

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO	TRIMESTRE AÑO
				ACTUAL	ANTERIOR
				IMPORTE	IMPORTE
10000000			A C T I V O	1,125,213,735	468,842,619
10010000			DISPONIBILIDADES	131,101,861	23,019,070
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	202,711	65,785,495
	10100100		Títulos para negociar	202,711	65,785,495
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	0	0
10250000			DERIVADOS	420,574	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	420,574	0
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	972,500,048	374,223,453
10450000			CARTERA DE CRÉDITO NETA	972,500,048	374,223,453
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	974,861,797	376,259,237
	10500100		Créditos comerciales	751,394,094	292,062,997
		10500101	Actividad empresarial o comercial	751,394,094	292,062,997
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	600,000	0
	10500300		Créditos a la vivienda	222,867,703	84,196,240
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	6,641,653	945,165
	10550100		Créditos comerciales	0	0
		10550101	Actividad empresarial o comercial	0	0
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	0	28,300
	10550300		Créditos a la vivienda	6,641,653	916,865
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-9,003,402	-2,980,949
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	5,436,658	763,583
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	0	0
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,658,651	236,729
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	0	0
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	371,202	892,562
11150000			OTROS ACTIVOS	11,522,030	3,921,727
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	11,522,030	3,921,727
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
20000000			P A S I V O	724,388,075	171,537,963
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	50,092,875	0
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	380,247,150	52,034,109
	20100200		De corto plazo	30,083,090	50,000,000
	20100300		De largo plazo	350,164,060	2,034,109
20300000			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			DERIVADOS	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	36,442,208	20,246,907
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	438,832	0
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	0	0
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreeedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreeedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreeedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	36,003,376	20,246,907
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	252,069,465	94,189,110
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	5,536,377	5,067,837
30000000			CAPITAL CONTABLE	400,825,660	297,304,656
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	399,730,926	300,000,000
	30050100		Capital social	399,730,926	300,000,000
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	0	0
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	1,094,734	-2,695,344
	30100100		Reservas de capital	480,183	0
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	3,181,219	-4,333,683
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	420,574	0
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	30100700		Resultado neto	-2,987,242	1,638,339
40000000			CUENTAS DE ORDEN	1,862,643,572	422,706,632
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	1,154,355,152	321,023,162
40200000			Bienes en fideicomiso	0	0
40300000			Bienes en administración	0	101,431,789
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	466,520	251,681
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	707,821,900	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION
 ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V.,
 SOFOM, E.R.

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	61,162,246	33,060,566
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	0	0
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	0	0
50100000	Gastos por intereses	28,757,128	8,117,458
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	0	0
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	32,405,118	24,943,108
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	5,987,714	-473,216
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	26,417,404	25,416,324
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	29,565,257	5,910,665
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	3,086,381	773,331
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	1,070,541	683,492
50600000	Gastos de administración	57,308,003	29,598,811
50650000	Resultado de la operación	-3,341,182	1,638,339
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
50820000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	-3,341,182	1,638,339
50850000	Impuestos a la utilidad causados	0	0
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	353,940	0
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	-2,987,242	1,638,339
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	-2,987,242	1,638,339

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	-2,987,242	1,638,339
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	0	0
	820102040000	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820102110000	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	616,929	24,008
	820102120000	Amortizaciones de activos intangibles	963,750	804,847
	820102060000	Provisiones	6,042,808	7,198,773
	820102070000	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-353,940	0
	820102080000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
	820102090000	Operaciones discontinuadas	0	0
	820102900000	Otros	0	0
		Actividades de operación		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	42,730,945	-42,563,232
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-531,994,670	-30,628,911
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	0	0
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	-12,554,396	-2,972,840
	820103210000	Cambio en pasivos bursátiles	50,092,875	0
	820103120000	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	312,516,287	-47,965,891
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	125,323,801	94,189,110
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	14,053,115	11,983,930
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	-438,832	0
	820103900000	Otros	0	0
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	4,011,430	-8,291,867
		Actividades de inversión		
	820104010000	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-2,623,351	-255,646
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	0	0
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-2,623,351	-255,646
		Actividades de financiamiento		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	99,730,926	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	99,730,926	0
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	101,119,005	-8,547,513
820400000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	29,982,856	31,566,583

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	131,101,861	23,019,070

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Capital contribuido				Capital ganado							Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital (revertidas en asambleas de accionistas)	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valoración de títulos disponibles para la venta	Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
Saldo al inicio del periodo	300,000,000	0	0	0	0	-4,333,682	0	0	0	0	7,995,084	303,661,402
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS												
Suscripción de acciones	99,730,926	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99,730,926
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	480,183	0	0	0	0	0	-480,183	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	7,514,901	0	0	0	0	-7,514,901	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	99,730,926	0	0	0	480,183	7,514,901	0	0	0	0	-7,995,084	99,730,926
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,987,242	-2,987,242
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	420,574	0	0	0	420,574
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	420,574	0	0	-2,987,242	-2,566,668
Saldo al final del periodo	399,730,926	0	0	0	480,183	3,181,219	0	420,574	0	0	-2,987,242	400,825,660

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 3

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2016

ION Financiera SAPI de CV, SOFOM ER, intermediario financiero no bancario líder en el sector hipotecario e inmobiliario presenta sus resultados del tercer trimestre de 2016, alcanzando un crecimiento del 85% anual en ingresos, un saldo en Cartera de Crédito por \$981.5 millones de pesos demostrando así su fortaleza como originador. ION consigue continuar con la estrategia de mercado manteniendo sus características de flexibilidad, velocidad de respuesta y seguridad para sus clientes. Así mismo, con el compromiso que caracteriza a los accionistas de la Compañía los accionistas acordaron aumentar el capital en 250 millones de pesos, este incremento en capital viene a reforzar la confianza en las operaciones de ION en beneficio de sus clientes.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos para el 3T del 2016 aumentaron 85.0% contra el mismo trimestre del 2015, alcanzando \$61.1 millones de pesos, dicho incremento se debe principalmente a una mayor originación de cartera empresarial y comercial durante el 3T de 2016.

Margen financiero

El margen financiero ajustado a riesgos crediticios del 3T de 2016 aumento 4% contra el mismo periodo del 2015, quedando en \$26.4 millones de pesos por \$25.4 del mismo periodo del 2015. El año pasado parte del capital estaba fondeando una parte de la cartera sin costo financiero y ahora de acuerdo a la estrategia de financiamiento se tienen diferentes alternativas de fondeo con la banca comercial, banca de desarrollo e inversionistas del mercado de deuda bursátil, por lo que una menor parte está siendo fondeada con capital, así mismo para el 3T 2016 se constituyeron reservas crediticias por \$5.9 millones de pesos en lo que va del año.

Gastos de Administración

La compañía ha invertido de manera importante en una plataforma de negocios acorde con el tamaño de los mercados de la Ciudad de México, Querétaro y Puebla, por lo que en este sentido se ha contratado una fuerza de ventas que permitirá consolidar a ION como líder en el mercado inmobiliario. En este sentido, al 3T de 2016 el gasto aumentó 94% quedando en \$57.3 millones de pesos, principalmente como resultado del aumento en la plantilla de personal, principalmente en la fuerza de ventas. Así, del 3T 2015 el número de empleados pasó de 50 a 132 al cierre del 3T 2016.

Resultado Neto

El resultado de operación para el 3T de 2016 disminuyó quedando en -\$3.3 millones contra \$1.6 millones de utilidad al 3T de 2015, No obstante, esta disminución se explica ya que al 3T 2016 el gasto aumentó llevando a que el resultado fuera negativo. Al cierre del 3T de 2016 el resultado neto disminuyó \$4.6 millones de pesos contra el mismo periodo de 2015 quedando un resultado de -\$2.9 millones de pesos.

Balance General

Liquidez

De acuerdo con nuestras políticas de liquidez continuamos manteniendo un nivel de efectivo suficiente para hacer frente a nuestras obligaciones de corto plazo. Sin embargo, cabe mencionar que el incremento de 470% en disponibilidades que observamos durante el 3T de 2016 en comparación con el 3T de 2015 se debe principalmente a la contratación de un nuevo crédito con Sociedad Hipotecaria Federal, ya que como resultado del buen comportamiento en las líneas previamente contratadas y con el objetivo de alcanzar nuestras metas de colocación nos otorgó una nueva línea para adquisición de vivienda por 200 millones de pesos, un monto 100% mayor que la línea

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 3

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

otorgada previamente.

Cartera de Crédito

Al cierre del 3T de 2016, la cartera neta total se ubicó en \$972.5 millones de pesos lo cual significó un aumento de 160% con respecto al mismo periodo del año pasado, explicado principalmente por un incremento del 165% en la cartera hipotecaria individual, la cual se elevó de \$84.1 millones de pesos en el 3T de 2015 a \$222.8 millones de pesos para el 3T de 2016. Así mismo, la cartera comercial también mostró un comportamiento positivo al pasar de \$292.06 millones de pesos en el 3T de 2015 a \$751.3 millones de pesos para el 3T de 2016, lo cual representa un incremento de 157% en el periodo. Estos crecimientos son el resultado de la inversión que hemos destinado para el desarrollo de una plataforma comercial que nos permita cubrir la demanda de créditos tanto hipotecarios e inmobiliarios.

Cartera de Crédito Vencida

A pesar del notable incremento en el portafolio total de créditos la calidad del portafolio se ha mantenido elevada, prueba de ello es que la cartera vencida representó solo el 0.68% de la cartera total para el 3T de 2016, en comparación con el 0.25% del 3T de 2015. Por su parte, como consecuencia del aumento en la cartera, la estimación preventiva de riesgos se elevó de \$2.9 millones de pesos en el 3T de 2015 a \$9.0 millones de pesos. Así mismo, considerando el bajo nivel de cartera vencida, la cobertura que arrojan las reservas constituidas continúa elevada en 135% para el 3T de 2016.

Pasivos

En línea con el plan de negocio y la estrategia de diversificación de fondeo, los pasivos se incrementaron en 322% registrando un monto de \$724.3 millones de pesos al cierre del 3T de 2016 en comparación con \$171.5 millones de pesos durante el mismo periodo de 2015.

Durante el 3T de 2016, la compañía incrementó sus líneas de fondeo con diversas instituciones financieras, A principios de julio, la empresa obtuvo un préstamo por 50 millones de pesos a tasa fija con un Fondo de Deuda para financiar créditos de adquisición de vivienda y créditos de liquidez. Por su parte a finales de septiembre, Sociedad Hipotecaria Federal nos otorgó una línea Revolvente por 200 millones de pesos para financiar créditos individuales, con una estructura personalizada la cual nos permitirá empujar una línea de negocio que está planteada dentro de nuestros objetivos.

Con el fin de conservar bajos niveles de riesgo, hemos buscado mantener un adecuado calce entre nuestros activos y nuestros pasivos, es por esto que vemos una disminución año vs año de 19.9 millones de pesos en los Préstamos de corto plazo, los cuales nos permiten financiar necesidades de liquidez de corto plazo de nuestros clientes, observamos un incremento de \$348 millones de pesos en términos anuales, dado que la mayor parte de nuestra cartera está distribuida en plazos largos.

Adicionalmente, las Obligaciones Subordinadas Privadas No Convertibles se incrementaron en \$157.8 millones de pesos, cerrando el 3T de 2016 con un monto de \$252.0 millones de pesos en comparación con el 3T de 2015 con un monto de \$94.1 millones de pesos, cabe mencionar que estos instrumentos nos permiten financiar créditos de mediano plazo, dado que son emisiones a plazo de hasta 5 años.

Capital Contable

El Capital Contable se incrementó en 35% año contra año al pasar de \$297.3 millones de pesos al cierre del 3T de 2015 a \$400.8 millones de pesos al cierre del 3T 2016, explicado principalmente por un aumento en el capital social acordado en Asamblea. Es importante señalar que conforme al acuerdo de la Asamblea de aumentar el capital

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 3

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

social en \$250 millones de pesos, de los cuales se asumió el compromiso de que al 31 de diciembre de 2016 por lo menos estarían aportados \$100 millones, y el resto antes de finalizar 2017. Con las aportaciones realizadas al 30 de septiembre de 2016, el capital social pagado asciende a la cantidad de \$399.7 millones.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 5

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

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

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. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Inversiones en valores- Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos bancarios y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Sociedad les asigna al momento de su adquisición, en títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados a vencimiento. Inicialmente se registran a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado, es decir el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento. Los intereses se reconocen como realizados en el estado de resultados conforme se devengan.

Cartera de crédito - Representa los importes efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

Créditos puente: Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el Distrito Federal y Estado de México, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.

Créditos simples con garantía hipotecaria: Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PFAE") o Personas Morales a plazos de 3 a 48 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 60 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 5

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Crédito simple/quirografario.- Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos de 3 a 24 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 30 millones de pesos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.

Créditos hipotecarios: Son créditos directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinado a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.

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

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

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

Cartera restringida.- créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ("SHF"), constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

El saldo de los créditos se registra como cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

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 - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las "Reglas para la calificación de la cartera crediticia de las Instituciones de Banca Múltiple", emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP") o las que las sustituyan.

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

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

Pago sostenido del crédito - Cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 5

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 implementación de sistemas y otros.

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

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.

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.

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

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la restructuración 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 5

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

de crédito, las cuales se reconocen mensualmente en resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos.

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

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

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

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

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas"; las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

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

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

Compromisos crediticios

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

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencid

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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 5

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Otras cuentas de registro

El saldo representa el importe de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad aun no dispuestas.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2016

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

al 30 de septiembre de 2016, la Sociedad no tiene inversiones en Instrumentos
Financieros Derivados
