

**Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones  
y Situación Financiera al 30 de septiembre de 2017.**

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



Carlos Mauricio Lomeli Alonzo  
Director General



Eduardo Eleuterio Gastelú Martínez  
Vicepresidente de Admón. y Finanzas



Oscar Rivera Espinosa  
Contador General



Erika Patricia Acosta Capilla  
Director de Auditoría

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, preparamos la información relativa a ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., contenida en el presente informe el cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

**ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.**  
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
**BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**  
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	\$	PASIVO Y CAPITAL	\$
DISPONIBILIDADES	137,953	PASIVOS BURSATILES	150,204
CUENTAS DE MARGEN	-	PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	
INVERSIONES EN VALORES		De corto plazo	\$ -
Títulos para negociar	\$ 41,507	De largo plazo	1,376,693
Títulos disponibles para la venta	-		1,376,693
Títulos conservados a vencimiento	41,507	COLATERALES VENDIDOS	
DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)	-	Reportos (Saldo acreedor)	\$ -
DERIVADOS		Derivados	-
Con fines de negociación	\$ -	Otros colaterales vendidos	-
Con fines de cobertura	-	DERIVADOS	
AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE		Con fines de negociación	\$ -
ACTIVOS FINANCIEROS		Con fines de cobertura	2,100
CARTERA DE CREDITO VIGENTE		AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE	-
Créditos comerciales		PASIVOS FINANCIEROS	
Actividad empresarial o comercial	\$ 2,055,142	OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION	-
Entidades financieras	10,043	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Entidades gubernamentales	-	Impuestos a la utilidad por pagar	\$ 837
Créditos de consumo	783	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	-
Créditos a la vivienda	357,745	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes	-
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	\$ 2,423,713	de formalizar en asamblea de accionistas	-
CARTERA DE CREDITO VENCIDA		Acreedores por liquidación de operaciones	-
Créditos comerciales		Acreedores por cuentas de margen	-
Actividad empresarial o comercial	\$ -	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	-
Entidades financieras	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	31,999
Entidades gubernamentales	-	OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION	459,166
Créditos de consumo	-	IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	-
Créditos a la vivienda	-	CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	8,785
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	\$ -	TOTAL PASIVO	\$ 2,029,784
CARTERA DE CREDITO	\$ 2,423,713	CAPITAL CONTABLE	
(-) MENOS:		CAPITAL CONTRIBUIDO	
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(19,035)	Capital social	\$ 596,372
CARTERA DE CREDITO (NETO)	\$ 2,404,678	Aportaciones para futuros aumentos de capital	-
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	\$ -	formalizadas en asamblea de accionistas	-
(-) MENOS:		Prima en venta de acciones	-
ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO	-	Obligaciones subordinadas en circulación	\$ 596,372
DERECHOS DE COBRO (NETO)	\$ -	CAPITAL GANADO	
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)	2,404,678	Reservas de capital	\$ 1,113
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION	-	Resultado de ejercicios anteriores	14,444
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	13,020	Resultado por valuación de títulos disponibles	-
BIENES ADJUDICADOS	4,399	para la venta	-
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	5,384	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura	(1,032)
INVERSIONES PERMANENTES	-	de flujos de efectivo	-
ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA	-	Remedios por beneficios definidos a los empleados	(617)
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	584	Resultado neto	6,724
OTROS ACTIVOS		TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 617,004
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	\$ 39,263	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 2,646,788
Otros activos a corto y largo plazo	-		
TOTAL ACTIVO	\$ 2,646,788		

Avales otorgados -  
Activos y pasivos contingentes -  
Compromisos crediticios 2,953,852  
Bienes en fideicomiso -  
Bienes en administración 387,307

CUENTAS DE ORDEN

Colaterales recibidos por la entidad -  
Colaterales recibidos y vendidos por la entidad -  
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito 411  
Otras cuentas de registro 1,700,774

"El saldo histórico del capital social al 30 de septiembre de 2017 es de \$596,372 miles de pesos"

"El presente balance general se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente balance general fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

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

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

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

CARLOS MAURICIO LÓPEZ ALONZO  
DIRECTOR GENERAL

EDUARDO ELIUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
VICEPRESIDENTE DE ADMÓN. Y FINANZAS

OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL

ERIKA PATRICIA ACOSTA CAPILLA  
DIRECTOR DE AUDITORIA

**ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.**  
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017  
(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses		\$	202,590	
Gastos por intereses			(124,547)	
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)				-
<b>MARGEN FINANCIERO</b>		\$	78,043	
Estimación preventiva para riesgos crediticios				(9,005)
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>		\$	69,038	
Comisiones y tarifas cobradas	\$	55,688		
Comisiones y tarifas pagadas		(3,095)		
Resultado por intermediación		-		
Otros ingresos (egresos) de la operación		8,034		
Gastos de administración		(121,799)		(61,172)
<b>RESULTADO DE LA OPERACION</b>		\$	7,866	
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas				-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>		\$	7,866	
Impuestos a la utilidad causados	\$	-		
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)		(1,142)		(1,142)
<b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>		\$	6,724	
Operaciones discontinuadas				-
<b>RESULTADO NETO</b>		\$	6,724	

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

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

<https://www.ion.com.mx/informacion/inversionistas.html>

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

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

  
CARLOS MAURICIO LOMELI ALONZO  
DIRECTOR GENERAL

  
EDUARDO ELEUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
VICEPRESIDENTE DE ADMÓN. Y FINANZAS

  
OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL

  
ERIKA PATRICIA ACOSTA CAPILLA  
DIRECTOR DE AUDITORIA

**ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.**  
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, DELEG. MIGUEL HIDALGO  
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017  
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

Concepto	Capital contribuido					Capital ganado				Remedios por beneficios definidos a los empleados	Resultado neto	Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para ramos aumentados de capital formalizados en asambleas de accionistas	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo				
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	536,832	-	-	-	480	3,181	-	(372)	(617)	12,666	552,170	
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
Suscripción de acciones	59,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,540	
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	633	-	-	-	-	(633)	-	
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	12,033	-	-	-	(12,033)	-	
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>59,540</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>633</b>	<b>12,033</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,666)</b>	<b>59,540</b>	
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Utilidad integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	(660)	-	-	(660)	
- Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,724	6,724	
- Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(770)</b>	<b>-</b>	<b>(660)</b>	<b>-</b>	<b>6,724</b>	<b>(770)</b>	
Saldo al 30 de septiembre de 2017	596,372	-	-	-	1,113	14,444	-	(1,032)	(617)	6,724	617,004	

"El presente estado de variaciones en el capital contable se formuló de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante el periodo amba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"El presente estado de variaciones en el capital contable fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."  
<http://www.cnbv.gob.mx>

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

  
CARLOS MAURICIO LOMELI ALONZO  
DIRECTOR GENERAL

  
EDUARDO ELEUTERIO GASTELÚ MARTÍNEZ  
VICEPRESIDENTE DE ADMÓN. Y FINANZAS

  
OSCAR RIVERA ESPINOSA  
CONTADOR GENERAL

  
ERIKA PATRICIA ACOSTA CAPILLA  
DIRECTOR DE AUDITORIA

**ANTECEDENTES.**

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

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

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

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 requieren que la Sociedad mantenga un índice mínimo de capitalización (ICAP) con relación a los riesgos de mercado, de crédito y operacional. Emitir obligaciones subordinadas y otros tipos de fondeo con bancos y otros organismos, que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad cumple satisfactoriamente.

***Evento 2017***

Los principales funcionarios de la Sociedad a la fecha son los siguientes:

**Director General** - Carlos Lomelí Alonzo

**Director General Adjunto (DGA) Administración y Finanzas** - Eduardo Gastelú Martínez

**DGA Crédito** - Ilán Eskenazi Saed

**DGA Operaciones** - Carlos Valenzuela Sánchez

**DGA Jurídico** - Fernando Manuel Rangel Zorrilla

**DGA Negocio Empresarial** - Enrique Ayón Hernández

**DGA de Desarrollo de Negocio e Individual** - Gonzalo Palafox Rebollar

**Director Riesgos** - Marcelo Arriola Ortiz Segura

**Director Capital Humano** - Javier Osorio González

**Director Auditoría Interna** - Erika Acosta Capilla

En Asamblea Ordinaria de fecha 24 de julio de 2017, se acordó aumentar el capital social en \$200 millones de pesos, las acciones correspondientes fueron suscritas el día 24 de julio de 2017 y deberán de ser íntegramente pagadas a más tardar el día 31 de diciembre de 2018. El capital social suscrito asciende a la cantidad de \$766.3 millones.

En Asamblea Ordinaria de fecha 13 de junio de 2017, se acordó aumentar el capital social en \$7.5 millones de pesos, los cuales fueron aportados el día 14 de junio de 2017, el capital social pagado asciende a la cantidad de \$566.3 millones.

En enero de 2017 se publicaron las modificaciones a las Disposiciones generales aplicables a Instituciones de crédito relativo a la Calificación de Cartera hipotecaria de vivienda y de consumo. Esto derivó en una

modificación de la metodología de cálculo que impacta directamente en la estimación.

El efecto financiero acumulado inicial derivado de aplicar por primera vez la metodología de calificación a que se refiere la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, se reconoció en el capital contable, dentro del resultado de ejercicios anteriores, como sigue:

	Saldos al 01 de junio de 2017	<b>Efecto de cambio contable por modificaciones a las Disposiciones generales a las Instituciones de crédito</b>	Saldos al 01 de junio de 2017
<b>Balance general:</b>			
Disponibilidades	\$ 41,447	\$ -	\$ 41,447
Inversiones en valores	48,165	-	48,165
Cartera de crédito vigente y vencida	1,987,333	-	1,987,333
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(14,574)	770	(15,344)
Otras cuentas por cobrar	27,589	-	27,589
Bienes Adjudicados	600	-	600
Mobiliario y equipo, neto	5,898	-	5,898
Impuestos diferidos, neto	4,564	-	4,564
Otros activos	<u>25,066</u>	<u>-</u>	<u>25,066</u>
<b>Total activo</b>	<b><u>\$ 2,126,088</u></b>	<b><u>\$ 770</u></b>	<b><u>\$ 2,125,318</u></b>
Pasivos Bursátiles	\$ 150,000	\$ -	\$ 150,000
Préstamos bancarios y de otros organismos	969,595	-	969,595
Derivados	1,057	-	1,057
Otras cuentas por pagar	14,732	-	14,732
Obligaciones subordinadas en circulación	420,479	-	420,479
Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>8,152</u>	<u>-</u>	<u>8,152</u>
<b>Total pasivo</b>	<b>1,564,015</b>	<b>-</b>	<b>1,564,015</b>
Capital Social	\$ 549,032	\$ -	\$ 549,032
Reservas de capital	1,113	-	1,113
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(593)	-	(596)
Remediones por beneficios definidos a los empleados	(617)	-	(617)
Resultado de ejercicios anteriores	15,214	(770)	14,444
Resultado neto del ejercicio	<u>(2,076)</u>	<u>-</u>	<u>(2,076)</u>
<b>Total capital</b>	<b><u>562,073</u></b>	<b><u>(770)</u></b>	<b><u>561,303</u></b>
<b>Total pasivo y capital</b>	<b><u>\$ 2,126,088</u></b>	<b><u>\$ (770)</u></b>	<b><u>\$ 2,125,318</u></b>

En Asamblea Ordinaria de fecha 19 de septiembre de 2016, se acordó aumentar el capital social en \$250 millones de pesos, de los cuales se asumió el compromiso de que al 31 de diciembre de 2016 por lo menos estarían aportados \$100 millones, y el resto antes de finalizar 2017. Con las aportaciones realizadas al 31 de diciembre de 2016, el capital social pagado asciende a la cantidad de \$536.8 millones.

## **2015**

Mediante escrito presentado a la Comisión de fecha 6 de mayo de 2015, la Administración de la Sociedad solicitó la aprobación para ser considerada una Entidad regulada al amparo del Artículo 87-C BIS 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 72 BIS 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las “Disposiciones”).

Mediante Oficio Núm. 311-12446/2015 de fecha 13 de octubre de 2015, la Comisión aprobó a la Sociedad, ser considerada sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada.

Debido a lo anterior y de conformidad con el Artículo 72 BIS 8 de las Disposiciones, la Sociedad al obtener la aprobación para ser considerada Entidad regulada queda sujeta a la supervisión de la Comisión y debe sujetarse entre otras disposiciones a las señaladas en Capítulo I, Título Cuarto de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito (la “Circular Única de Bancos”) referentes a los Criterios contables y de valuación de valores y demás instrumentos financieros (los “Criterios contables”) contenidos en el Anexo 33 de la Circular Única de Bancos, con excepción de la serie D Criterios relativos a los estados financieros básicos.

Conforme a la sección A-2 “Aplicación de normas particulares” del Anexo 33 de la Circular Única de Bancos, las entidades observarán, hasta en tanto no exista pronunciamiento expreso por parte de la Comisión, entre otras normas particulares la relativa a la NIF B-1 “Cambios contables y corrección de errores”. Con base en esta última norma y derivado de la adopción por parte de la Sociedad de los Criterios contables de la Comisión para la preparación de información financiera, se ha determinado un Cambio contable por cambio en norma particular, con lo que atendiendo a la característica cualitativa de comparabilidad, la Sociedad ha reconocido con fecha de adopción inicial el 1 de enero de 2014, la adopción de los criterios contables reestructurando los estados financieros correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013.

El efecto del cambio contable en los estados financieros correspondientes al 1 de enero de 2014, fue de \$(1,199) el cual fue reconocido en el Resultado de ejercicios anteriores, según se muestra en el Estado de variaciones en el capital contable.



TU SOLUCIÓN  
HIPOTECARIA

## CONSEJO DE ADMINISTRACION

Nombre	Puesto	Suplente
José Shabot Cherem	Presidente	Salomón A. Shabot Cherem
José Raz Guzmán Castro	Secretario	Miguel Yturbe Redo
Fredie Farca Charabati	Vocal	Alain Esses Hallak
Jorge Daura Cros	Vocal	Isaac Cherem Dabbah
Miguel Noriega Cándano	Vocal	Wolf Schatz Harris
Chema Chiver Mustri	Vocal	Jacobo Chiver Mustri
Sión Shamosh Levy	Vocal	Simón Metta Shrem
Ariel Fischman Bokser	Consejero Independiente	Jorge Luis Delgadillo Maya
Sebastián Fernández Cortina	Consejero Independiente	Jaime Hernández Godínez
Eugene Christopher Towle Wachenheim	Consejero Independiente	Plutarco Antonio Parra Sosa
Agustín de Jesús Carcoba Falomir	Consejero Independiente	Héctor Abraham Osorio López
Ariel Andrés Blumenkrank	Invitado Permanente	
Daniel Sujo Contla	Invitado Permanente	
Lucio Alfonso Arreola Alvarado	Invitado Permanente	
Guillermo Babatz Torres	Invitado Permanente	
Enrique Ayón Hernández	Invitado Permanente	

### Reseña de la Experiencia de los Miembros del Consejo de Administración

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

José Raz Guzmán Castro. Licenciado en Derecho por la UNAM, posteriormente LL.M por la University of Virginia School of Law. Cuenta con gran experiencia representando a acreedores y deudores en una amplia gama de transacciones financieras, incluyendo reestructuraciones de deuda. Es uno de los abogados más activos y experimentados en mercados de capital, derecho financiero, bancario, inmobiliario y fusiones y adquisiciones. Es Secretario del Consejo de Administración de ION.

Chema Chiver Mustri. Licenciado en Contabilidad por la Universidad Iberoamericana. Actualmente es Director General en una empresa dedicada a la compra-venta de metales preciosos, Grupo BuenOro así como inversionista en proyectos Inmobiliarios en el DF y área metropolitana. Vocal.

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

Jorge Daura Cros. Ingeniero en Telecomunicaciones con posgrado en el IPADE (AD-2). Es socio de Industrial Papelera Venus, así como en empresas dedicadas a la inversión de proyectos inmobiliarios. Cuenta con amplia experiencia en estructuración y negociación de líneas de crédito. Vocal.

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

Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

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

Sion Shamosh Levy. Ingeniero Industrial con especialización en negocios por Harvard Business School e Ipade. Director Regional de Compras en PPG Comex. Consejero en empresas del sector Industrial y Textil, así como en ONG's y Asociaciones Civiles. Emprendedor e Inversor en Industria Construcción e Inmobiliaria. Vocal.

Ariel Fischman Bosker. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Estudios Individualizados por la New York University y dos diplomados del ITAM: uno en Finanzas Bursátiles y otro en Derivados Financieros. Director de 414 Capital Inc., con amplia experiencia en la industria bancaria: Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan & Chase & Co., y Bank Boston Mexico. Consejero Independiente.

Sebastián Fernández Cortina. Director Sectorial Empresarial del INFONAVIT con amplia experiencia en originación de créditos hipotecarios, administración de carteras hipotecarias, fortalecimiento financiero y materias de transparencia, entre otras. Ha participado como director en la CONAVI y en el FONHAPO. Consejero Independiente.

Eugene Christopher Towle Wachenheim. Ingeniero mecánico por Cornell University, tiene una maestría en Ingeniería Mecánica y otra en Administración de Empresas por la misma universidad. Completó el programa de Birthing of Giants coordinado por el MIT y la Revista INC para el desarrollo de empresas de alto crecimiento. Actualmente es Socio Director de Softec, S.C., compañía especializada en investigación del Mercado Inmobiliario e Hipotecario, diseño de sistemas de originación y administración hipotecaria, generación de bases de datos inmobiliarias y publicación de reportes especializados. Consejero Independiente.

Agustín de Jesús Carcoba Falomir. Ingeniero Mecánico por el ITESM, cuenta con un MBA del IPADE y un CFP por el College for Financial Planning. Actual Presidente de AC Grayhawk Capital Insights, consultora en estrategia corporativa y financiera. Anteriormente fue CEO de GE Capital Franchise Finance y de GE Capital Latinoamérica y desarrolló 20 años de experiencia en esta misma empresa. Consejero Independiente.

Daniel Sujo Contla. Es Ingeniero en Sistemas Electrónicos por el ITESM, y cuenta con un MBA en Stanford University. Actualmente es Socio de McKinsey & Company. Fue consultor de Volaris y Senior Manager de Capital One Auto Finance. Cuenta con más de 13 años de experiencia en consultoría. Invitado Permanente.

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

Guillermo Babatz Torres. Doctor en Economía por la Universidad de Harvard y Licenciado en Economía por el ITAM. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Scotiabank. Anteriormente fue Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Director General de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.. También se desempeñó como Director de Crédito Interno en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), en esta institución también fungió como Director General de Seguros y Valores. Invitado Permanente.

Enrique Ayón Hernández. Posee una especialidad en Alta Dirección por el IPADE. Cuenta con 34 años de experiencia en el sector bancario mexicano y durante los últimos 18 años fue Director General en Hipotecaria Nacional y Director de Banca Hipotecaria en BBVA Bancomer. En esta última Institución participó en la dirección que permitió a dicha institución alcanzar 30% de participación del mercado de financiamiento de adquisición de vivienda, cartera equivalente a más de 28 mil millones de pesos. Invitado Permanente.

Ariel Andrés Blumenkranc. Licenciado en Economía de Negocios de la Universidad Torcuato Di Tella y tiene un MBA de Harvard Business School. Ariel es actual Director de Advent International PE Advisors S.C., anteriormente fue asesor en la División de Banca de Inversión de Morgan Stanley en NY cubriendo instituciones financieras en América Latina. Previo a ello, trabajó como consultor estratégico de negocios en McKinsey & Company en una variedad de sectores en toda América Latina y España. Invitado Permanente.

Jorge Tapia del Barrio. Contador Público egresado de la Universidad La Salle con Maestría en Banca y Mercados Financieros. A partir de 1990 Socio de la Firma Arthur Andersen (1978). Cuenta con más de 22 años de experiencia en el Sector Financiero, principalmente en Instituciones de Crédito, Grupos Financieros, Casas de Bolsa, Aseguradoras y Fondos de Inversión. Comisario.

## **CALIFICACIÓN**

Al 30 de septiembre de 2017 ION Financiera cuenta con la Calificación de Fitch Ratings de 'AAFC2-(mex)' como Administrador de Activos Financieros de Crédito con Perspectiva Positiva.

Así mismo, el 18 de mayo de 2017 HR Ratings revisó al alza la calificación de Administrador Primario a HR AP3 con Perspectiva Estable. También revisó al alza la calificación corporativa a 'BBB' para el largo plazo y ratificó 'HR3' para el corto plazo.

Verum asignó el 27 de julio 2017 la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en 'AAF3+/M'. Así mismo el 16 de mayo de 2017 incrementó las calificaciones corporativas a 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva de largo plazo es 'Estable'.

ION Financiera cuenta con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de \$200,000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N.) con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum.

## **COBERTURA GEOGRÁFICA**

Actualmente laboran 160 personas que laboran en ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., y se tiene como sede una oficina corporativa ubicada en Av. Ejército Nacional No.425 Piso 4 y 7 en la Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Contamos con tres sucursales ubicadas en Ciudad de México, Querétaro y Puebla con las siguientes direcciones, Hamburgo No. 213, Colonia Juárez, Deleg. Cuauhtémoc, Ciudad de México; Luis Pasteur Núm. 137 Local 15, Colonia Alameda, Querétaro, Querétaro; y Av. Zavaleta 1306-A, Plaza Solé Zavaleta, Local 128, Puebla, Puebla.

ION oferta sus productos en determinadas delegaciones de la Ciudad de México, y ciertos municipios del Estado de México, Querétaro, Puebla, Guanajuato, Hidalgo y Jalisco. De manera específica atendemos:

Zona Ciudad de México y Área Metropolitana:

- Álvaro Obregón
- Azcapotzalco
- Benito Juárez
- Coyoacán



TU SOLUCIÓN  
HIPOTECARIA

- Cuajimalpa
- Miguel Hidalgo
- Cuauhtémoc
- Gustavo A Madero
- Iztacalco
- Iztapalapa
- Magdalena Contreras
- Milpa Alta
- Tláhuac
- Tlalpan
- Venustiano Carranza
- Xochimilco

Estado de México:

- Atizapán
- Calimaya
- Cuautitlán Izcalli
- Ecatepec
- Huixquilucan
- Coacalco
- Metepec
- Naucalpan
- Nezahualcóyotl
- Tlalnepantla
- Tultitlán
- Cuautitlán
- Tultepec
- Texcoco
- Tecámac
- Toluca
- Lerma
- Ocoyoacac
- San Mateo Atenco
- Zinacantepec

Querétaro:

- Apaseo el Grande
- El Marqués
- Corregidora
- Santiago de Querétaro
- Tequisquiapan
- San Juan del Río
- Huimilpan

Puebla:

- Puebla
- San Pedro Cholula
- Amozoc
- San Andrés Cholula
- Cholula de Rivadabia
- Cautlancingo
- Atlixco
- Tehuacán

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

Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.



- Huejotzingo
- Coronango
- Ocoyucan

#### Guanajuato:

- San Miguel de Allende
- Celaya
- Irapuato
- León

#### Jalisco:

- Guadalajara
- Chapala
- Tlajomulco de Zúñiga
- Tlaquepaque
- Zapopan
- Tonalá

#### Hidalgo

- Pachuca
- Tizayuca

## ESTRATEGIA DE NEGOCIOS

Objetivos de corto plazo.

ION mantiene como producto eje el crédito hipotecario para la adquisición y desarrollo de vivienda y adicionalmente está generando estrategias para una mayor colocación del producto Crédito de Liquidez con Garantía Hipotecaria.

Seguiremos fortaleciendo las estrategias de comunicación con los probables clientes y realizaremos esfuerzos focalizados a través de nuestra página WEB, Redes Sociales (Facebook, Twitter, LinkedIn), buscadores, páginas de internet y YouTube. Incorporaremos herramientas digitales para la incubación de probables clientes, además de marcadores predictivos para una mejor atención al cliente.

Nos encontramos en fase de análisis y consolidación de las estrategias digitales con el fin de lograr una mayor optimización en el uso de recursos para la atracción de nuevos clientes.

Reforzaremos nuestras alianzas estratégicas con jugadores clave dentro del sector hipotecario, esto incluye trabajo conjunto con desarrolladores de vivienda y con brókers para la originación de créditos individuales.

Dentro de los planes de ION a corto plazo, buscamos consolidar la operación de las zonas atendidas.

Se tiene el objetivo de colocar \$690 millones de pesos en créditos individuales y \$4,100 Millones de pesos en créditos empresariales. ¿para el cierre del 2017? Es decir, son metas durante el año o acumuladas?

### Objetivos de mediano y largo plazo

Consolidar las bases, mecanismos y procesos comerciales en 5 ejes:

- Comerciales
- Marketing
- Tecnología
- Procesos
- Socios estratégicos

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

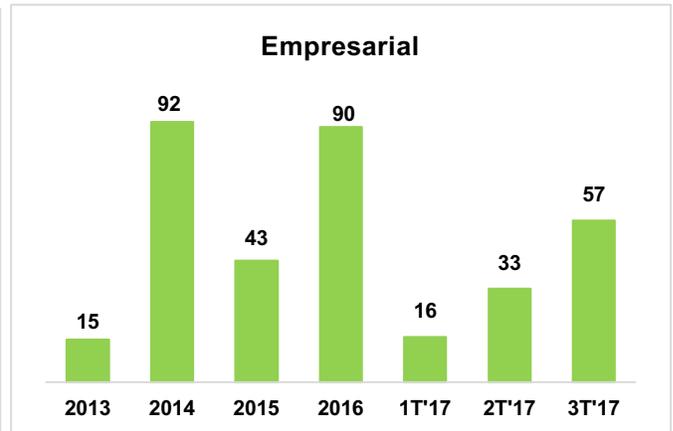
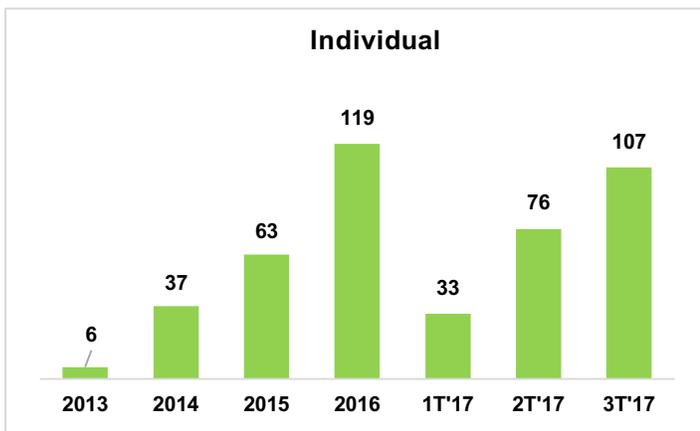
Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Atender las necesidades del sector que no son cubiertas al 100% por la banca, a través de un mayor entendimiento del mercado.

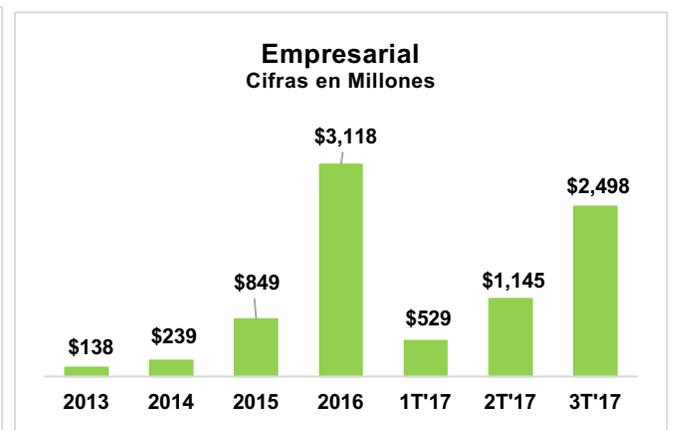
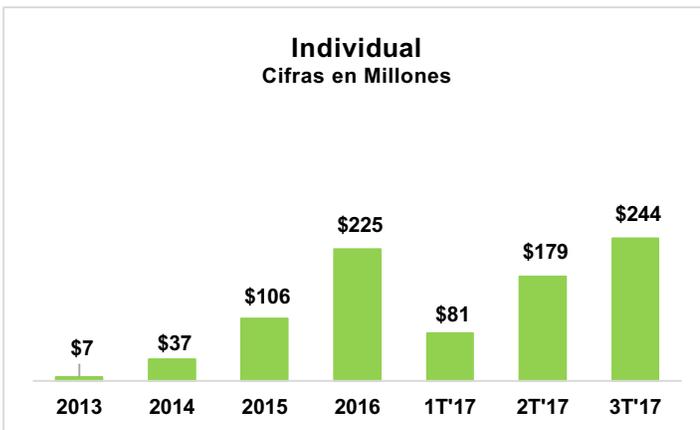
Diversificar el anaquel de productos, para responder a las necesidades continuas del consumidor.

**ORIGINACIÓN POR UNIDAD DE NEGOCIO**

**NÚMEROS DE CRÉDITOS**



**ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS (MONTOS)**



\*Origenación acumulada



TU SOLUCIÓN  
HIPOTECARIA

## INFORMACIÓN FINANCIERA

### BASES DE PRESENTACIÓN

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión a través de las "Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" (las "Disposiciones"), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera Aplicables en México ("NIF"), definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. ("CINIF"), antes Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo 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 las instituciones realizan operaciones especializadas.

El 9 de noviembre de 2015 se publicaron diversas modificaciones en el Diario Oficial de la Federación a los criterios contables de las instituciones de crédito. Estas modificaciones tienen el propósito de efectuar ajustes necesarios a los criterios de contabilidad de las instituciones de crédito para las operaciones que realicen, a fin de tener información financiera confiable. Estas modificaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2016.

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

- a. Se incorporan en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* las definiciones de "Acreditado", "Aforo", "Capacidad de pago", "Cartera en Prórroga", "Cesión de Derechos de Crédito", "Consolidación de Créditos", "Deudor de los Derechos de Crédito", "Operación de Descuento", "Régimen Especial de Amortización", "Régimen Ordinario de Amortización" y "Subcuenta de Vivienda".
- b. Se modifica la definición de "Renovación" en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* considerándose ahora como aquella operación en la que el saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- c. Se incorpora que para las reestructuraciones de créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en las que se modifique a la periodicidad del pago a períodos menores, se deberán considerar el número de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original de pagos del crédito.
- d. Se especifican los supuestos para considerar que existe pago sostenido para aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento. Los supuestos son los siguientes:
  - i. El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
  - ii. Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.
- e. En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera vencida del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar su pago sostenido deberá atenderse al esquema original de pagos del crédito cuyas

- amortizaciones equivalgan al plazo más extenso. Anteriormente se consideraba dar al saldo total de la reestructura o renovación, el tratamiento correspondiente al peor de los créditos.
- f. Se establece que se debe tener a disposición de la Comisión en la demostración de pago sostenido, evidencia que justifique que él acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
  - g. Se aclara que el pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales.
  - h. Se incorpora como situación de reestructura a la prórroga del plazo del crédito.
  - i. Se especifica que las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocerán en resultados de ejercicio en la fecha en que se devenguen y en el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.
  - j. Se elimina que los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes sean reportados como cartera vencida.
  - k. El traspaso a cartera vencida de los créditos a que se refiere el punto anterior se sujetará al plazo excepcional de 180 o más días de incumplimiento a partir de la fecha en la que:
    - i. Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados,
    - ii. El acreditado dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
    - iii. Se haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en este inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho período representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.
  - l. Se especifica que, en caso de los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento serán considerados como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido.
  - m. Se considerará que podrán mantenerse en cartera vigente, los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolving o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el acreditado deberá haber:
    - a) Liquidado la totalidad de los intereses exigibles;
    - b) Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.
  - n. Se considerará cumplido el requisito relacionado con que el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de renovación o reestructuración para considerar que un crédito continúa como vigente, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no exceda al menor entre la mitad del período de pago en curso y 90 días.

- o. Los créditos vigentes con pagos periódicos parciales de principal e intereses que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, podrán permanecer en cartera vigente si existen elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.
- p. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- q. En cuanto a normas de presentación en el balance general y en el estado de resultados se incorpora que:
  - a) Se especifica que el monto de los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito se presentará neto del aforo correspondiente.
  - b) Las comisiones que se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo se presentarán en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”.
  - c) Se considerarán como ingresos por intereses, el ingreso financiero devengado en las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.
- r. En cuanto a normas de revelación se incorporan nuevos requerimientos tales como:
  - i. Monto total acumulado de lo reestructurado o renovado por tipo de crédito distinguiendo aquello originado en el ejercicio de aquellos créditos consolidados que como producto de una reestructuración o renovación fueron traspasados a cartera vencida de aquellos créditos reestructurados a los que no se aplicaron los criterios relativos al traspaso a cartera vencida.
- s. Se establece en el Criterio Contable B-7, *Bienes adjudicados* que en caso de bienes cuya valuación para determinar su valor razonable pueda hacerse mediante avalúo, este deberá cumplir con los requerimientos establecidos por la Comisión aplicables a los prestadores de servicios de avalúo bancario.
- t. Se incorpora, la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control” “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria” en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- u. Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- v. Se amplía para los acuerdos con control conjunto los requerimientos de revelación contenidos en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.

Se especifica que se debe incluir en el estado de resultados como parte de los gastos de administración y promoción, los seguros y fianzas, los gastos por asistencia técnica, gastos de mantenimiento, cuotas distintas a las pagadas al IPAB y consumibles y enseres menores.

Las principales políticas contables seguidas por la Sociedad son las siguientes:

- a. Cambios contables -

A partir del 1 de enero de 2016, la Entidad adoptó las siguientes Normas y Mejoras a las Normas de Información Financiera de 2016:

NIF D-3, Beneficios a empleados  
Mejoras a las NIF 2016

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

Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF D-3, *Beneficios a empleados* – Cuando exista una condición preexistente de pagos por término de la relación laboral, dichos pagos se tienen que valorar como beneficios post-empleo. Adicionalmente, se reconocen en resultados inmediatamente el costo de servicio pasado, las modificaciones al plan, las reducciones de personal, y las ganancias y pérdidas por liquidaciones anticipadas como las indemnizaciones que califican como beneficios por terminación. En contraste las ganancias y pérdidas actuariales resultantes de las remediciones deben reconocerse en otros resultados integrales (ORI) y reciclarse al estado de resultados (integral) en la vida laboral promedio. Dichas remediciones resultan de la comparación de la obligación por beneficios definidos y de los activos del plan determinados al cierre del ejercicio contra los importes que se proyectaron al inicio del periodo para el año en curso. Otro cambio relevante consiste en identificar la tasa de descuento de la obligación por beneficios con una tasa basada en bonos corporativos de alta calidad y en un mercado profundo y en su defecto utilizar tasas de bonos gubernamentales. Esta misma tasa se usará para calcular la proyección de los activos del plan (tasa neta). Los cambios se reconocen retrospectivamente.

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.

Inversiones en valores-

– Títulos para negociar:

Son aquellos títulos de deuda o capital que la Sociedad tiene con 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 atribuibles a la adquisición del derivado se reconocen directamente en resultados dentro del “Estado de Resultados”.

Posteriormente todos los derivados se valúan a su valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del período dentro del rubro “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 período dentro del rubro de “Resultados por intermediación”.
- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a valor de 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.

**Cartera de crédito** - Representa los importes efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La “estimación preventiva para riesgos crediticios” se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

**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. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.

**Créditos simples con garantía hipotecaria:** Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial (“PFAE”) o Personas Morales a plazos de 3 a 48 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 60 millones de pesos. 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/quirolgrafario.** - Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos de 3 a 24 meses con garantía quirolgrafaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 30 millones de pesos. 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 a la vivienda:** Son créditos directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinado a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.

Créditos productivos: Son créditos de liquidez denominados en moneda nacional, con garantía hipotecaria, con fines de inversión.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en un análisis de crédito basado en las políticas internas y manuales de operación establecidos por la Sociedad, así como por la autorización del Comité de Crédito.

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 por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ("SHF") y fondeadores, constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito 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.
- 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 momento 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.

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.

**Cartera Comercial:**

**Estimación preventiva para riesgos crediticios** - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las “Reglas para la Calificación de Cartera Crediticia de las Instituciones de Crédito”, emitidas en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones De Crédito” emitidas por la Comisión 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 Sociedad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos establecidos por la Comisión que prevén variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

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:

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

<i>Puntaje crediticio cuantitativo</i> =	Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
<i>Puntaje crediticio cualitativo</i> =	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:  
 $EI_i = S_i$

- 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.

La Sociedad podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación de cartera. En cualquier caso, podrá optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se emplean las disposiciones establecidas por la Comisión.

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%	A	0.90%
A-2	0.901%	A	1.5%
B-1	1.501%	A	2.0%
B-2	2.001%	A	2.50%
B-3	2.501%	A	5.0%
C-1	5.001%	A	10.0%
C-2	10.001%	A	15.5%
D	15.501%	A	45.0%
E	Mayor a 45%		

***Cartera Hipotecaria de Vivienda:***

- La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo con 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: 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 el comportamiento del acreditado en los distintos créditos reportados ante sociedades de información crediticia; y 100% si son 4 o más atrasos.
- 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, si existe cobertura por seguro de vida y de acuerdo con el número de atrasos que tenga con el sistema financiero o con la propia institución.

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%	a	0.50%
A-2	0.501%	a	0.75%
B-1	0.751%	a	1.0%
B-2	1.001%	a	1.50%
B-3	1.501%	a	2.0%
C-1	2.001%	a	5.0%
C-2	5.001%	a	10.0%
D	10.001%	a	40.0%
E	40.001%	a	100.0%

***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, las veces que se paga el crédito o bien financiado y su comportamiento con otras

entidades financieras, además de nivel de endeudamiento reportado con las sociedades de información crediticia.

- Severidad de la pérdida: Ésta es de 71% y dependiendo del número de atrasos que se reporten con instituciones financieras y la propia institución puede llegar al 100%.

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%	a	2.00%
A-2	2.01%	a	3.00%
B-1	3.01%	a	4.00%
B-2	4.01%	a	5.00%
B-3	5.01%	a	6.00%
C-1	6.01%	a	8.00%
C-2	8.01%	a	15.0%
D	15.01%	a	35.0%
E	35.01%	a	100.0%

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

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

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

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

Mobiliario y equipo, neto - La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos aplicada a los valores de los inmuebles, mobiliario y equipo, incluyendo los adquiridos bajo arrendamiento financiero. Se registran a costo de adquisición. Aplicando las siguientes tasas de depreciación:

	Tasa de depreciación	de Vida útil
Equipo de cómputo	30%	3.3 años
Mobiliario	10%	10 años
Adaptaciones y mejoras	15%	6.6 años

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.

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.

Otros activos - Se encuentra representado principalmente por pagos anticipados, pagos provisionales de impuestos, licenciamiento de software, comisiones y gastos diferidos en el periodo relacionados con las erogaciones relacionadas con la emisión de obligaciones subordinadas privadas no convertibles y con la emisión de papel comercial así como por comisiones por préstamos bancarios recibidos de bancos comerciales. 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 revolvente, estas emisiones de deuda bursátil al amparo de un programa cuentan con la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como de la Bolsa Mexicana de Valores, dichas colocaciones se realizan a través oferta pública.

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.

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.

Beneficios a los empleados- Los beneficios directos a los empleados se reconocen en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales (incluyen principalmente sueldos y salarios, ausencias compensadas como vacaciones y prima vacacional).

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.

Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU) - Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

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.

*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 de cartera de crédito** - 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 con quien se tiene contratados los préstamos bancarios, 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 ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas"; 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".

**Diferencias 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 sólo han sido sujetos a pruebas de auditoría cuando de su información se deriva un registro contable (las cuentas de orden que no fueron auditadas se indican en cada caso):

*Compromisos crediticios*

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

*Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencido*

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.

**A continuación, se presenta el análisis comparativo a septiembre 2017 vs 2016**

INFORMACIÓN FINANCIERA

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.

**BALANCE GENERAL**

(Cifras en miles de pesos)

	3T 2017	3T 2016	01 ENE 2016
<b>ACTIVO</b>			
Disponibilidades	137,953	131,102	29,983

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

Ejército Nacional 425, Piso 4, Colonia Granada, CP 11520, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Inversiones en valores	41,507	203	42,934
Derivados	-	421	
<b>Cartera de crédito vigente</b>			
Créditos comerciales	2,065,185	751,394	322,621
Créditos de consumo	783	600	-
Créditos a la vivienda	357,745	222,868	120,792
	2,423,713	974,862	443,413
<b>Cartera de crédito vencida</b>			
Créditos comerciales	-	-	-
Créditos de consumo	-	-	-
Créditos a la vivienda	-	6,642	917
	-	6,642	917
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	(19,035)	(9,003)	(4,595)
<b>Cartera Neta Total</b>	<b>2,404,679</b>	<b>972,500</b>	<b>439,735</b>
Otras Cuentas por Cobrar	13,020	5,437	368
Bienes Adjudicados	4,399	-	-
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	5,384	3,659	1,652
Inversiones Permanentes	-	-	-
Impuestos Diferidos	584	371	17
Otros Activos	39,263	11,522	5,000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,646,789</b>	<b>1,125,214</b>	<b>519,689</b>
<b>PASIVO</b>			
Pasivos bursátiles	150,204	50,093	-
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,376,693	380,247	67,731
Derivados	2,100	-	-
Otras cuentas por pagar	32,836	36,442	17,023
Obligaciones subordinadas en circulación	459,166	252,069	126,746
Créditos diferidos	8,785	5,536	5,298
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,029,784</b>	<b>724,388</b>	<b>216,798</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>			
Capital Contribuido			
Capital social	596,372	399,731	300,000
Aportaciones para futuros aumentos de capital	-	-	-
Capital Ganado			
Reservas de capital	1,113	480	-
Resultados de ejercicios anteriores	14,444	3,181	(4,334)
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(1,032)	421	-
Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(617)	-	-
Resultado neto	6,724	(2,987)	7,225

	20,632	1,095	2,891
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>617,004</b>	<b>400,826</b>	<b>302,891</b>
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>2,646,789</b>	<b>1,125,214</b>	<b>519,689</b>

### Análisis comparativo a septiembre 2017 y 2016

#### INFORMACIÓN FINANCIERA

**ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
(Cifras en miles de pesos)

	3T 2017	3T 2016
Ingresos por intereses	202,590	61,162
Gastos por intereses	-124,547	-28,757
<u>Resultado por posición monetaria</u>		
<b>Margen Financiero</b>	<b>78,043</b>	<b>32,405</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-9,005	-5,988
<b>Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>69,038</b>	<b>26,417</b>
Comisiones y tarifas cobradas	55,688	29,565
Comisiones y tarifas pagadas	-3,095	-3,086
Otros Ingresos de la operación, neto	8,034	1,071
Gastos de administración y promoción	-121,800	-57,308
	-61,173	-29,759
<b>Resultado de operación antes de impuestos</b>	<b>7,866</b>	<b>-3,341</b>
Impuestos a la utilidad causados	0	0
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-1,142	354
<b>Resultado neto</b>	<b>6,724</b>	<b>-2,987</b>

### INDICADORES FINANCIEROS

A continuación se muestran los principales indicadores financieros al 30 de septiembre de 2017 y 2016

	3T 2017	3T 2016
Índice de morosidad	0.00%	0.68%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida	N/A	-1.36%
Eficiencia Operativa	7.52%	9.89%
ROE	4.73%	3.55%
ROA	1.15%	1.27%
LIQUIDEZ	119.48%	163.77%
MIN	4.32%	3.82%

## **RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2017**

ION Financiera SAPI de CV, SOFOM ER, intermediario financiero no bancario especializado en el sector hipotecario e inmobiliario presenta sus resultados del tercer trimestre de 2017. ION continúa con la estrategia de mercado, manteniendo sus características de flexibilidad, velocidad de respuesta y seguridad para sus clientes. ION obtuvo un resultado neto positivo de \$6.7 millones de pesos al cierre del tercer trimestre de 2017. Asimismo, ION continúa realizando esfuerzos para consolidarse en el mercado teniendo así un crecimiento en la cartera de crédito de 147% al cierre de septiembre 2017 respecto al mismo trimestre del año anterior, terminando con un monto de \$2,423.7 millones de pesos y reafirmando así su fortaleza como originador.

### **Estado de Resultados**

#### **Ingresos**

Los ingresos por intereses para el tercer trimestre del 2017 aumentaron 231% respecto al mismo trimestre del 2016, alcanzando \$202.5 millones de pesos, dicho incremento se explica por el crecimiento de 147% en la cartera de crédito, principalmente de la cartera comercial confirmando así su oferta de valor enfocada a segmentos no atendidos por la banca tradicional.

#### **Margen financiero**

El margen financiero ajustado por riesgos reportado al cierre del tercer trimestre del 2017 aumentó 161% contra el mismo periodo del 2016, terminando en \$69.0 millones de pesos comparado con \$26.4 millones de pesos respectivamente, esto como resultado del incremento de la cartera de crédito. Por su parte el aumento en el costo financiero se debe al incremento de pasivos bursátiles, bancarios y líneas de fondeo con banca de desarrollo principalmente, así como por el alza en la tasa de referencia TIIE de Banco de México.

#### **Gastos de Administración**

Los gastos de administración aumentaron 112.5% llegando a \$121.7 millones de pesos comparado con \$57.3 millones de pesos del mismo periodo del 2016. Dicho incremento se explica principalmente por el fortalecimiento del equipo comercial y la inversión en sistemas, así como también por gastos no recurrentes. Cabe mencionar que, como parte de la estrategia de expansión, se iniciaron operaciones en la ciudad de Guadalajara.

#### **Resultado de Operación y Neto**

El resultado de la operación para el tercer trimestre de 2017 fue de \$7.9 millones de pesos contra -\$3.3 millones de pesos del mismo periodo de 2016, este resultado positivo se debe principalmente al incremento en las comisiones y tarifas cobradas por servicios de análisis de crédito, estudio de factibilidad y mercado, así como también por el crecimiento observado en el margen financiero durante el tercer trimestre de 2017.

Por su parte, el resultado neto al cierre del tercer trimestre de 2017 fue de \$6.7 millones de pesos lo que representó una variación de \$9.7 millones de pesos en comparación con el mismo trimestre de 2016 donde cerró con un resultado de -\$2.9 millones de pesos.

### **Balance General**

#### **Liquidez**

En el tercer trimestre de 2017 el rubro de disponibilidades no tuvo una variación importante, sin embargo, las inversiones en valores aumentaron significativamente como resultado de la implementación de nuestra política de liquidez, la cual nos obliga a mantener un monto suficiente para hacer frente a compromisos futuros principalmente relacionados con la cartera comercial. En este sentido, la liquidez al cierre del tercer trimestre de 2017 se elevó 36.7% con respecto al mismo periodo de 2016.

Al cierre del tercer trimestre de 2017, la operación de ION Financiera en el mercado mexicano continúa consolidándose, incrementando su participación de mercado en zonas como Querétaro Puebla, Guadalajara y Ciudad de México, regiones donde actualmente tenemos cobertura. Esto explica el incremento del 147%, donde el saldo de cartera se ubica en \$2,423 millones de pesos en comparación con \$974 millones de pesos del mismo periodo de 2016. Este incremento está motivado principalmente por el crecimiento de la cartera comercial la cual se elevó de \$751 millones de pesos al cierre del tercer trimestre de 2016 a \$2,065 millones de pesos al cierre del tercer trimestre de este año, un aumento de 175%. Por su parte la cartera hipotecaria individual, mostró un incremento del 61% cerrando el tercer trimestre de 2017 en \$357 millones de pesos en comparación con \$222 millones de pesos al cierre del mismo trimestre de 2016.

### **Cartera de Crédito Vencida**

A pesar del importante crecimiento que hemos tenido en el portafolio de créditos, la calidad de los activos continúa impecable y en niveles históricos, ya que para el cierre del tercer trimestre de 2017 no tenemos ningún crédito en cartera vencida, lo cual disminuye el 100% este rubro en comparación con el tercer trimestre de 2016, donde contábamos con un saldo de cartera vencida de 6.6 millones de pesos. La disminución en esta cuenta obedece a las adjudicaciones que hemos realizado en los últimos meses. Por su parte, dado que ION Financiera es una SOFOM Regulada nos aplica la metodología de CNBV para calificar la cartera de crédito, en este sentido la estimación preventiva de riesgos pasó de \$9 millones de pesos en el tercer trimestre del 2016 a \$19 millones de pesos para el cierre del tercer trimestre del 2017, un aumento del 111%.

### **Pasivos**

De acuerdo con el plan de negocios y la estrategia de diversificación de fondeo, los pasivos se incrementaron en 180% registrando un monto de \$2,029.7 millones de pesos al cierre del tercer trimestre del 2017 en comparación con \$724.3 millones de pesos al cierre del mismo periodo de 2016.

En el mes de julio se liquidó el vencimiento de papel comercial con clave de pizarra ION 0017 por \$50 millones pesos. Posteriormente el 4 de agosto se realizó la colocación ION 00317 por \$50 millones. De igual forma, el 21 de septiembre se liquidó el vencimiento de ION 00217 por un monto de \$50 millones y una semana después el 27 del mismo mes se colocó el ION 00417 por la misma cantidad. De esta manera al terminar el trimestre el saldo se ubicó en \$150 millones mostrando un incremento del 200% en comparación con los \$50 millones que se tenían en el mismo trimestre del 2016.

Por su parte, el rubro de Préstamos Bancarios y de otros organismos se elevó en 262% al incrementarse de \$380 millones de pesos al cierre del tercer trimestre de 2016 a \$1,376 millones de pesos al cierre del mismo periodo de este año. Este incremento se explica por la contratación de líneas que hemos firmado tanto con Banca de Desarrollo como con Banca Comercial, además de otros organismos no Bancarios. Este crecimiento en líneas bancarias refleja la confianza que tienen diversas instituciones financieras tanto locales como extranjeras en la solvencia y liquidez de la compañía.

Cabe destacar que, a finales del mes de agosto de este año, el Fideicomiso de Fomento Minero nos otorgó una línea de crédito por 230 millones de pesos (40 millones de UDIS) con garantía prendaria y tasas desde TIIE + 268 puntos base, con el objetivo de fondear créditos a la construcción de oficinas, centros comerciales, hoteles y proyectos de urbanización. Así mismo, durante el mes de agosto realizamos una segunda disposición a la línea de Crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, a tasa fija con un plazo de 60 meses para financiar créditos hipotecarios.

Por otra parte, las Obligaciones Subordinadas Privadas No Convertibles se incrementaron en 82%, cerrando el tercer trimestre de 2017 con un monto de \$459 millones de pesos en comparación con un \$252 millones de pesos al cierre del tercer trimestre de 2016, cabe mencionar que estos instrumentos nos permiten financiar créditos de mediano plazo, dado que son emisiones con vencimiento de hasta 5 años.

El Capital Contable aumentó 54% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, cerrando con un monto de \$617.0 millones de pesos en comparación con los \$400.8 millones de pesos del cierre del tercer trimestre de 2016, esto se explica básicamente por el aumento de capital social formalizado en Asamblea. De esta manera el capital aportado suma \$596 millones de pesos.

Es importante señalar que a pesar del incremento de 180% en pasivos trimestre vs trimestre, mantenemos un nivel de apalancamiento bastante conservador de poco más de 3.2 a 1, muy por debajo de los niveles que reporta el sector de Instituciones Financieras.

### EVOLUCIÓN DE LA CARTERA POR CRÉDITOS Y SALDOS.

#### MONTO CRÉDITOS A LA VIVIENDA

TRIMESTRE	3T 2017	3T 2016
Cartera vigente	\$357,745	\$222,867
Cartera vencida	\$0	\$6,642
Cartera total	\$357,745	\$229,509

#### MONTO CRÉDITOS AL CONSUMO

TRIMESTRE	3T 2017	3T 2016
Cartera vigente	\$783	\$600
Cartera vencida	\$0	\$0
Cartera total	\$783	\$600

#### MONTO CRÉDITOS COMERCIALES

TRIMESTRE	3T 2017	3T 2016
Cartera vigente	\$2,065,185	\$751,394
Cartera vencida	\$0	\$0
Cartera total	\$2,065,185	\$751,394

TIPO DE CARTERA	3T 2017		3T 2016		VARIACION	
	No.	Importe	No.	Importe	No.	Importe
Créditos hipotecarios	266	357,745	167	229,509	99	128,236
Créditos Consumo	4	783	2	600	2	183
Créditos puente	21	237,162	40	412,487	-19	-175,325
Otros créditos puentes	3	52,311	1	30,000	2	22,311
Créditos simples con garantía hipotecaria	32	444,000	12	76,602	20	367,398
Crédito simple/quiropgrafario	11	203,451	19	232,305	-8	-28,854

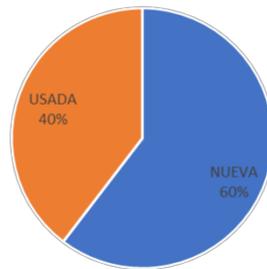
Proyectos de Inversión c/fuente de pago Propia	70	1,031,946	0	0	70	1,031,946
Crédito en Cuenta Corriente sin Garantía Hipotecaria	4	86,272	0	0	4	86,272
Créditos a Entidades Financieras No Bancarias	1	10,043	0	0	1	10,043
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>412</b>	<b>2,423,713</b>	<b>241</b>	<b>981,503</b>	<b>171</b>	<b>1,442,210</b>

**FOVISSSTE  
ORIGINACIÓN DE CRÉDITO**

**Pipe Line a septiembre 2017**

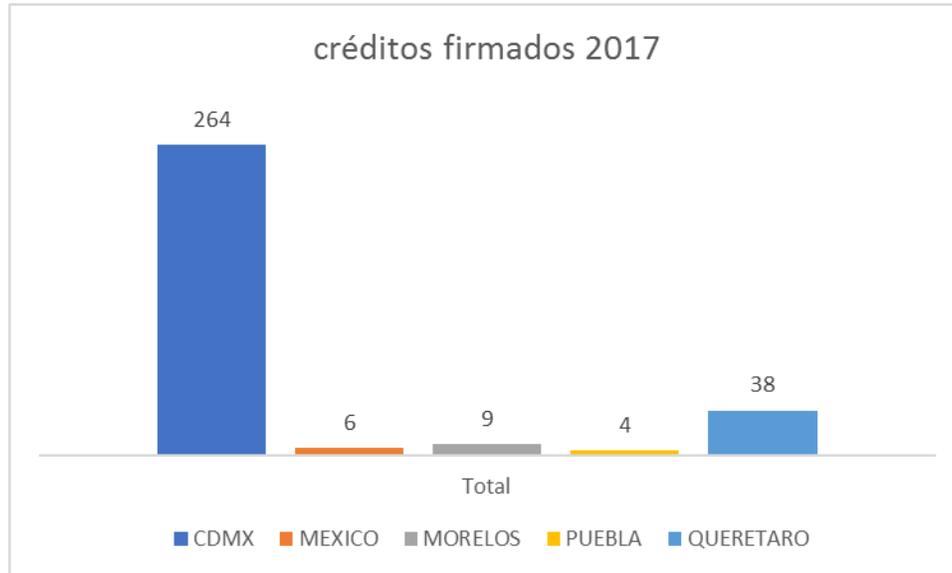
Etapa	ALIA2+	CONYUGALES	JUBILADOS	SEGUNDO CREDITO	TRADICIONAL	Total general
GENERACION DE EXPEDIENTE	0	1	1	0	23	25
ASIGNACION DE VIVIENDA	0	3	1	9	72	85
VERIFICACION FINAL DE IMPORTES	0	0	0	0	12	12
INSTRUCCION NOTARIAL	0	0	0	0	12	12
RESULTADO DE FIRMA DE ESCRITURAS	1	1	0	0	10	12
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>129</b>	<b>146</b>

**MODALIDAD**



**OPERACIÓN GENERADA  
Créditos Formalizados a septiembre 2017**

Entidad	ESCRITURADOS 2017										Total
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sept		
CDMX	15	6	36	74	63	21	20	14	15	264	
MEXICO	2	0	0	1	2	1	0	0	0	6	
MORELOS	0	0	3	0	1	1	1	1	2	9	
PUEBLA	0	0	0	0	0	3	1	0	0	4	
QUERETARO	0	4	7	1	11	3	7	3	2	38	
<b>Total general</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>46</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>321</b>	



**Comisión 1er. 50% y 2do. 50%**  
**Cifras en número de Operaciones (Miles de Pesos)**

AÑO	MES	COMISION 1er 50% Núm. Op.	COMISION 1er 50% Importe	IVA	TOTAL	COMISION 2do 50% Núm. Op.	COMISION 2do 50% Importe	IVA	TOTAL	ESTATUS
2017	ENERO	<u>43</u>	\$86.00	\$13.76	\$100	<u>19</u>	\$38	\$6.08	\$44.08	PAGADO
	FEBRERO	<u>7</u>	\$14.00	\$2.24	\$16	<u>95</u>	\$190	\$30.40	\$220.40	PAGADO
	MARZO	<u>30</u>	\$60.00	\$9.60	\$70	<u>38</u>	\$76	\$12.16	\$88.16	PAGADO
	ABRIL	<u>41</u>	\$82.00	\$13.12	\$95	<u>56</u>	\$112	\$17.92	\$129.92	PAGADO
	MAYO	<u>78</u>	\$156.00	\$24.96	\$181	<u>64</u>	\$128	\$20.48	\$148.48	PAGADO
	JUNIO	<u>65</u>	\$130.00	\$20.80	\$151	<u>0</u>	\$-	\$-	\$-	PAGADO
	JULIO	<u>24</u>	\$48.00	\$7.68	\$55.68	<u>5</u>	\$10.00	\$1.60	\$11.60	PAGADO
	AGOSTO	<u>30</u>	\$60.00	\$9.60	\$69.60	<u>93</u>	\$186.00	\$29.76	\$215.76	PAGADO
	SEPTIEMBRE	<u>13</u>	\$26.00	\$4.16	\$30.16	<u>65</u>	\$130.00	\$20.80	\$150.80	PAGADO
<b>TOTAL</b>		<b>331</b>	<b>\$662.00</b>			<b>435</b>	<b>\$870.00</b>			
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>\$1,532.00</b>								

### ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS

Al cierre del tercer trimestre de 2017, se tiene el 100% de la calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, la cual se integra como sigue.

Septiembre 2017

	Cartera comercial	Estimación para cartera comercial	Cartera de Consumo	Estimación para cartera de consumo	Cartera a la vivienda	Estimación para cartera a la vivienda	Total cartera de crédito	Total estimación preventiva
EXCEPTUADA	-	-	-	-	-	-	-	-
CALIFICADA								
RIESGO A-1	1,374,157	7,460	-	-	332,485	521	1,706,642	7,981
RIESGO A-2	554,777	6,273	-	-	5,318	34	560,095	6,307
RIESGO B-1	64,699	1,040	-	-	2,837	23	67,535	1,063
RIESGO B-2	45,969	1,101	-	-	6,470	76	52,439	1,177
RIESGO B-3	5,497	242	459	25	1,407	25	7,363	291
RIESGO C-1	20,087	1,796			7,667	229	27,754	2,025
RIESGO C-2	-	-	120	10	574	38	693	47
RIESGO D	-	-	-205	35	986	108	1,191	143
RIESGO E	-	-	-	-				
<b>TOTAL</b>	<b>2,065,185</b>	<b>17,912</b>	<b>783</b>	<b>70</b>	<b>357,745</b>	<b>1,053</b>	<b>2,423,713</b>	<b>19,035</b>

En enero de 2017 se publicaron las modificaciones a las Disposiciones generales aplicables a Instituciones de crédito relativo a la Calificación de Cartera hipotecaria de vivienda y de consumo. Esto derivó en una modificación de la metodología de cálculo que impacta directamente en la estimación a continuación se muestra la variación en reservas preventivas por la aplicación de la nueva metodología en miles de pesos.

Hipotecaria a la vivienda	01 Junio 2017		Metodología		Diferencia %
	Responsabilidad_total	Anterior	Actual		
Interés Social	\$2,639	\$23	\$38		65.6%
Media o Residencial	\$23,396	\$62	\$66		5.5%
Restr_ Interés Social	\$5,689	\$17	\$34		104.0%
Restr_Media o Residencial	\$298,922	\$600	\$872		45.5%
Vencido_Media o Residencial	\$4,266	\$1,575	\$2,017		28.0%
<b>Total</b>	<b>\$334,912</b>	<b>\$2,277</b>	<b>\$3,028</b>		<b>33.0%</b>

Por su parte la estimación preventiva para cartera de consumo al mes de junio con la metodología actual, es de \$41 y con la anterior metodología era de \$22 lo que implicó una variación de 90% por aplicación de la nueva metodología.

El Índice de Capitalización (ICAP) es de 23.86% y de 35.62% al tercer trimestre de 2017 y 2016 respectivamente.

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

### **Cálculo del índice de capitalización**

I.	Requerimientos de capital por riesgos de mercado Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$ 29,092
II.	Requerimientos de capital por riesgo de crédito Aplicando metodología estándar De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	161,970
III.	Requerimientos de capital por riesgo operacional	<u>2,419</u>
IV.	Requerimientos de capital total	<u>\$ 193,481</u>

### **Cómputo**

Requerimiento de capital total	\$ 193,481
Capital neto	
Capital básico	<u>577,157</u>
Capital complementario	-
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	<u>\$ 383,675</u>

### **Activos ponderados en riesgo**

Activos por riesgos de mercado	363,650
Activos por riesgo de crédito	2,025,331
Activos por riesgo operacional	30,237
Activos por faltantes de capital en filiales del exterior	-
Activos por riesgo totales	2,419,220

### **Coficiente (porcentajes)**

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	23.86
--	-------

## **CONTROL INTERNO**

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

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

Respecto del control interno, se encarga de reportar oportunamente a la Dirección General y al Comité de Auditoría sobre desviaciones, cumplimiento y regularización de las actividades. Para tal efecto realiza acciones como las siguientes:

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

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

## **ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS**

### **Proceso General para la Administración Integral de Riesgos en ION Financiera SAPI de CV SOFOM ER**

ION Financiera 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 ION Financiera y su relación con el 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 ION Financiera, 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 ION Financiera 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 ION Financiera 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 ION Financiera 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 ION Financiera.
- Ser transparentes en la revelación de riesgos tanto a los órganos de gobierno de ION Financiera, la alta dirección y las autoridades, para la adecuada toma de decisiones.

#### Información Cualitativa de 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 ION Financiera.
- 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 Cuantitativa Riesgos de mercado

Se calcula el requerimiento de capital por riesgo de mercado de acuerdo con la metodología de la CNBV que para el mes de septiembre de 2017 los datos obtenidos fueron:

REQUERIMIENTO DE CAPITAL	Septiembre 2017
POR POSICION PONDERADA TOTAL	28,217.7
REQUERIMIENTO DE CAPITAL FINAL	29,092.0

\*Cifras en miles de pesos

#### 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 ION Financiera. 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 ION Financiera 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 ION Financiera para sostener su operación.

Para realizar el análisis de los activos y pasivos financieros, los saldos, tanto de los activos como de los pasivos, se clasifican en Bandas, donde el plazo para la clasificación de cada instrumento se mide a través de la Duración de éstos. 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.

Brechas de Liquidez a SEP 17	Saldos al cierre del mes	Menor a 1 mes	Menor a 6 meses	Menor a 1 año	Mayor a 1 año	Total
<b>Activos</b>						
Efectivo e Inversiones Temporales	179,460					179,460
Crédito Individual Capital	358,528	595	3,715	3,299	346,650	358,529
Crédito Empresarial Capital	2,065,185	32,598	292,238	448,274	1,292,075	2,065,185
<b>SUMA</b>	<b>2,603,173</b>	<b>33,193</b>	<b>295,954</b>	<b>451,573</b>	<b>1,638,724</b>	<b>2,603,173</b>
<b>Pasivos</b>						
Pasivos Bursátiles	150,204		150,204	-	-	150,204
Pasivos Bancarios CP	-	-	-			-
Pasivos Bancarios LP	1,376,693	32,286	94,435	106,062	1,143,909	1,376,692
Obligaciones Subordinadas NC	459,166	-	52,572	63,943	342,650	459,166
<b>SUMA</b>	<b>1,986,063</b>	<b>32,286</b>	<b>297,211</b>	<b>170,005</b>	<b>1,486,560</b>	<b>1,986,062</b>
Brecha (Activo - Pasivo)		907	1,258	281,568	152,165	
Brecha Acumulada	<b>179,460</b>	<b>180,367</b>	<b>179,109</b>	<b>460,677</b>	<b>612,841</b>	

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

- Identificar y cuantificar los componentes de riesgo de los productos de crédito y asegurar que éstos se reflejan en los precios que ofrece ION Financiera.
- 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:

a) 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*.

b) 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.

c) 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 las Secciones Segunda a Cuarta y Quinta del Capítulo V del Título Segundo de la Circular Única de Bancos.

#### Información Cuantitativa Riesgos de Crédito

A continuación, se presenta la matriz de transición de los créditos hipotecarios correspondiente a septiembre de 2017

TOTAL	t+1								
t	0	1	2	3	4 o más	Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
0	97%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1.05%	100%
1	28%	45%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	8%	26%	54%	7%	0%	2%	0%	2%	100%
3	9%	0%	0%	18%	55%	9%	0%	9%	100%
4 o más	0%	2%	0%	2%	91%	5%	0%	0%	100%
Total									

Los números reflejan la probabilidad de que un crédito pase de un número de mensualidades vencidas en el plazo t a un estado distinto. Para el caso de créditos al corriente en pagos, de acuerdo a la experiencia de ION Financiera el 97% de nuestros créditos permanecen con cero mensualidades vencidas, en el caso de los créditos que tienen una mensualidad vencida el 28% se recupera en la siguiente mensualidad, el 45% se queda en el mismo estatus y el 27% empeora su condición al tener una mensualidad más de atraso.

Esto se observa mejor con la estadística de Roll Rates ya que presenta el desplazamiento de un nivel de morosidad al siguiente.

	Roll Rates
0-1	2.0%
1-2	27.1%
2-3	7.3%
3-4	54.5%
<b>Roll Rate To Default</b>	<b>0.0218%</b>

Para la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la CNBV establecida en las Disposiciones tenemos para septiembre de 2017.

	PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO	SEVERIDAD DE LA PERDIDA	PERDIDA ESPERADA
<b>Credito hipotecario</b>	1.9%	11.1%	0.2%
<b>Vivienda</b>	2.1%	11.3%	0.2%
<b>Liquidez</b>	1.2%	10.2%	0.1%
<b>Puente</b>	1.1%	45.0%	0.5%
<b>Comercial</b>	3.2%	38.4%	1.2%
<b>Garantía Hipotecaria</b>	2.8%	35.6%	1.0%
<b>Empresarial &lt; 14 mill udis</b>	5.7%	45.0%	2.6%
<b>Empresarial &gt; 14 mill udis</b>	2.8%	45.0%	1.3%
<b>Entidades financieras</b>	19.2%	45.0%	8.6%
<b>Consumo</b>	12.5%	71.0%	8.9%

### 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 ION Financiera.
- 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 operacional, 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.