$ 49,872
Otras disponibilidades (1)	<u>30,337</u>	<u>185,339</u>
	<u>\$ 173,081</u>	<u>\$ 235,211</u>

- (1) La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 y 2019 disponibilidades restringidas por \$30,028 y 185,086 respectivamente, que corresponden a depósitos recibidos por la cobranza de la cartera administrada y créditos restringidos al amparo de contratos de cesión.

6. Inversiones en valores

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

		2020		
Titulo	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Reportos	Masari CB	4.10%	4 días	\$ 1,947
Pagare Bancario	Banco Ve por Más	4.04%	4 días	19,644
Inversión a plazo	Banco Santander	1.05%	4 días	1,114
Reportos	Vector	0%	4 días	527
Reportos	MIFEL pesos inversiones	4%	4 días	<u>15,144</u>
Total				<u>\$ 38,376</u>
		2019		
Titulo	Institución	Tasa	Periodo	Importe
Reportos	Masari CB	7.70%	1 día	\$ 726
Pagare Bancario	Banco Ve por Más	4.24%	1 día	21,014
Inversión a plazo	Banco Santander	7.35%	1 día	170
Reportos	Casa de bolsa	7.90%	1 día	109,992
Reportos	Vector	0%	1 día	<u>508</u>
Total				<u>\$ 132,410</u>

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



7. Cartera de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Los apoyos otorgados por la Sociedad se detallan a continuación

I. Créditos a la Vivienda

- a. El saldo del crédito continúa devengando intereses durante el periodo de No pago;
- b. La exigibilidad de cobro de las mensualidades (intereses devengados, capital por amortizar y accesorios) se difiere al final del plazo del crédito;
- c. Todos los pagos subsecuentes al terminar el periodo de No Pago se cubrirán en su exigibilidad normal;
- d. El plazo del crédito no se extiende y en la última mensualidad se deberá pagar de forma acumulada las mensualidades diferidas; y
- e. Durante el periodo de diferimiento el costo del seguro será cubierto por ION, pero se recuperará al momento de cobrar las mensualidades diferidas;

II. Créditos Comerciales

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



El posible impacto en caso de no haber aplicado las Facilidades Regulatorias descritas en los Criterios Contables Especiales es de \$10,184.

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

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

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

- 1) Negocio en marcha: fue prioridad comunicar al equipo la nueva forma de operar a distancia, iniciando una fase de innovación de procesos y digitalización.
- 2) Work From Anywhere: se establecieron lineamientos para trabajar desde casa fomentando una nueva cultura laboral. Adicional, se puso a disposición de todos los colaboradores equipo portátil (lap top, celular), sillas y escritorios de la oficina para adaptar sus nuevos espacios de trabajo.
- 3) Programa salud y bienestar: enfocado en la promoción de hábitos saludables que faciliten la participación de colaboradores en actividades de autocuidado, se generaron alianzas con especialistas en salud externos para impartir sesiones virtuales sobre: clases activación física, charlas en temas de salud emocional con una psicóloga y asesoría para una alimentación saludable con una nutrióloga. También se ha implementado la dinámica de reuniones casuales remotas entre equipos para mantener la cohesión a distancia. Finalmente, se comunicó a todos los colaboradores la opción de solicitar un préstamo llamado “Apoyo COVID”, con el beneficio de ser descontado a los 6 meses. De ser otorgada la línea de crédito, el pago podía ser descontado vía nómina a 48 quincenas.
- 4) Se desarrollaron campañas informativas sobre COVID 19 y se impulsó la realización de los siguientes cursos en línea: “Todo sobre la prevención del COVID-19” y “Recomendaciones para un retorno seguro” desarrollados por el IMSS. Se implementó un protocolo de acción sobre COVID-19 (con base en los lineamientos técnicos de seguridad sanitaria en el entorno laboral que emitió el Gobierno Federal), para dar a conocer los pasos a seguir en caso de sospecha y/o confirmación de contagio por COVID, tanto en oficina como en casa. Se remodelaron las instalaciones para crear un espacio seguro considerando todas las medidas sanitarias y se controló el aforo con la implementación de un nuevo sistema de registro de visitas.

Como resultado de la adopción del trabajo remoto se implementó la política de firma electrónica en documentos como actas de aprobación de crédito, información del cliente como solicitud de crédito, procesos internos de aprobación. No obstante lo anterior, también presentamos extensión en los tiempos de respuesta por parte de terceros involucrados en la originación del crédito como son Notarias y Registro Público, sin que se haya significado un impacto relevante en la operación.

Como estrategia y derivado del trabajo remoto se procedió a cerrar contratos de arrendamiento de oficinas generando un ahorro de \$1,400.

La estrategia de la Sociedad durante los primeros tres trimestres fue mantener la liquidez previendo cualquier contingencia financiera, durante este periodo la Sociedad mantuvo una caja promedio de \$597,800. Lo anterior generó un “carry negativo” de \$20,000, afectando negativamente el margen financiero y al mismo tiempo generando certidumbre a Fondeadores, Inversionistas y Agencias Calificadoras.

Como estrategia de la Sociedad y con apoyo de los colaboradores se realizó una reducción en sueldos creando un ahorro en gastos por \$11,600 y derivado de esta estrategia implementada no hubo baja de personal derivado de la pandemia.



Derivado de los procesos de gestión de riesgos que realiza la Unidad de Administración Integral de Riesgos de la Sociedad y considerando el entorno económico, se determinó que era necesario establecer Reservas Adicionales al mes de septiembre por \$33,992 a fin de poder reconocer un posible impacto en la cartera una vez que se elimine el efecto de los CCE (Criterios Contables Especiales) y las Facilidades, en el caso de que se decidan aplicar estas últimas. A diciembre 2020 las reservas adicionales suman un importe de \$28,077.

Respecto al tema de tecnología la Sociedad invirtió en el sistema de administración de cartera "SAF" \$1,750 en adecuaciones al mismo para poder operar los apoyos derivados de la pandemia y CCE, se realizaron algunas estrategias para reducir el gasto en inversión de tecnología como por ejemplo: se detuvieron 19 proyectos no prioritarios con un presupuesto de \$10,900, respecto a infraestructura se realizó un ahorro en licenciamiento por \$300, telecomunicaciones por \$186, servidores \$120; esto sin afectar los procesos operativos de la Sociedad.

La cartera de crédito, se muestra a continuación:

	2020	2019
Cartera de crédito vigente:		
Créditos comerciales:		
Crédito puente	\$ 791,669	\$ 531,679
Crédito simple con garantía hipotecaria	259,709	240,955
Créditos simple	138,106	137,594
Créditos en cuenta corriente	-	5,778
Créditos proyectos de inversión con fuente de pago propia	1,482,681	1,646,543
Créditos a entidades financieras no bancarias	<u>79,626</u>	<u>77,423</u>
	2,751,791	2,639,972
Créditos a la vivienda	<u>396,543</u>	<u>340,756</u>
Total cartera de crédito vigente	3,148,334	2,980,728
Cartera de crédito vencida:		
Créditos comerciales	19,181	13,872
Créditos de consumo	161	250
Créditos a la vivienda	<u>34,840</u>	<u>20,506</u>
Total cartera de crédito vencida	<u>54,182</u>	<u>34,628</u>
Total cartera de crédito	3,202,516	3,015,356
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(100,630)</u>	<u>(47,888)</u>
Total cartera de crédito neta	<u>\$ 3,101,886</u>	<u>\$ 2,967,468</u>

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

	2020					Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	
Vigente	\$ 2,805,570	\$ 287,260	\$ 40,644	\$ 14,860	\$ -	\$ 3,148,334
Vencida	<u>7,258</u>	<u>4</u>	<u>3,500</u>	<u>-</u>	<u>43,420</u>	<u>54,182</u>
Total	<u>\$ 2,812,828</u>	<u>\$ 287,264</u>	<u>\$ 44,144</u>	<u>\$ 14,860</u>	<u>\$ 43,420</u>	<u>\$ 3,202,516</u>
	2019					Total
	0 días	01-30 días	31-60 días	61-90 días	151 días o más	
Vigente	\$ 2,509,501	\$ 282,233	\$ 40,578	\$ 148,416	\$ -	\$ 2,980,728
Vencida	<u>7,272</u>	<u>16</u>	<u>949</u>	<u>842</u>	<u>25,549</u>	<u>34,628</u>
Total	<u>\$ 2,516,773</u>	<u>\$ 282,249</u>	<u>\$ 41,527</u>	<u>\$ 149,258</u>	<u>\$ 25,549</u>	<u>\$ 3,015,356</u>



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

Zona	2020 Cartera Vigente	2019 Cartera Vigente
Centro	\$ 2,449,388	\$ 2,249,086
Estado de México	204,042	236,466
Puebla	168,124	195,836
Jalisco	162,291	113,762
Querétaro	71,490	96,574
San Luis Potosí	47,951	53,963
Hidalgo	13,538	8,110
Aguascalientes	12,267	17,910
Guanajuato	9,273	6,637
Veracruz	3,127	-
Morelos	2,529	1,488
Chihuahua	1,224	-
Tabasco	888	896
Baja California Norte	729	-
Quintana Roo	569	-
Yucatan	498	-
Oaxaca	406	-
	<u>\$ 3,148,334</u>	<u>\$ 2,980,728</u>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ 34,628	\$ 12,315
Entradas a cartera vencida:		
Traspaso de cartera vigente	61,089	53,125
Salidas de cartera vencida:		
Traspaso a cartera vigente	(30,832)	(5,432)
Pagos de cartera vencida	(10,496)	(23,179)
Castigos	-	(1,672)
Adjudicación de bienes	(207)	(529)
Saldo al final del año	<u>\$ 54,182</u>	<u>\$ 34,628</u>

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

	0 a 90 días	91 a 180 días	181 a 365 días	366 días a 2 años	Total
Créditos comerciales	\$ 3,500	\$ 2,451	\$ 7,431	\$ 5,799	\$ 19,181
Créditos de consumo	4	-	157	-	161
Créditos a la vivienda	<u>7,258</u>	<u>5,985</u>	<u>15,681</u>	<u>5,916</u>	<u>34,840</u>
	<u>\$ 10,762</u>	<u>\$ 8,436</u>	<u>\$ 23,269</u>	<u>\$ 11,715</u>	<u>\$ 54,182</u>

Los intereses provenientes de créditos vencidos de la cartera que dejaron de acumularse en el estado de resultados por 2020 y 2019 ascienden a \$6,929 y \$2,486, respectivamente.

El total de la cartera restringida al 31 diciembre de 2020 es por un monto de \$2,321,122 la cual representa el 73% de la cartera total, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos bancarios y de otros organismos" (Ver nota 14).



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

Así mismo, se reconocen mensualmente en el renglón “Ingresos por intereses” del estado de resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos. Al 31 de diciembre de 2020, las comisiones por el otorgamiento de créditos se integran como sigue:

- Comisiones cobradas en el período de enero a diciembre de 2020 por \$13,334.
- Comisiones generadas de enero a diciembre 2020 por \$13,334.

Contrato de Cesión de créditos hipotecarios - El 1 de diciembre de 2017 fue celebrado entre la Sociedad (“Cedente”) y Banca Afirme, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (“Afirme” o la “Cesionaria”) un contrato marco de Cesión Onerosa de Créditos Hipotecarios. Bajo este contexto, la Cedente, cede sin limitaciones y sin responsabilidad, al cesionario y este adquiere del Cedente el 90% de los créditos como lo indica el contrato firmado y mantiene el 10% de los derechos de dichos créditos. Como condición para la cesión convenida ambas partes se comprometen a reconocer los derechos de cobro derivados de los créditos en la proporción que a cada uno le corresponda al fideicomiso No. 73935 constituido por ambos en Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financieros (División Fiduciaria), el cual tendrá por objeto el administrar la cobranza quedando la Sociedad como Fideicomitentes y/o Administradores y Afirme como Fiduciario.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha realizado bajo este contrato, cesiones de créditos hipotecarios por 21 créditos a Afirme; lo anterior equivale a un monto al momento de la cesión \$39,794, no se hicieron cesiones, al 31 de diciembre de 2020.

Contrato de Cesión de Derechos –

Con fecha 1 de julio de 2019, Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa (“Inbursa” o la “Cesionaria”), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 3226 (en conjunto los “Cedentes”). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro. Bajo este contrato se realizó una cesión de un total de 2 créditos a Inbursa, cada uno por un monto de \$200,000.

Así mismo con fecha 28 de noviembre de 2019, Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo, Financiero Inbursa (“Inbursa” o la “Cesionaria”), celebra un convenio de cesión de derechos con la Sociedad y Banco Actinver Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago y Garantía número 3226 (en conjunto los “Cedentes”). Los Cedentes, ceden a favor de Inbursa, los derechos derivados de los créditos de que son titulares, incluyendo los derechos personales, económicos y de cobro. Bajo este contrato se realizó una cesión de un total de 1 crédito a Inbursa, por un monto de \$150,000.

Derivado del Contrato de Cesión de Derechos, El contrato ha sido firmado por Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa en su carácter de “Prestatario” y la Sociedad en su carácter de “Prestador” firmaron un contrato de Administración de Cartera y Cobranza. En dicho contrato se acuerda que el Prestador asume la administración de los créditos y que transferirá los montos que reciba con motivo de la administración de créditos cedidos y el prestatario pagará por dichos servicios.

Operaciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las operaciones y saldos con partes relacionadas por operaciones de crédito, se integran de la siguiente manera:

	2020	2019
Por cobrar -		
Cartera de crédito	\$ <u>190,342</u>	\$ <u>192,212</u>
Ingresos por -		
Ingresos por intereses	\$ <u>24,089</u>	\$ <u>43,895</u>



8. Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

	2020							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 1,754,315	\$ 9,062	\$ -	\$ -	\$ 296,400	\$ 507	\$ 2,050,715	\$ 9,569
Riesgo A-2	299,364	3,323	-	-	20,258	126	319,622	3,449
Riesgo B-1	213,871	3,822	-	-	22,872	191	236,743	4,013
Riesgo B-2	59,973	1,314	-	-	8,473	96	68,446	1,410
Riesgo B-3	270,581	8,576	-	-	7,647	125	278,228	8,701
Riesgo C-1	125,125	12,295	-	-	12,993	483	138,118	12,778
Riesgo C-2	14,286	1,654	-	-	20,373	1,739	34,659	3,393
Riesgo D	31,513	10,868	-	-	28,409	5,795	59,922	16,663
Riesgo E	1,944	1,944	161	143	13,958	7,163	16,063	9,250
Total	<u>2,770,972</u>	<u>52,858</u>	<u>161</u>	<u>143</u>	<u>431,383</u>	<u>16,225</u>	<u>3,202,516</u>	<u>69,226</u>
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	697	-	18	-	2,611	-	3,326
Reserva adicionales	-	25,939	-	-	-	2,139	-	28,078
Total	<u>\$ 2,770,972</u>	<u>\$ 79,494</u>	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 431,383</u>	<u>\$ 20,975</u>	<u>\$ 3,202,516</u>	<u>\$ 100,630</u>
	2019							
	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Cartera consumo	Estimación para cartera a la consumo	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
Calificada:								
Riesgo A-1	\$ 2,021,282	\$ 10,758	\$ 232,460	\$ 569	\$ -	\$ -	\$ 2,253,742	\$ 11,327
Riesgo A-2	256,363	2,860	13,759	79	-	-	270,122	2,939
Riesgo B-1	70,161	1,176	5,065	44	-	-	75,226	1,220
Riesgo B-2	39,530	912	8,224	93	-	-	47,754	1,005
Riesgo B-3	239,764	9,761	5,937	115	-	-	245,701	9,876
Riesgo C-1	-	-	38,073	1,259	-	-	38,073	1,259
Riesgo C-2	9,267	1,356	19,323	1,595	-	-	28,590	2,951
Riesgo D	15,533	4,925	33,725	6,655	-	-	49,258	11,580
Riesgo E	1,944	1,944	4,696	2,250	250	224	6,890	4,418
Total	<u>2,653,844</u>	<u>33,692</u>	<u>361,262</u>	<u>12,659</u>	<u>250</u>	<u>224</u>	<u>3,015,356</u>	<u>46,575</u>
Reserva por intereses devengados traspaso a cartera vencida	-	358	-	931	-	24	-	1,313
Total	<u>\$ 2,653,844</u>	<u>\$ 34,050</u>	<u>\$ 361,262</u>	<u>\$ 13,590</u>	<u>\$ 250</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 3,015,356</u>	<u>\$ 47,888</u>

Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.



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

Movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios

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

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ 47,888	\$ 30,509
Constitución	59,041	22,797
Cancelación de excedente de reserva	(6,299)	(3,740)
Castigos	<u>-</u>	<u>(1,677)</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$ 100,630</u>	<u>\$ 47,888</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la cartera se muestra con los impactos a los criterios contables especiales y sin los impactos como se indica a continuación:

Determinación de impactados por los CCE

(Cifras en miles)

	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Cartera de Crédito Vigente			
Créditos Comerciales	\$ 2,751,791	\$ 2,751,791	\$ -
Crédito a la Vivienda	<u>396,543</u>	<u>325,270</u>	<u>71,273</u>
Total de crédito Cartera Vigente	<u>3,148,334</u>	<u>3,077,061</u>	<u>71,273</u>
Cartera de Crédito Vencida			
Créditos Comerciales	19,181	19,181	-
Crédito al Consumo	161	161	-
Crédito a la Vivienda	<u>34,840</u>	<u>101,957</u>	<u>67,117</u>
Total de crédito Cartera Vencida	<u>54,182</u>	<u>121,299</u>	<u>67,117</u>
Total de Cartera de Crédito	<u>3,202,516</u>	<u>3,198,360</u>	<u>4,156</u>
Estimación Preventiva para riesgo crediticio			
Derivadas de calificación	69,228	80,910	11,682
Adicionales	3,325	5,983	2,658
Adicionales reconocidas por la CNBV -	<u>28,077</u>	<u>28,077</u>	<u>-</u>
Total	<u>100,630</u>	<u>114,970</u>	<u>14,340</u>
Cartera de Crédito Neta	3,101,886	3,083,390	10,184
Total Activos	<u>3,480,987</u>	<u>3,491,171</u>	<u>10,184</u>
Total Pasivo	<u>2,686,073</u>	<u>2,686,073</u>	<u>-</u>



	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Ingresos por intereses	369,263	365,107	4,156
Estimación Preventiva para riesgo crediticio (Resultados)	59,041	73,381	14,340
Resultado Neto	<u>30,515</u>	<u>40,699</u>	<u>10,184</u>
Total Capital Contable	<u>794,914</u>	<u>784,730</u>	<u>10,184</u>
Total Pasivo y Capital Contable	<u>3,480,987</u>	<u>3,470,803</u>	<u>10184</u>
CUENTAS DE ORDEN			
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	\$ <u>6,929</u>	\$ <u>2,773</u>	\$ <u>4,156</u>

9. Otras cuentas por cobrar

Se integra como sigue:

	2020	2019
Partidas asociadas a operaciones crediticias	\$ 21,872	\$ 12,229
Estudio de factibilidad pendientes de cobro	14,236	1,378
Créditos para colaboradores	5,378	3,418
Otros deudores	20,897	4,905
Deudores diversos partes relacionadas	16,194	6,807
Comisión ejecutiva del fondo de la vivienda de ISSSTE	49	81
Saldo objetivo (Aforo ACTINVER)	2,382	2,382
IVA acreditable	<u>330</u>	<u>377</u>
Total	<u>\$ 81,338</u>	<u>\$ 31,577</u>

10. Mobiliario y equipo, neto

Se integra como sigue:

	2020	2019
Equipo de cómputo	\$ 2,588	\$ 2,397
Equipo de transporte	156	111
Mobiliario	2,448	2,448
Adaptaciones y mejoras	<u>5,352</u>	<u>4,702</u>
	10,544	9,658
Menos - Depreciación y amortización acumulada	<u>(7,395)</u>	<u>(6,632)</u>
Total mobiliario y equipo neto	<u>\$ 3,149</u>	<u>\$ 3,026</u>



11. Otros activos

Se integra como sigue:

	2020	2019
Software y licencias (1)	\$ 37,973	\$ 32,332
Anticipos licencias software (2)	4,845	4,626
Gastos de emisión de deuda	69	352
Programa de emisión obligaciones subordinadas	833	833
Comisiones pagadas por anticipado (3)	13,402	13,527
Fianzas por amortizar	793	604
Pagos anticipados	5,406	2,822
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	32,424	25,274
Otros	<u>819</u>	<u>514</u>
	96,564	80,884
Menos - Amortización acumulada	<u>(16,333)</u>	<u>(9,573)</u>
Total	<u>\$ 80,231</u>	<u>\$ 71,311</u>

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

12. Pasivos bursátiles

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2019-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de hasta \$500,000 con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

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

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 04520	\$ 30,000	15 de octubre de 2020	28 de enero de 2021	TIIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 04820	31,600	29 de octubre de 2020	11 de febrero de 2021	TIIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05220	46,048	26 de noviembre de 2020	7 de enero de 2021	TIIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05320	66,000	26 de noviembre de 2020	11 de marzo de 2021	TIIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05420	30,320	3 de diciembre de 2020	14 de enero de 2021	TIIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05520	29,109	3 de diciembre de 2020	18 de marzo de 2021	TIIE + 2.25pp	Quirografaria
Emisión ION 05620	7,913	10 de diciembre de 2020	21 de enero de 2021	TIIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05720	27,982	17 de diciembre de 2020	28 de enero de 2021	TIIE + 1.75pp	Quirografaria
Emisión ION 05820	66,160	17 de diciembre de 2020	8 de abril de 2021	TIIE + 2.28pp	Quirografaria
Emisión ION 05920	<u>10,210</u>	18 de diciembre de 2020	4 de junio de 2021	TIIE + 2.55pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	<u>\$ 345,342</u>				



Al 31 de diciembre de 2019, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 03419	\$ 40,789	8 de noviembre de 2019	31 de enero de 2020	TIIIE +2.2pp	Quirografaria
Emisión ION 03519	14,975	8 de noviembre de 2019	28 de febrero de 2020	TIIIE +2.6pp	Quirografaria
Emisión ION 03719	28,943	21 de noviembre de 2019	13 de febrero de 2020	TIIIE +2.2pp	Quirografaria
Emisión ION 03819	23,936	22 de noviembre de 2019	17 de enero de 2020	TIIIE +1.99pp	Quirografaria
Emisión ION 03919	37,832	5 de diciembre de 2019	27 de febrero de 2020	TIIIE +2.1pp	Quirografaria
Emisión ION 04019	28,057	5 de diciembre de 2019	9 de enero de 2020	TIIIE +1.6pp	Quirografaria
Emisión ION 04119	<u>25,468</u>	19 de diciembre de 2019	16 de enero de 2020	TIIIE +1.9pp	Quirografaria
Certificados Bursátiles	\$ <u>200,000</u>				

Los intereses devengados no pagados por las emisiones bursátiles al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es por \$621 y \$1,111, respectivamente.

13. Préstamos bancarios y de otros organismos

Los préstamos bancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	2020			Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
					Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	11	Prendaria	TIIIE + 425pb	\$ 3,833	\$ 3,833	\$ -	Crédito Simple	\$ 3,833	\$ -	\$ 3,833
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	34	Prendaria	TIIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	20,000	40,000	60,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (2da línea)	Pesos	48	Fiduciaria	TIIIE + 500pb	94,118	94,118	-	Crédito Simple	23,530	70,588	94,118
Altum CP, S.A.P.I de C.V., SOFOM E.N.R. (2da línea)	Pesos	4	Fiduciaria	TIIIE +6 50pb	-	-	-	Crédito Simple	-	-	-
Altum CP, S.A.P.I de C.V., SOFOM E.N.R. (3ra línea)	Pesos	54	Fiduciaria	TIIIE + 700pb	140,000	44,000	96,000	Crédito Simple	-	44,000	44,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	6	Prendaria	TIIIE + 435pb	8,333	8,333	-	Crédito Simple	8,333	-	8,333
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	12	Fiduciaria	10.35% PONDERAD A	9,848	9,848	-	Crédito Simple	9,090	758	9,848
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	9	Prendaria	TIIIE + 675pb	100,000	22,252	77,748	Crédito Cuenta Corriente	22,252	-	22,252
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIIE + 350pb	120,000	26,963	93,037	Crédito Cuenta Corriente	6,335	20,628	26,963
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	16	Prendaria	TIIIE + 530pb	50,000	16,406	33,594	Crédito Cuenta Corriente	15,095	1,311	16,406
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIIE + 335pb	255,961	113,453	142,508	Crédito Cuenta Corriente	18,581	94,872	113,453
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	8	Fiduciaria	TIIIE + 210pb	<u>200,000</u>	<u>96,202</u>	<u>103,798</u>	Crédito Cuenta Corriente	<u>96,202</u>	<u>-</u>	<u>96,202</u>
					\$ <u>1,042,093</u>	\$ <u>495,408</u>	\$ <u>546,685</u>		\$ <u>223,251</u>	\$ <u>272,157</u>	\$ <u>495,408</u>
Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	N/A	Fiduciaria	10.13% PONDERAD A	\$ 25,490	\$ 25,490	\$ -	Crédito Simple	\$ 7,654	\$ 17,836	\$ 25,490
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce 2 Vivienda	Pesos	N/A	Fiduciaria	10.62% PONDERAD A	200,000	107,025	92,975	Crédito Simple	-	107,025	107,025
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	N/A	Fiduciaria	TIIIE + 204pb	3,000,000	737,210	2,262,790	Crédito Cuenta Corriente	506,458	230,753	737,211
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	20	Fiduciaria	TIIIE + 204pb	600,000	69,919	530,081	Crédito Simple	67,076	2,843	69,919
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	15	Fiduciaria	TIIIE + 204pb	199,800	104,543	95,257	Crédito Simple	41,404	63,139	104,543
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	30	Fiduciaria	TIIIE + 204pb	807,000	181,980	625,020	Crédito Simple	97,424	84,556	181,980
					<u>4,832,290</u>	<u>1,226,167</u>	<u>3,606,123</u>		<u>720,016</u>	<u>506,152</u>	<u>1,226,168</u>
Total de préstamos bancarios y otros organismos					\$ <u>5,874,383</u>	\$ <u>1,721,575</u>	\$ <u>4,152,808</u>		\$ <u>943,267</u>	\$ <u>778,309</u>	\$ <u>1,721,576</u>



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

- (1) Con fecha 8 de diciembre de 2020, la Sociedad, como Acreditada, celebró un contrato de crédito simple con Altum CP S.A.P.I de C.V. SOFOM E.N.R. y CKD RF Estructurada, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R., como Acreditantes, por un monto de \$49,000 y \$91,000, respectivamente. La Sociedad deberá pagar al Acreditante dicho monto, en un plazo de 4.5 años, mismo que incluye 12 meses de gracia de capital y posteriormente 42 amortizaciones mensuales iguales de capital. El destino de dicho crédito está relacionado con la originación de cartera por parte de la Sociedad. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente alterna de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera) con un aforo de 1.3 veces.

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

Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	2019			Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
					Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada				
Banca Mifel, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	16	Prendaria	TIIE + 425pb	\$ 14,500	\$ 14,500	\$ -	Crédito Simple	\$ 10,666	\$ 3,833	\$ 14,500
ALTUM CP, SAPI DE CV, SOFOM ENR (2da línea)	Pesos	17	Fiduciaria	TIIE + 650pb	20,238	20,238	-	Crédito Simple	14,286	5,952	20,238
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society	Pesos	46	Prendaria	TIIE + 425pb	60,000	60,000	-	Crédito Simple	-	60,000	60,000
Oikocredit, Ecumenical Development Co-operative Society (1)	Pesos	46	Fiduciaria	13.61%	100,000	100,000	-	Crédito Simple	5,882	94,118	100,000
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	6	Prendaria	TIIE + 480pb	23,333	23,333	-	Crédito Simple	23,333	-	23,333
ICBC México, SA Institución de Banca Múltiple (2da línea)	Pesos	12	Prendaria	TIIE + 435pb	16,667	16,667	-	Crédito Simple	16,667	-	16,667
Banco Mercantil del Norte, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	Pesos	24	Fiduciaria	10.12% PONDERADA	18,939	18,939	-	Crédito Simple	9,091	9,848	18,939
Ficein Unión de Crédito SA de CV	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 675pb	50,000	50,000	-	Crédito Cuenta Corriente	23,933	22,252	46,185
Nacional Financiera, SNC	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 350pb	120,000	47,288	72,712	Crédito Cuenta Corriente	25,318	21,971	47,288
ABC Capital, SA Institución de Banca Múltiple	Pesos	5	Prendaria	TIIE + 530pb	50,000	36,563	13,437	Crédito Cuenta Corriente	20,156	16,406	36,563
Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI)	Pesos	N/A	Prendaria	TIIE + 293pb	255,961	36,460	219,501	Crédito Cuenta Corriente	25,239	11,220	36,460
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Almacenaje Vivienda	Pesos	20	Fiduciaria	TIIE + 210pb	200,000	99,603	100,397	Crédito Cuenta Corriente	-	99,603	99,603
					\$ 929,638	\$ 523,591	\$ 406,047		\$ 174,571	\$ 345,203	\$ 519,776
Institución	Tipo de moneda	Plazos de meses para vencimiento	Garantía	Tasa	Línea de crédito total	Línea de crédito utilizada	Línea de crédito no utilizada	Tipo de préstamo	Corto plazo	Largo plazo	Total
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Calce Vivienda	Pesos	0	Fiduciaria	10.14% PONDERADA	\$ 100,000	\$ 33,247	\$ 66,753	Crédito Simple	\$ 7,758	\$ 25,490	\$ 33,247
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Puente 2405	Pesos	N/A	Fiduciaria	TIIE + 204pb	3,000,000	799,756	2,200,244	Crédito Cuenta Corriente	647,578	152,178	799,756
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2875	Pesos	20	Fiduciaria	TIIE + 204pb	600,000	192,800	407,200	Crédito Cuenta Corriente	121,324	71,475	192,800
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 2662	Pesos	15	Fiduciaria	TIIE + 204pb	199,800	62,141	137,659	Crédito Cuenta Corriente	17,826	44,316	62,141
Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Sindicada 3226	Pesos	30	Fiduciaria	TIIE + 204pb	807,000	142,999	664,001	Crédito Cuenta Corriente	48,949	94,051	142,999
					4,706,800	1,230,943	3,475,857		843,435	387,510	1,230,943
Total de préstamos bancarios y otros organismos					\$ 5,636,438	\$ 1,754,534	\$ 3,881,904		\$ 1,018,006	\$ 732,713	\$ 1,750,719

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2019 representan \$14,038 lo cual lleva a un saldo total de \$1,764,757.



14. Otras cuentas por pagar y acreedores diversos

Se integra como sigue:

	2020	2019
Bienes en Administración (cobranza carteras)	\$ 5,071	\$ 9,841
IVA por pagar	6,123	3,767
Otras contribuciones	3,419	5,044
Beneficios a los empleados	3,400	2,696
Impuestos y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar	2,272	2,111
Saldos a favor por créditos otorgados	39,967	84,563
Otros acreedores diversos	25,736	13,268
Otras provisiones	12,877	6,859
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	<u>51</u>	<u>766</u>
Total	<u>\$ 98,916</u>	<u>\$ 128,915</u>

15. Obligaciones laborales

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Sociedad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias. El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2020.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas del plan de pensiones y su relativa prima de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a \$214.

	2020	2019
Obligación por beneficio definido (OBD) (1)	\$ 3,330	\$ 2,696
Pasivo por beneficios definidos	3,330	2,696
Remediciones reconocidas en ORI:		
Ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones	<u>948</u>	<u>82</u>
Costo laboral de servicios pasados reconocidos en utilidades retenidas	<u>\$ 948</u>	<u>\$ 82</u>

La vida laboral remanente promedio es de 14.60 años. Las ganancias y pérdidas actuariales en obligaciones se presentan en el estado de variaciones en el capital contable neto de impuestos diferidos.

El costo neto del período se integra como sigue:

	2020	2019
Costo del servicio	\$ (486)	\$ 394
Interés neto	171	162
Reciclaje de las remediciones	<u>529</u>	<u>225</u>
Costo neto del período	<u>\$ 214</u>	<u>\$ 781</u>



Las principales hipótesis actuariales utilizadas en el 2020 y 2019, se menciona a continuación:

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

	2019	
	Prima de antigüedad	Terminación de la relación laboral
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	7.07%	7.07%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros (incluye carrera salarial)	0.09%	0.84%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (aplicable a beneficio al retiro)	15.6	5

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existieron beneficios pagados por terminación que afectaran el pasivo por beneficios definidos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por PTU diferida al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son:

	2020	2019
PTU diferida activa (pasiva)	\$ 10,063	\$ 4,789
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(21)	53
Activo fijo	4,755	3,990
Cargos diferidos	(3,021)	(1,298)
Pasivos por deducirse	<u>11,776</u>	<u>7,534</u>
Estimación para valuación del activo por PTU diferida, activo a largo plazo, neto	<u><u>\$ (10,063)</u></u>	<u><u>\$ (4,789)</u></u>

16. Obligaciones subordinadas no convertibles privadas

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

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo (miles pesos)					
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Doceava.1°	02-mar-16	Cetes 28 + 7.25	D5	28-feb-21	\$ 532
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	D5	30-abr-21	440
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	F5	30-abr-21	4,650
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-21	1,003
Doceava.9°	03-nov-16	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-oct-21	70,000
Treceava.1°	03-ene-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-dic-21	15,000



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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Quinceava.3°	01-sep-18	Cetes 28 + 5.3	D3.B	31-ago-21	1,745
Décima sexta.5°	01-may-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-abr-21	443
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-21	1,383
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	31-oct-21	4,110
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5.2	D2.C	30-nov-21	5,889
Décima octava.2°	01-feb-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-ene-21	1,000
Décima octava.2°	01-feb-20	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-ene-21	26,542
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4	F1.B	28-feb-21	7,500
Décima octava.3°	01-mar-20	Cetes 28 + 4.5	F1.C	28-feb-21	13,350
Décima octava.4°	01-abr-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-mar-21	1,226
Décima octava.4°	01-abr-20	Cetes 28 + 4	F1.B	31-mar-21	4,700
Décima octava.5°	01-may-20	Cetes 28 + 4	C1.B	30-abr-21	1,500
Décima novena.2°	01-ago-20	10% fijo	C1.B	31-jul-21	833
Décima novena.2°	01-ago-20	10% fijo	F1.B	31-jul-21	30,000
Décima novena.2°	01-ago-20	Cetes 28 + 3	F0	31-ene-21	6,650
Décima novena.3°	01-sep-20	10% fijo	F1.B	31-ago-21	25,500
Décima novena.4°	01-oct-20	10% fijo	C1.B	30-sep-21	1,250
Décima novena.4°	01-oct-20	10% fijo	F1.B	30-sep-21	61,250
Décima novena.5°	01-nov-20	10% fijo	C1.B	31-oct-21	500
Décima novena.5°	01-nov-20	10% fijo	F1.B	31-oct-21	84,000
Décima novena.6°	01-dic-20	10% fijo	C1.B	30-nov-21	1,000
Décima novena.6°	01-dic-20	10% fijo	F1.B	30-nov-21	16,000
Vigésima.1°	01-ene-21	10% fijo	C1.B	31-dic-21	750
Vigésima.1°	01-ene-21	10% fijo	F1.B	31-dic-21	2,500

Total general

\$ 391,246

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

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

Total general

\$ 70,955



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

Las obligaciones subordinadas no convertibles privadas en pesos se componen por un total de dieciocho emisiones globales suscritas a diferentes productos y tasas, el saldo al 31 de diciembre del 2019 está integrado por las siguientes series:

Obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo (miles pesos)						
Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento		Monto
Primera	12-jun-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-may-20	\$	8,565
Segunda	19-ago-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-20		11,871
Sexta	21-sep-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-ago-20		8,226
Octava	20-oct-15	Cetes 28 + 7.25	D5	30-sep-20		1,981
Novena	06-nov-15	Cetes 28 + 7.25	D5	31-oct-20		707
Onceava	29-ene-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-dic-20		7,910
Doceava.8°	03-oct-16	Cetes 28 + 6.75	D4	30-sep-20		881
Treceava.10°	01-oct-17	Cetes 28 + 5.75	F3	30-sep-20		30,000
Catorceava.1°	01-nov-17	Cetes 28 + 5.75	C3	31-oct-20		715
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 5.75	F3	30-nov-20		10,000
Catorceava.3°	01-ene-18	Cetes 28 + 5.75	F3	31-dic-20		2,500
Catorceava.4°	01-feb-18	Cetes 28 + 3.9	D2	31-ene-20		584
Catorceava.6°	01-abr-18	Cetes 28 + 3.9	D2	31-mar-20		1,169
Quinceava.1°	01-jul-18	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-20		1,487
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 4.7	F2.B	30-sep-20		2,500
Quinceava.6°	01-dic-18	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-nov-20		888
Quinceava.6°	01-dic-18	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-nov-20		3,042
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 4	C1.B	31-ene-20		1,000
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 4	C1.B	29-feb-20		5,300
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 4	F1.B	29-feb-20		3,500
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4	F1.B	31-mar-20		4,700
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-mar-20		19,500
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 4.7	F2.B	31-mar-20		1,800
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 3.2	C1.A	30-jun-20		1,260
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	30-jun-20		20,000
Décima séptima.2°	01-ago-19	Cetes 28 + 3	F0.C	31-ene-20		16,542
Décima séptima.2°	01-ago-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-jul-20		5,500
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 2.7	F0.B	29-feb-20		1,516
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-ago-20		24,400
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4	C1.B	30-sep-20		2,000
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4	F1.B	30-sep-20		1,500
Décima séptima.4°	01-oct-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	30-sep-20		35,000
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.5	F1.C	31-oct-20		73,700
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 3	F0.C	31-may-20		9,088
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 4	C1.B	30-nov-20		1,000
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 3	F0.C	30-jun-20		12,410
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 3.2	C1.A	31-dic-20		750
Décima octava.1°	01-ene-20	Cetes 28 + 4	C1.B	31-dic-20		3,000
Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto Plazo					\$	<u>336,492</u>



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

Emisión	Fecha de emisión	Tasa	Producto	Vencimiento	Monto
Doceava.1°	02-mar-16	Cetes 28 + 7.25	D5	28-feb-21	\$ 472
Doceava.2°	01-abr-16	Cetes 28 + 7.25	H5	31-mar-21	16,564
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	D5	30-abr-21	392
Doceava.3°	02-may-16	Cetes 28 + 7.25	F5	30-abr-21	4,650
Doceava.5°	01-jul-16	96.15% Fijo	E6	30-jun-22	2,400
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	D5	31-jul-21	1,929
Doceava.6°	01-ago-16	Cetes 28 + 7.25	F5	31-jul-21	6,500
Doceava.9°	03-nov-16	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-oct-21	70,000
Doceava.10°	01-dic-16	96.15% Fijo	E6	30-nov-22	50
Treceava.1°	03-ene-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	31-dic-21	15,000
Treceava.5°	02-may-17	Cetes 28 + 6.75	F5	30-abr-22	13,000
Treceava.6°	01-jun-17	Cetes 28 + 6.75	D5	31-may-22	208
Treceava.7°	01-jul-17	Cetes 28 + 3	M1.H.II	30-jun-22	1,500
Treceava.10°	01-oct-17	Cetes 28 + 3.5	M1.H	30-sep-22	500
Catorceava.2°	01-dic-17	Cetes 28 + 6.75	D5	30-nov-22	390
Quinceava.1°	01-jul-18	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-23	145
Quinceava.3°	01-sep-18	Cetes 28 + 5.3	D3.B	31-ago-21	1,576
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 5.8	D5.B	30-sep-23	1,143
Quinceava.4°	01-oct-18	Cetes 28 + 6.3	D5.C	30-sep-23	5,692
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-ene-24	550
Décima sexta.2°	01-feb-19	Cetes 28 + 5.8	F3.C	31-ene-22	7,000
Décima sexta.3°	01-mar-19	Cetes 28 + 5.8	F5.B	29-feb-24	3,000
Décima sexta.4°	01-abr-19	Cetes 28 + 5.3	F3.B	31-mar-22	2,000
Décima sexta.5°	01-may-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	30-abr-21	408
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	30-jun-21	1,270
Décima séptima.1°	01-jul-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-jun-21	263
Décima séptima.3°	01-sep-19	Cetes 28 + 3.9	D2.A	31-ago-21	1,130
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 4.7	D2.B	31-oct-21	3,758
Décima séptima.5°	01-nov-19	Cetes 28 + 5	D5.A	31-oct-24	200
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5	D5.A	30-nov-24	145
Décima séptima.6°	01-dic-19	Cetes 28 + 5.2	D2.C	30-nov-21	<u>5,369</u>

Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Largo Plazo **\$ 167,204**

Total de obligaciones subordinadas no convertibles privadas a Corto y Largo Plazo (Miles Pesos) \$503,696.

Los intereses devengados no pagados de las obligaciones en pesos al 31 de diciembre de 2019 representan \$5,248 lo cual nos lleva a un saldo total de \$508,944.

17. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las comisiones por apertura de crédito corresponden a:

	2020	2019
Comisiones por apertura de crédito:		
Crédito comerciales	\$ 3,681	\$ 1,640
Créditos a la vivienda	7,374	6,418
Créditos al consumo	-	1
Total	\$ <u>11,055</u>	\$ <u>8,059</u>



18. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social exhibido estaba integrado por 746,372,063 acciones comunes nominativas en ambos años, mismas que se integran en dos series, correspondiendo la Serie I a la parte fija del capital social y la Serie II a la parte variable del mismo, las cuales se integran como sigue:

	Número de acciones		Importe exhibido	
	2020	2019	2020	2019
Capital social fijo-				
Acciones series "I"	20,000,000	20,000,000	20,000	20,000
Capital social variable suscrito y pagado				
Acciones series "II"	<u>726,372,063</u>	<u>726,372,063</u>	<u>726,372</u>	<u>726,372</u>
Total Capital social	<u>746,372,063</u>	<u>746,372,063</u>	<u>746,372</u>	<u>746,372</u>

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se cuenta con una reserva legal constituida por la Sociedad ascendente a \$4,296 y \$3,243, respectivamente.

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

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

19. Información financiera por segmentos

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

Concepto	2020	2019
Ingresos por intereses:		
Crédito simple	\$ 13,454	\$ 31,421
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	228,116	303,790
Crédito simple con garantía hipotecaria	34,585	61,103
Entidades financieras no bancarias	12,036	7,084
Crédito al consumo	7	56
Créditos a la vivienda	57,843	48,975
Intereses de disponibilidades	7,755	5,737
Intereses y rendimientos inversiones en valores	13,961	7,473
Utilidad de cambios por valorización	<u>1,506</u>	<u>3,906</u>
	<u>\$ 369,263</u>	<u>\$ 469,545</u>



Concepto	2020	2019
Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	\$ 51,235	\$ 73,910
Intereses y gastos por SHF	117,948	138,879
Intereses y gastos por banca múltiple	10,298	26,817
Intereses y gastos emisión privada	31,266	22,466
Otros organismos	25,699	9,966
Nacional Financiera, S.C.	3,306	7,675
Fideicomiso de Fomento Minero	7,195	7,322
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	27,140	20,683
Pérdida en cambios por valorización	954	24,200
	<u>\$ 275,041</u>	<u>\$ 331,918</u>
Margen financiero:	\$ 94,222	\$ 137,627
Estimación preventiva para riesgos crediticios:		
Crédito simple	-	1,470
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	21,139	7,485
Crédito simple con garantía hipotecaria	27,530	2,257
Entidades financieras no bancarias	-	3,226
Crédito al consumo	12	185
Créditos a la vivienda	10,360	8,174
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>59,041</u>	<u>22,797</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>\$ 35,181</u>	<u>\$ 114,830</u>

20. Cuadro de vencimientos de activos y pasivos

A continuación, se muestran los plazos de vencimientos de los rubros de activo y pasivo al 31 de diciembre de 2020:

Activos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Disponibilidades	\$ 173,081	\$ -	\$ 173,081
Títulos para negociar	38,376	-	38,376
Cartera de crédito vigente	1,165,634	1,982,700	3,148,334
Cartera de crédito vencida	<u>1,528</u>	<u>52,654</u>	<u>54,182</u>
Total activos	<u>\$ 1,378,619</u>	<u>\$ 2,035,354</u>	<u>\$ 3,413,973</u>
Pasivos	Hasta un año	De 1 año a 3 años	Total
Pasivos bursátiles	\$ 345,963	\$ -	\$ 345,963
Préstamos bancarios y de otros organismos	979,795	779,396	1,759,191
Otras cuentas por pagar	98,916	-	98,916
Obligaciones subordinadas en circulación	<u>395,154</u>	<u>70,955</u>	<u>466,109</u>
Total pasivos	<u>\$ 1,819,828</u>	<u>\$ 850,351</u>	<u>\$ 2,670,179</u>
Activos menos pasivos	<u>\$ (441,209)</u>	<u>\$ 1,185,003</u>	<u>\$ 743,794</u>



21. Administración de Riesgos - (Información No Auditada)

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

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

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

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

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

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

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

Información Cualitativa Riesgos de mercado

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

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

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

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

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



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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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

Roll Rates

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

Pérdida Esperada

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

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

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

Donde

R_i = Monto de reservas para el i -ésimo crédito

PI_i = Probabilidad de incumplimiento

SP_i = Severidad de la pérdida

EI_i = Exposición al incumplimiento



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

Al 31 de diciembre de 2020, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Diciembre 2020	Probabilidad de incumplimiento	Severidad de la pérdida	Pérdida esperada
Comercial	4.91%	38.88%	1.91%
Consumo	100%	99.85%	99.85%
Vivienda	19.12%	19.65%	3.76%

Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

22. Índice de capitalización - (información no auditada)

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

Cálculo del índice de capitalización:

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado	
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	13,937
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	-
Aplicando metodología estándar	-
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	251,942
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	26,754
IV. Requerimientos de capital total	292,634



Cómputo:	
Requerimiento de capital total	292,634
Capital neto	<u>722,556</u>
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	<u><u>429,922</u></u>
Activos ponderados en riesgo::	
Activos por riesgos de mercado	174,219
Activos por riesgo de crédito	3,149,272
Activos por riesgo operacional	334,430
Activos por riesgo totales	<u><u>3,657,921</u></u>
Coefficiente (porcentajes):	
Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	<u><u>19.75%</u></u>

23. Operaciones y saldos con partes relacionadas por otras operaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos se integran como sigue:

	2020	2019
Por cobrar - Servicios administrativos:		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	\$ 13,124	\$ 6,017
Evaluación y gestión de proyectos, S.A. de C.V.	494	469
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>515</u>	<u>321</u>
	14,133	6,807
Ingresos por:		
Servicios administrativos:		
ION Tu Casa, S.A.P.I. de C.V.	7,490	7,870
EGP Evaluación y Gestión de Proyectos SA de CV	5,097	3,879
Opción Mezzanine, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.	<u>3,426</u>	<u>2,951</u>
	16,013	14,700
Egresos por:		
Servicios administrativos:		
Obligaciones	<u>16,776</u>	<u>26,169</u>
	16,776	26,169
Por pagar - Intereses:		
Obligaciones	<u>\$ 152,533</u>	<u>\$ 186,272</u>

24. Impuestos a la utilidad

La Sociedad está sujeta al ISR. La tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2020	2019
ISR:		
Diferido	<u>\$ 1,838</u>	<u>\$ (12,462)</u>



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

	2020	2019
	%	%
Tasa legal	30	30
Ajuste anual por inflación	24	(21)
Valuación de los instrumentos financieros	-	(3)
Gastos no deducibles	(1)	1
Estimación Preventiva Para Riesgos Crediticios	(55)	20
Otros	8	10
Tasa efectiva	<u>6</u>	<u>37</u>

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

	2020	2019
Activo diferido:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 30,189	\$ 14,366
Activo fijo	(63)	159
Pérdidas fiscales	(2,039)	(3,740)
Pasivo diferido:		
Cargos diferidos	14,265	11,970
Pasivos por deducirse	<u>(9,037)</u>	<u>(4,288)</u>
	33,315	18,467
Estimación para valuación de ISR diferido activo	<u>(30,189)</u>	<u>(14,366)</u>
Total impuesto diferido activo	<u>3,126</u>	<u>4,101</u>

En la determinación del ISR diferido, se incluyeron \$30,189 y \$14,366, respectivamente de estimación preventiva para riesgos crediticios, sin embargo, éste fue reservado porque no existe una alta probabilidad de que se utilice, esto de acuerdo al comportamiento que ha tenido la cartera desde ejercicios anteriores.

25. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Sociedad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios materiales, que representen pasivos contingentes.

26. Compromisos contraídos

La Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".



27. Hechos posteriores

1. El 4 de enero de 2021 se obtuvo una inversión en dólares americanos por \$320 usd, dichas obligaciones se suscriben a la Sexta Emisión de Obligaciones en Dólares de la Sociedad. La inversión corresponde a 3,202 obligaciones de la Serie U1, cada una con un valor de \$100 usd, pagando una tasa de interés de 5% fijo y con vencimiento el 3 de enero de 2022, los intereses se pagarán al vencimiento de la inversión el 3 de enero de 2022. Con fecha 4 de enero del 2021 se contrató con Vector Casa de Bolsa SA de CV una cobertura de flujo de efectivo para cubrir obligaciones subordinadas no convertibles en USD (capital e intereses) mediante un forward para eliminar la exposición a variaciones en los flujos derivados de la deuda adquirida en dólares.
2. Con fecha de 18 de febrero de 2021 la Sociedad, como Acreditada, celebró una bursatilización privada, por un monto de \$200,000, para financiar créditos relacionados con la vivienda originados por la Sociedad. La Sociedad pagará la emisión conforme la recepción de cobranza de los créditos bursatilizados. Este crédito cuenta con una garantía establecida a través de un Fideicomiso de administración y fuente de pago, en el cual se han aportado derechos de cobro (cartera).
3. El 12 de enero de 2021, se notificó mediante aviso formal a la Comisión sobre la renuncia como Director de Administración y Finanzas de la Lic. Sandra Tena Rodríguez, quien fungió como CFO de ION Financiera hasta el 5 de febrero del presente año, lo cual fue comunicado al Consejo de Administración durante la sesión ordinaria celebrada el 20 de enero de 2021. Así mismo, se notificó al regulador que la Lic. Erika Patricia Acosta Capilla, quien funge como Directora de Operaciones dentro de la Dirección de Administración y Finanzas, fue designada por el Director General, José Shabot Cherem, como encargada interina de la Dirección de Administración y Finanzas a partir del 8 de febrero de 2021.

Se informa que por recomendación del regulador y a fin de cumplir cabalmente con lo señalado en los artículos 179 y 180 de la Disposiciones de Carácter General Aplicables a Instituciones de Crédito, respecto a que “ El citado reporte deberá estar suscrito por el director general de la Institución, el contador general, el contralor y el auditor interno, o sus equivalentes, en sus respectivas competencias, incluyendo al calce la leyenda siguiente.”, se notificó mediante escrito citado en el numeral anterior al regulador, que la Lic. Sandra Tena estará suscribiendo los presentes estados financieros dictaminados, considerando que fungió como CFO durante todo el ejercicio 2020. Lo anterior sin desestimar, que la actual administración es responsable de las notas contenidas en los estados financieros, así como del proceso y el resultado de la presente auditoría. En ese sentido y en el entendido de dar atención a la recomendación previamente citada, la Lic. Erika Patricia Acosta Capilla, estará suscribiendo también los estados financieros dictaminados, como Directora de Operaciones, teniendo en consideración que funge como encargada interina de la Dirección de Administración y Finanzas a partir de la fecha señalada anteriormente.

28. Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones criterios contables emitidos por la Comisión

El 15 de noviembre de 2018 y 4 de noviembre de 2019 se modificó la Resolución que modifica las Disposiciones, con el propósito de extender la entrada en vigor de la aplicación de algunas normas contables incorporadas en la resolución del 4 de enero de 2018, a fin de que las casas de bolsa estuvieran en posibilidad de ajustar sus sistemas de información contable. Las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos. El 9 de noviembre de 2020 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero de 2022.



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

29. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros son responsabilidad de los funcionarios que los suscriben y fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión del 24 de marzo de 2021, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

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

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, están sujetos a la revisión por parte de la Comisión, por lo que los mismos pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

* * * * *

