

**REPORTE DE  
VARIACIONES A LA BMV  
3<sup>er</sup> TRIMESTRE  
2020**

## **COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019.**

### **RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2020**

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. (“ION Financiera” o “la Compañía”), Intermediario Financiero No Bancario especializado en el sector Hipotecario e Inmobiliario presenta los resultados al Tercer Trimestre de 2020 (3T2020).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 3T2020 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”) en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (los “Criterios Contables”).

### **MODELO DE NEGOCIO**

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

- Adquisición de vivienda

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

- Créditos de liquidez

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

- Créditos puente a desarrolladores

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

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

### *Empresa sustentable. Un proceso continuo*

ION Financiera busca ser líder en medición y aplicación de estrategias para reducir sus emisiones de carbono en su sector. En mayo de 2019 y mayo de 2020, Cooperativa AMBIO entregó, la constancia a ION Financiera, como garantía de la compensación de 50 toneladas de CO<sub>2</sub>e a través del programa Scolel'te. Este reconocimiento avala la compra de bonos de carbono forestal certificados bajo el estándar Plan Vivo.

AMBIO es una organización reconocida a nivel nacional e internacional como referencia en proyectos orientados a la mitigación del cambio climático, al manejo integral del territorio y al fortalecimiento de capacidades.

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

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

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

### *Actualización Situación COVID 19*

Está por concluir el ciclo señalado por la CNBV, en términos de las disposiciones contables que han permitido a ION Financiera acompañar a parte de sus clientes en estos meses de contingencia, es relevante mencionar que la banca de desarrollo, en el caso de ION Financiera, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ha sido fundamental en el apoyo al Sector, manteniendo el compromiso y disposición de atender las necesidades en este período de pandemia.

En el caso de la Cartera Empresarial, se otorgaron 116 apoyos mientras que en individual se otorgaron 140 apoyos; 103 acreditados del canal empresarial continúan con el diferimiento de pagos mientras que 134 apoyos del sector individual continúan con dicho beneficio.

Considerando lo anterior la Compañía ha reforzado sus esquemas de cobranza para contener la mora temprana y al mismo tiempo está desarrollando programas específicos que buscan ofrecer una solución dirigida principalmente a los créditos originados a través del canal individual que se encuentran en un momento crítico de capacidad de pago y por ende no pueden mantenerse al corriente en el pago de sus cuotas correspondientes. Al cierre de septiembre se ha reestructurado 1.2% del portafolio individual representando un monto de \$ 5.3 millones de pesos (mdp); en su mayoría reestructurados en veinte

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

En el caso de la cartera empresarial, se mantiene un seguimiento puntual de los proyectos con la finalidad de identificar cualquier acción temprana que se requiera. Al cierre de septiembre se ha reestructurado 18.6% del portafolio representando un monto de \$473.0 mdp; en su mayoría reestructurados en vigente

#### Estimación preventiva para riesgo crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios acumulada hasta el tercer trimestre de 2020 suma 86.8 mdp, representada por i) 50.7 mdp relacionados con la metodología estatutaria señalada en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (CUB) y ii) 36 mdp relacionados con reserva adicionales.

El 23 de marzo de 2020 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el “Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad general reconoce la epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha pandemia”. Dicha pandemia ha generado un impacto negativo en diversas actividades de la economía y como respuesta la CNBV determinó emitir en marzo de 2020 los Criterios Contables Especiales (CCE) y en septiembre 2020 las Facilidades Contables Covid (Facilidades).

Derivado de los procesos de gestión de riesgos que realiza la Unidad de Administración Integral de Riesgos de ION Financiera y considerando el entorno económico actual, se ha detectado que:

##### a. Origen de las estimaciones de Reservas Adicionales

La Compañía considera que la metodología para las estimaciones preventivas de riesgo crediticio definidas en la CUB, pudiera no reflejar los impactos ni los riesgos que la cartera crediticia podría presentar en los siguientes meses, por lo que derivado de lo anterior, y conforme a lo señalado en las referencias normativas, ION Financiera determinó que es necesario establecer Reservas Adicionales a fin de que poder reconocer un posible impacto en la cartera una vez que se elimine el efecto de los CCE y las Facilidades, en el caso de que se decidan aplicar estas últimas.

##### b. Metodología para la determinación de reservas adicionales

La metodología que ha determinado ION Financiera hace referencia al Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE), publicado por el INEGI, el cual “permite conocer y dar seguimiento a la evolución del sector real de la economía en el corto plazo”. En este sentido se obtuvieron los datos de los años 1994 - 1995, los cuales fueron años de la crisis denominada “Efecto Tequila” y la crisis hipotecaria de 2008 – 2010 y se compararon con los datos del último año.

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

c. Monto de estimaciones adicionales por constituir

Con dichos resultados se estimó la Perdida Esperada para la Cartera de Actividad empresarial y la de vivienda, determinando la creación de reservas adicionales por 34.0 mdp:

Vivienda	4.8 mdp
Comercial	29.2 mdp
Reservas Adicionales	34.0 mdp

d. Tiempo en que se van a constituir y que se mantendrán las reservas adicionales

Al cierre de septiembre 2020, ION Financiera ha constituido las Reservas Adicionales expuestas en el inciso anterior en una sola exhibición y se estima que el impacto a las variables utilizadas para el cálculo de las estimaciones preventivas derivado de los CCE se diluya en el transcurso del siguiente año por lo que se prevé que las Reservas Adicionales pudieran liberarse a finales del 3er trimestre 2021.

Considerando lo anteriormente expuesto, el nivel de cobertura de Cartera Vencida es de 1.6 veces (x). y se mantiene un Índice de Capitalización de 21.2%.

#### Liquidez

En términos de Caja, la estrategia de la Compañía ha sido mantener la liquidez previendo cualquier contingencia financiera. Al cierre del 3T2020, las Disponibilidades más Inversiones en Valores se ubican en 458.7 mdp. Lo anterior ha generado un “carry negativo” de 19 mdp, afectando negativamente el margen financiero y al mismo tiempo generando certidumbre a Fondeadores, Inversionistas y Agencias Calificadoras.

La emergencia sanitaria continúa impactando en la colocación planeada para el año 2020, así como en un posible deterioro de la cartera; por lo que es importante reforzar que la creación de las Reservas Adicionales, al igual que la estrategia de priorizar mantener niveles de liquidez adecuados, son resultado de una evaluación de administración de riesgos conservadora y responsable por parte de la Administración de ION Financiera ante la contingencia de COVID 19 sin que ambos representen una expectativa de que dichos riesgos puedan materializarse en un futuro o que las medidas que se han tomado sean suficientes para la contención de los mismos.

La Compañía se encuentra en constante monitoreo de los indicadores financieros relacionados con sus líneas de crédito, para en su caso desarrollar las medidas necesarias y acompañar cualquier dispensa que en su caso requiera ser o haya sido otorgada por sus fondeadores.

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

## Estado de Resultados

Al 3T20 ION Financiera ha logrado una colocación de 1,388.3 mdp; generando un portafolio promedio de 2,863.3 mdp (negocio individual y empresarial). En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado principalmente por ION Financiera por un monto promedio de 2,113.9 mdp.

Como se ha señalado anteriormente, la Compañía ha registrado Reservas Adicionales por un monto de 34 mdp y ha generado un carry negativo aproximado de 17 mdp, con lo cual ION Financiera cierra con un resultado negativo antes de impuestos de -33.3 millones de pesos (mdp).

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

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

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

### Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

#### *Margen Financiero*

El margen financiero de la Compañía considerando los últimos 12 meses es de 3.5% comparado con el 3.7% del mismo periodo del año anterior; el principal efecto está relacionado a que ION Financiera ha priorizado mantener una liquidez adecuada generando un “carry” negativo aproximado de 17 mdp.

El 78.4% del portafolio de ION Financiera devenga intereses a una tasa variable, por lo que en términos de monto, el Margen Financiero presenta un decremento del 33.6% en comparación al cierre del año anterior (3T2020 70.0 mdp vs 105.5 mdp al 3T2019) esto, generado principalmente por la disminución de la tasa promedio de referencia TIIE (6.10% vs 8.47%) y en una menor medida por un portafolio vigente promedio menor (2,869.7 mdp al 3T2020 vs 3,157.2 mdp al 3T2019).

- Ingresos por Intereses. Este rubro muestra una reducción del 19.0% en comparación al 3T2019, lo que representa un decremento neto de 66.7 mdp, ocasionado por:
  - I. El decremento de los ingresos de la cartera comercial en 90.5 mdp relacionado, como se había mencionado, a la baja en la tasa de referencia TIIE y un nivel de portafolio vigente promedio inferior en 11.1% con relación al 3T2019 (3T2020: 2,517.1 mdp vs 2,854.9 mdp al 3T2019).
  - II. El incremento en ingresos de la cartera individual en 7.0 mdp, derivado de un aumento del portafolio vigente promedio de 16.7% con relación al 3T2019; y

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

- III. El incremento en Otros Ingresos por Intereses de 11.5 mdp, relacionados con el saldo en Disponibilidades e Inversiones cuyo promedio aumentó, pasando de 302.8 mdp en 3T2019 a 597.8 mdp en 3T2020; lo anterior se explica por la estrategia tomada por la compañía, derivada de la crisis sanitaria, de mantener la liquidez previendo cualquier contingencia financiera.
  - IV. El incremento en comisiones por apertura por 5.4 mdp relacionadas con comisiones por reestructuras
- Gastos por Intereses: Muestra un decremento neto del 12.7%, en concordancia con las disminuciones de la TIIE y una estabilidad en el pasivo promedio con costo (2,641.0 mdp al 3T2020 vs 2,632.9 mdp al 3T2019).

### Reservas

Considerando la metodología de reservas de la CUB, al cierre del 3T2020 se registró una liberación de reservas relacionadas principalmente al desempeño de la cartera empresarial por un monto de 7.0 mdp; sin embargo como se ha explicado anteriormente la Compañía ha registrado Reservas Especiales por 34 mdp.

Para efectos de análisis podemos considerar que los 55.9 mdp de cartera vencida se constituye de (1) cartera comercial de 21.8 mdp (14.9 mdp de cartera crédito empresarial y 6.9 mdp de crédito individual) y (2) 34.1 mdp de cartera de créditos a la vivienda.

El índice de cobertura de la cartera comercial es de 3.0x, mientras que el de la cartera individual es de 0.5x, lo que en forma conjunta muestra un indicador de 1.6x de cobertura sobre cartera vencida.

Como resultado de lo anterior, el Margen Financiero Ajustado por Riesgos se ubica en 24.1 mdp al 3T2020.

### Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 3T2020, muestra una disminución de 29.1% (48.1 mdp al 3T2019 vs 34.1 mdp al 3T2020). Este rubro se compone principalmente, de tres elementos:

- I. *Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros*. La cartera administrada promedio entre enero y septiembre de 2019 fue de 1,851.1 mdp mientras que, en el mismo lapso de tiempo, pero de 2020 fue de 2,113.8 mdp, un incremento de 14.2% que se ve reflejado en los ingresos por este rubro pasando de 12.4 a 15.3 mdp (+2.9 mdp).
- II. *Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM)*. Al 3T2020 este rubro presenta una variación de -17.8 mdp contra el mismo periodo del año anterior, como resultado de una colocación disminuida por efectos de COVID 19 de 31.5%, generando ingresos al 3T2020 por 22.5 mdp en comparación a los 40.3 mdp al 3T2019.
- III. *Comisiones Pagadas*. Dentro de este rubro se registran los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera, al 3T2020 este rubro presenta una disminución de 0.2 mdp.

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

## Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se ubicaron en 100.2 mdp al 3T2020, mientras que en 3T2019 eran de 102.6 mdp; la Compañía ha puesto en marcha diversas acciones que han permitido controlar el Gasto Administrativo sin dejar de invertir en canales que son importantes para el negocio como i) honorarios legales para la recuperación del portafolio, ii) robustecimiento del canal individual (marketing, canal digital, equipo de trabajo)

La Eficiencia Operativa al cierre del 3T2020 muestra un nivel de 144.8% en comparación a 82.8% al cierre del 3T2019, dicho movimiento es generado principalmente por la creación de Reservas Adicionales; mismo que al eliminar el efecto anteriormente mencionado sería de 99.4%

La Compañía sigue la política de diferimiento de los costos asociados a la originación de créditos, generando un efecto positivo a nivel de gastos de administración por 14.3 mdp al 3T2020, compensando un gasto a nivel de gasto por intereses de 13.7 mdp, lo que genera un efecto neto a nivel de resultados de 0.5 mdp al cierre del 3T2020 (vs efecto neto positivo al 3T2019 de 7.9 mdp). Es importante considerar que este diferimiento positivo pudiera verse afectado por la disminución de la colocación planeada para el año 2020.

El equipo directivo de ION Financiera continuará enfocado, como lo realizó durante el periodo del 2019, en mantener la disciplina del Control Presupuestal, lo que permitirá mantener la Eficiencia Operativa (Gastos Administración entre Ingresos Totales) de la empresa en niveles adecuados, cuidando las inversiones en personal y tecnología que permiten el crecimiento y sustentabilidad del negocio.

## Utilidad Antes y Neta de Impuestos

Como resultado de lo mencionado anteriormente, el **Resultado Antes de Impuestos al cierre del 3T2020 fue de -33.3 mdp.**

El rubro de **Impuestos a la Utilidad** al 3T2020 fue de 3.0 mdp comparados con -8.2 mdp al 3T2019.

Derivado de lo anterior, al 3T2020 ION Financiera presenta una **Resultado Neto de -30.3 mdp** comparados con los 15.6 mdp al 3T2019.

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

## Balance General

### Disponibilidades e Inversiones en Valores

A consecuencia de la crisis del COVID-19, la estrategia de la Compañía fue mantener la liquidez previendo cualquier contingencia financiera. Al cierre del 3T2020, las Disponibilidades más Inversiones en Valores se ubican en 458.7 mdp, de esta cifra, 108.9 mdp se consideran restringidos ya que corresponden a Fideicomisos con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) relacionados con individualizaciones de clientes que de manera rutinaria se aplican al siguiente mes.

### Cartera de Crédito

Al cierre del 3T2020 el portafolio vigente promedio de ION Financiera muestra un decremento del 9.1% en comparación al portafolio vigente promedio del 3T2019, alcanzando los 2,869.7 mdp al 3T2020 en comparación con 3,157.2 mdp al 3T2019.

- a. *Cartera Comercial Vigente.* Al cierre del 3T2020 el saldo se ubicó en 2,520.6 mdp, presentando una disminución del 13.9%. El saldo promedio del portafolio comercial vigente fue de 2,854.9 mdp generando ingresos acumulados 215.5 mdp. La colocación comercial alcanzó los 1,259.4 mdp al cierre de septiembre 2020, comparado con 1,855.7 mdp del 3T19.
- b. *Cartera Individual Vigente.* El saldo se ubicó en 390.5 mdp al cierre del 3T2020, presentando un crecimiento de 17.1% en comparación al 3T2019. El saldo promedio vigente observado al 3T2020 asciende a 352.6 mdp con ingresos acumulados por 39.3 mdp. El monto originado al cierre del 3T2020 asciende a 128.9 mdp, comparado con 170.4 mdp del 3T19.

La distribución de la cartera de crédito por producto al 3T2020 se encuentra distribuida en: 70.9% por los Créditos Puente (vs. 70.8% al 3T2019), posteriormente, se encuentran los Créditos Hipotecarios con 14.3% (vs. 10.8% al 3T2019), seguidos de los Créditos Comerciales Simples con Garantía Hipotecaria con 8.0% (vs. 10.7% al 3T2019), y finalmente, los Créditos Simples con 6.8% al 3T2020 (vs. 7.8% al 3T2019).

El saldo de la Cartera en Administración al 3T2020 es de 2,073.2 mdp, de los cuales el 11.2% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 231.9 mdp y el 88.8% restante corresponde a Cartera Comercial con un saldo de 1,841.3 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado ascienden a 15.2 mdp al cierre del 3T2020 (12.3 mdp al cierre del 3T2019).

Es importante mencionar que de los 2,967.0 mdp que integran el total de la Cartera de Crédito, el 78.95% se encuentra cedido a algún fideicomiso de garantía o se mantiene como garantía prendaria correspondiente a alguna de las líneas de financiamiento de la Compañía. Dentro del portafolio restringido, 1,808.1 mdp se encuentran fondeados a través de líneas de la Banca de Desarrollo y 536.9 mdp con líneas de la Banca Comercial. El portafolio libre asciende a 622.4 mdp, mismo que es fondeado con recursos propios de la entidad o a través de préstamos quirografarios (CB's y Obligaciones Privadas Subordinadas No Convertibles).

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

ION Financiera es una SOFOM Regulada por lo que le aplica la metodología de CNBV para calificar la cartera de crédito y, por lo tanto, la generación de Reservas, mismas que al cierre del 3T2020 ascienden a 86.8 mdp comparado con 56.6 mdp al 3T2019.

Para mayor referencia favor de remitirse a la página 7 en el renglón de Reservas

### **Cartera de Crédito Vencida y Adjudicados**

La Cartera Vencida al cierre del 3T2020 muestra un saldo de 55.9 mdp, generando un IMOR al 3T2020 de 1.9% (vs 3T2019 de 0.9%) con un nivel de cobertura de reservas (considerando Reservas Adicionales) a cartera vencida de 1.6x. (3.0x comercial y 0.5x individual).

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

Como se ha mencionado anteriormente y ante los eventos suscitados por la contingencia sanitaria, la Compañía desarrolló programas de acompañamiento a sus clientes, que consisten en el diferimiento de mensualidades hasta 4 y 6 meses para el negocio Individual y Empresarial respectivamente; y se espera repercutir en una disminución de la cartera vencida en periodos subsecuentes.

Cabe señalar que estos programas se definieron en acompañamiento por parte de nuestros fondeadores y se basan en criterios de selección claramente establecidos por el comité de crédito de ION y la regulación emitida por la CNBV.

A partir del mes de julio el área de cobranza individual será gestionado por la Dirección de Riesgos cuyo objetivo será reducir los índices de morosidad en la cartera vencida y en la contención de la mora temprana, a través de la implementación de estrategias de cobranza y productos de solución.

En referencia al rubro de Adjudicados, el saldo al 3T2020 es de 3.1 mdp correspondientes a 3 créditos (2.3 mdp al 3T2019), dicho saldo representa solo el 0.1% del Activo Total, porcentaje similar a septiembre 2019.

En lo que se llevan de registros, se han realizado 10 adjudicaciones y se han vendido 7.

### **Otras Cuentas por Cobrar y por Pagar**

Al cierre del 3T2020, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de 26.9 mdp comparado con 62.4 mdp por pagar al 3T2019, presentando un decremento neto de 35.6 mdp, relacionado como se menciona con anterioridad a individualizaciones cuya cobranza corresponde a disponibilidades restringidas.

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

### **Impuestos Diferidos Netos**

Al cierre del 3T2020 este rubro presenta un saldo neto pasivo de 3.6 mdp comparado con 8.5 mdp al 3T2019. Esta variación se debe a que se están presentando las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores amortizadas en el ejercicio 2019 así como otras diferencias temporales que originaron un pasivo diferido.

### **Pasivo Financiero**

A consecuencia de la crisis del Covid-19, la estrategia fue mantener la liquidez soportada en líneas de fondeo. El Pasivo con Costo presentó un crecimiento de 0.5% registrando un monto promedio de 2,641.0 mdp en el 3T2020, en comparación con 3T2019 de 2,627.7 mdp; con un apalancamiento de 3.4x (2.6x neto de caja)

### **Derivados**

Al cierre del 3T2020, el saldo neto de los Derivados se ubica en 0.0 mdp vs -9.1 mdp al cierre del 3T2019. Esto, como resultado de que durante el último trimestre del año 2019 se liquidaron vencimientos programados de Obligaciones Subordinadas emitidas en dólares por un monto de 11.5 millones de dólares (mdd), por lo que no es necesario mantener las coberturas.

### **Capital Contable**

Al cierre del 3T2020, el Capital Contable presenta un decremento del -1.7% en comparación al mismo periodo del año anterior (795.2 mdp al 3T2020 vs 809.0 mdp al 3T2019), dicho decremento obedece a la generación de utilidades en periodos anteriores.

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

## NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

### Principales políticas contables

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales se incluyen en las “Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas” (las “Disposiciones”). Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Sociedad se ajustará a las Normas de Información Financiera 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.

### **Cambios en políticas contables -**

NIF emitidas por el CINIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad:

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2019:

NIF D-5, Arrendamientos – El reconocimiento contable para el arrendador no tiene cambios y sólo se adicionan requerimientos de revelación. Para el arrendatario, introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos que elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o capitalizables, por lo que éste debe reconocer los activos y pasivos de todos los arrendamientos con duración superior a 12 meses (a menos que el activo subyacente sea de bajo valor). Consecuentemente el impacto más importante, será un aumento en los activos bajo arrendamiento y en los pasivos financieros de un arrendatario al reconocer un activo por derecho de uso del activo subyacente arrendado y un pasivo por arrendamiento que refleja la obligación de los pagos por arrendamiento a valor presente. Los siguientes aspectos deben considerarse al aplicar esta NIF: a) se define un arrendamiento como un contrato que transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo por un período de tiempo determinado a cambio de una contraprestación, por lo tanto, se debe evaluar, al inicio del contrato, si se obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo determinado; b) cambia la naturaleza de los gastos relacionados con arrendamientos, al reemplazar el gasto por arrendamiento operativo conforme al Boletín D-5, por un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso (en los costos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el RIF); c) modifica la presentación en el estado de flujos de efectivo al reducirse las salidas de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento para reflejar los pagos de los pasivos por arrendamiento; d) modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad y arrienda ese activo en vía de regreso.

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

## Homologación de criterios contables por parte de la Comisión

Durante 2018 la Comisión modificó las Disposiciones con el objetivo de incorporar las siguientes NIF e indicar que su entrada en vigor será a partir del 1 de enero de 2021: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos”, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares”.

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

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

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

### **Inversiones en valores-**

– Títulos para negociar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Operaciones con fines de cobertura*

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

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del 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.

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

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

*Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PFAE") o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

*Crédito simple/quiografario.-* Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quiografía para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

*Créditos de consumo.-* Son los créditos directos o contingentes denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas.

*Créditos hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.

*Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino de libre uso o productivo, con plazos de hasta 180 meses.

*Créditos de terrenos:* crédito simple para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.

*Créditos de oficinas y locales:* crédito simple con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.

*Cartera emproblemada.-* créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

*Cartera restringida.-* créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas,

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

constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

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

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

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

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

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

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

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

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

cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

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

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

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

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

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

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

#### **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.

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

Las 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.

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

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

#### ***Cartera Hipotecaria de Vivienda:***

La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:

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 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.

Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

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

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

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

### ***Cartera crédito consumo no revolvente:***

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

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

- Severidad de la pérdida: Esta es de 65% hasta 10 meses de atraso y 100% posteriormente.

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

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	a	2.0%
A-2	2.010%	a	3.0%
B-1	3.010%	a	4.0%
B-2	4.010%	a	5.0%
B-3	5.010%	a	6.0%
C-1	6.010%	a	8.0%
C-2	8.010%	a	15.0%
D	15.010%	a	35.0%
E	35.010%	a	100%

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.

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

**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 partidas asociadas a operaciones crediticias, deudores por otorgamiento de colaterales en efectivo y derechos de cobro.

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

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

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

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

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

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

## Reservas para bienes inmuebles

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

**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. Se registran a costo de adquisición. Aplicando las tasas de depreciación respectivas.

**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 los anticipos de impuestos, cargos diferidos, pagos anticipados y licenciamiento de software. La amortización de los cargos diferidos se calcula bajo el método de línea recta, los gastos de licenciamiento de software especializado a la tasa del 15%.

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

**Pasivos bursátiles** – Los pasivos bursátiles se refiere a los programas de colocación de certificados bursátiles de corto plazo con carácter de revolvente, estas emisiones de deuda bursátil cuentan con la autorización de la Comisión y de la Bolsa Mexicana de Valores.

**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.

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

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

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

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

**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.

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

**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 y otros organismos con quien se tiene contratados los préstamos, las tasas de interés pactadas son normalmente ajustadas en forma periódica en función de la situación del mercado y el entorno económico.

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

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

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

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

*Compromisos crediticios (no auditado):*

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

*Bienes en administración (no auditado):*

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

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

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

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

*Otras cuentas de registro (no auditado):*

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

### **Nuevos pronunciamientos contables**

Al 31 de diciembre de 2019, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que podrían tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

NIF C-17, *Propiedades de inversión* (“NIF C-17”) - Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable*. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como Otro Resultado Integral (“ORI”) del período en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.

Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la Sociedad las propiedades de inversión consideren que:

- a) Son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;
- b) Tienen el potencial de generarle beneficios económicos;
- c) Están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
- d) Surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

NIF C-22, *Criptomonedas* (“NIF C-22”) - Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento en los estados financieros de:

- a) Inversiones en criptomonedas;

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

- b) Cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en criptomonedas;
- c) En su caso, los gastos de minería para obtener criptomonedas;
- d) Las criptomonedas que no son de su propiedad, pero que mantiene bajo su custodia.

El reconocimiento inicial de criptomonedas debe ser a costo de adquisición. Posteriormente, a la fecha del estado de situación financiera, deben valuarse a su valor razonable, en base a lo establecido en la NIF B-17, *Determinación del valor razonable* y los efectos de la valuación deben reconocerse en resultados. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la falta de un mercado activo para negociar una criptomoneda es evidencia de la baja probabilidad de recuperarla, dado que no existe otra forma de obtener sus beneficios económicos. Por lo tanto, la NIF C-22 requiere que en la valuación de una criptomoneda se utilice un valor razonable de Nivel 1 y, en su caso, de Nivel 2 sólo si se determina considerando lo establecido en la NIF B-17; de no ser posibles estas determinaciones, debe considerarse que el valor razonable de una criptomoneda es igual a cero.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2020, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2019:

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF C-16 *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar* – Aclara la tasa de interés efectiva a utilizar en renegociaciones de un Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (“IFCPI”).

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* y NIF D-3 *Beneficios a los empleados* – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

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

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Por la complejidad que puede resultar el determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

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

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

***Homologación de Criterios Contables por parte de la Comisión:***

El 15 de noviembre de 2018, la Comisión publicó las modificaciones al Criterio contable A-2 “Aplicación de normas particulares” para adoptar a partir de 1 de enero de 2020 las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 “Determinación del valor razonable”, C-3 “Cuentas por cobrar”, C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos. El 4 de noviembre de 2019 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero de 2021.

Mediante un comunicado de prensa derivado de la contingencia por el virus SARS CoV-2 (COVID-19) emitido el 8 de abril del 2020, la CNBV postergo su entrada en vigor al 1 de enero de 2022.

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

**Criterios Contables Especiales, aplicables a instituciones de crédito, ante la Contingencia del COVID-19**

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con fundamento en el artículo 175 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 y sus respectivas modificaciones, y en atención al “Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 2020, y al impacto negativo que se está generando en diversas actividades de la economía, ha determinado emitir con carácter temporal los criterios contables especiales que a continuación se enuncian, aplicables a instituciones de crédito respecto de los créditos de la cartera crediticia de consumo, de vivienda y comercial, para los clientes que se hayan visto afectados y que estuvieran clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020, con excepción de aquellos créditos otorgados a personas relacionadas según se prevé en los artículos 73, 73 Bis y 73 Bis 1 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Cabe señalar que, en virtud de las diferentes fechas de corte de las instituciones de crédito, se considera que los beneficios deberán quedar instrumentados a más tardar 120 días naturales después de la fecha antes mencionada, conforme a lo siguiente:

1. Aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, que sean renovados o reestructurados no se considerarán como cartera vencida en términos de lo establecido en el

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

párrafo 79 del Criterio B-6 “Cartera de crédito” (Criterio B-6), contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones. Al efecto, se requiere que el nuevo plazo de vencimiento, que en su caso otorgue al acreditado, no sea mayor a seis meses a partir de la fecha en que hubiere vencido.

Lo anterior, siempre y cuando se encuentren registrados como cartera vigente al 28 de febrero de 2020, conforme a lo establecido en el párrafo 12 del mencionado Criterio B-6, y los trámites de renovación o reestructuración correspondientes finalicen a más tardar 120 días naturales después de la citada fecha.

2. Los créditos con pagos periódicos de principal e intereses, que sean objeto de reestructuración o renovación, podrán considerarse como vigentes al momento en que se lleve a cabo dicho acto, sin que les resulten aplicables los requisitos establecidos en los párrafos 82 y 84 del Criterio B-6, según sea el caso, consistentes en:
  - i. No habiendo transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere cubierto:
    - a) la totalidad de los intereses devengados, y
    - b) el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
  - ii. Durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere:
    - a) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
    - b) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
    - c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

Lo anterior, siempre que se trate de créditos que al 28 de febrero de 2020 se encuentren registrados como cartera vigente conforme a lo previsto en el párrafo 12 del propio Criterio B-6 y que los trámites de la reestructuración o renovación respectiva, concluyan a más tardar 120 días naturales después de la fecha antes citada; además de que el nuevo plazo de vencimiento, que

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

en su caso otorguen al acreditado, no sea mayor a seis meses a partir de la fecha en que hubiere vencido.

3. Los créditos que desde su inicio se estipule su carácter de revolventes, que se reestructuren o renueven dentro de los 120 días naturales siguientes al 28 de febrero de 2020, no se considerarán como cartera vencida en términos de lo establecido en el párrafo 80 del Criterio B-6 que requiere que el acreditado deberá haber:
  - a) liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
  - b) cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

El beneficio antes señalado, no podrá exceder de seis meses a partir de la fecha en que hubieren vencido.

Lo anterior, siempre que se trate de créditos que al 28 de febrero de 2020 se encuentren registrados como cartera vigente conforme a lo previsto en el párrafo 12 del Criterio B-6.

4. Con relación a los créditos citados en los numerales 1, 2 y 3 anteriores, éstos no se considerarán como reestructurados conforme a lo establecido en el párrafo 40 del Criterio B-6, ni deberán ser reportados como créditos vencidos ante las sociedades de información crediticia.
5. En el evento en que las reestructuras o renovaciones incluyan quitas, condonaciones, bonificaciones, o descuentos sobre el saldo del crédito que repercutan en menores pagos para los acreditados, como mecanismo para fortalecer la liquidez de estos últimos, las instituciones podrán diferir la constitución de estimaciones preventivas para riesgos crediticios, relacionadas con el otorgamiento de quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos a sus clientes.

Cuando el importe de las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, que otorgue la entidad como parte de los apoyos a sus clientes antes descritos, exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, las entidades deberán constituir estimaciones hasta por el monto de la diferencia, en la fecha de la quita, condonación, bonificación o descuento, o bien, en línea recta, en un periodo que no exceda del ejercicio fiscal 2020.

Finalmente, aquellas modificaciones a las condiciones originales del crédito, en las que se ajusten los perfiles de riesgo del acreditado, y no impliquen un diferimiento total o parcial de principal y/o intereses y

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

que sean distintas a las establecidas en el párrafo 89 del Criterio B-6, no serán consideradas como reestructuras en términos del párrafo 40 del Criterio B-6. Lo anterior siempre y cuando:

- Se trate de créditos registrados como cartera vigente al 28 de febrero de 2020.
- Las modificaciones contractuales se realicen dentro de los 120 días naturales siguientes al 28 de febrero de 2020.
- Se establezca en dichas modificaciones que solo serán aplicables por un periodo que no podrá exceder de 6 meses, obligándose las instituciones de crédito a mantener los perfiles de riesgo originalmente establecidos para cada crédito, conforme a sus políticas y procedimientos.

En la aplicación de los criterios contables especiales anteriores las instituciones deberán apegarse a las siguientes condiciones:

- No realizar modificaciones contractuales que consideren de manera explícita o implícita la capitalización de intereses, ni el cobro de ningún tipo de comisión derivada de la reestructuración.
- No deberán restringirse, disminuirse o cancelarse las líneas de crédito previamente autorizadas o pactadas.
- No solicitar garantías adicionales o su sustitución para el caso de reestructuraciones.

En todo caso, las instituciones de crédito, al aplicar los criterios contables especiales antes descritos, deberán revelar en notas a sus estados financieros anuales correspondientes a los ejercicios de 2020 y 2021, las afectaciones derivadas de los mencionados criterios contables, así como en cualquier comunicado público de información financiera anual de los ejercicios 2020 y 2021, y en la información del primer al cuarto trimestre de 2020 así como la correspondiente al primer trimestre de 2021, a fin de ajustarse a lo previsto en el Criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” referido en el artículo 174 de las Disposiciones, criterio que a su vez remite a la NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias” de las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.

La revelación de que se trata, adicionalmente, deberá incluirse en la información de los ejercicios 2020 y 2021, así como de la información del primer al cuarto trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021, que deban difundir en la página electrónica en la red mundial denominada Internet que corresponda a cada institución, de conformidad con el artículo 182, fracción I de las Disposiciones.

La revelación en notas a los estados financieros anuales, en cualquier comunicado público de información financiera, la relativa a la información de los ejercicios y trimestres antes referidos, que deba difundirse en la página electrónica en la red mundial denominada Internet que corresponda a cada

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

institución, deberá incluir respecto del criterio contable especial de que se trata, como mínimo, lo siguiente:

- a) La mención de que se encuentran aplicando los criterios contables especiales emitidos por esta Comisión y las razones por las cuales fue necesaria su emisión.
- b) El detalle de los criterios contables especiales aplicados, así como aquellas normas que se debieron haber aplicado conforme a los criterios contables vigentes.
- c) Los importes que se hubieran registrado y presentado tanto en el balance general como en el estado de resultados por tipo de cartera, de no haberse aplicado los criterios contables especiales emitidos en el presente Oficio.
- d) El detalle de los conceptos y montos por tipo de cartera, por los cuales se haya realizado la afectación contable con motivo de la aplicación de los criterios contables especiales.
- e) Para efectos del pago de dividendos, las instituciones deberán restar de las utilidades los montos de los importes que hubieran resultado del cálculo del inciso c) anterior.

Para efecto de la aplicación de los presentes criterios contables especiales, las instituciones deberán entregar a esta Comisión, las condiciones generales de los programas de apoyo otorgados a los acreditados, así como un reporte detallado de los créditos, en donde se desagreguen las condiciones originales del crédito y los beneficios otorgados con los criterios contables especiales, dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes, comenzando en marzo de 2020 del proceso de la documentación de los beneficios otorgados. Dicho reporte deberá contener al menos lo siguiente: la identificación del crédito por tipo de crédito, el sector afectado, si se trata de una reestructura y/o renovación, monto diferido de principal e intereses, fecha de vencimiento original y nueva fecha de vencimiento con criterio contable especial.

Adicionalmente, hacemos del conocimiento de las Instituciones de Crédito que los criterios contables especiales contenidos en el presente oficio, no serán aplicables para aquellos créditos que se ubiquen al amparo del "Programa Permanente de Apoyo a las Zonas Afectadas por Desastres Naturales" del FIRA, o bien para aquéllos créditos que ya sean parte de algún otro programa de beneficios.

Con el fin de apoyar la recuperación de los acreditados, instamos a las instituciones de crédito a que los beneficios derivados de estos criterios contables especiales ofrezcan un apoyo adicional a los mismos,

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

tales como la condonación total o parcial de intereses y/o el diferimiento de amortización del principal de la deuda.

Por último, es importante señalar que los presentes criterios contables especiales también resultaran aplicables a las siguientes Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas, de conformidad con 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" (CUIFE), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2009 y sus respectivas modificaciones:

- Aquellas que mantengan vínculos patrimoniales con instituciones de crédito por efecto de lo señalado en la fracción IX del artículo 72 de la CUIFE.
- Las que emitan valores de deuda a su cargo, inscritos en el Registro Nacional de Valores conforme a la Ley del Mercado de Valores, o bien, tratándose de títulos fiduciarios igualmente inscritos en el citado Registro, cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los títulos que se emitan al amparo del fideicomiso dependan total o parcialmente de dicha sociedad, actuando como fideicomitente, cedente o administrador del patrimonio fideicomitado, o como garante o avalista de los referidos títulos, por efecto de la fracción III del artículo 72 Bis 8 de la CUIFE.
- Las que obtengan la aprobación de la Comisión en términos de lo previsto por el artículo 87-C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en atención a lo señalado en la fracción III del artículo 72 Bis 3 de la CUIFE.

Lo anterior, sin perjuicio de la observancia y cumplimiento por parte de las instituciones de crédito de las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, del ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia de esta Comisión, así como de la información que en su momento dichas instituciones hagan llegar que pudiera actualizar las condiciones en que se emite este criterio contable especial.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad ha aplicado alguno de estos criterios contables especiales, sin embargo, la administración se encuentra en el proceso de análisis de los efectos que tendrá en los estados financieros su aplicación en los meses siguientes.

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

**ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.,****INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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

Las características de los Instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 son como sigue:

Al 30 de septiembre de 2020 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera.

Las características de los Instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2019 son como sigue:

<b>Septiembre 2019</b>						
<b>Nocional USD</b>	<b>Contraparte</b>	<b>Subyacente</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Valor pactado</b>		<b>Valor razonable</b>
6,903	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	-	9,340
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	-	473
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.2100	-	602
4,396	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-19	19.4970		1,291
						<b>- \$ 9,124</b>

*Valuación*

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

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

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

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

Los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente. Al 30 de septiembre de 2020, todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, por lo que a esta fecha no existe efecto de valuación reconocido en el capital.

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