INFORME
TERCER TRIMESTRE
2020

TABLA DE CONTENIDO

ANTECEDENTES. 3
GOBIERNO CORPORATIVO 5
RESUMEN 3T 2020 Y PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS 8
CALIFICACIONES 11
INFORMACIÓN FINANCIERA AL 3T DE 2020 13
ESTADO DE RESULTADO POR SEGMENTO (PRODUCTO) 24
ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS 25
CONTROL INTERNO 32
ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS 33
ANEXO B: PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES 36

ANTECEDENTES.

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

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

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

b. Otorgar y recibir todo tipo de garantías.

Así mismo, se permite la emisión de Obligaciones Subordinadas No Convertibles Privadas y la celebración de diferentes tipos de líneas de crédito con bancos y otros organismos, que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad mantiene Obligaciones de Hacer y No Hacer que cumple satisfactoriamente. Así mismo, derivado de dichas fuentes de fondeo se constituyen en algunos casos 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 del aforo solicitado en los créditos otorgados.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87-C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y 72 Bis 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito, y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (en adelante, las Disposiciones), la Sociedad es considerada una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y se encuentra sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; sus estatutos sociales y operaciones se encuentran adecuadamente ajustados a lo~~s~~ dispuesto por citada Ley, y otras normas previstas en otros ordenamientos, entre las que se incluyen las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (en adelante, Circular Única de Bancos).

Los estados financieros de la sociedad, se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables; lo anterior incluye haber aplicado para su formulación, en concordancia con los artículos 72 Bis 3 y 72 Bis 8 de las Disposiciones, lo previsto en el Capítulo I con excepción de la "Serie D Criterios relativos a los estados financieros básicos", y Capitulo II del Título Tercero de la Circular Única de Bancos.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera; considerando lo anterior, los estados financieros adjuntos al 30 de septiembre de 2020 y 2019, pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

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

Eventos significativos 2020

Consejo de Administración / Comité de Auditoría

El 9 de junio del 2020, a través de evento relevante, ION Financiera, informó la salida del Lic. Agustín de Jesús Carcoba Falomir, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como miembro del comité de Auditoría para asumir nuevos retos en su vida profesional.

En el mismo comunicado, ION Financiera anunció el ingreso del Ing. Sion Shamosh Levy, a partir del 21 de mayo del 2020, como miembro del Comité de Auditoria, quien es Ingeniero Industrial con especialización en negocios por Harvard Business School e Ipade. Director Regional de Compras en PPG Comex. Consejero en empresas del sector Industrial y Textil, así como en ONG's y Asociaciones Civiles. Emprendedor e Inversionista en Industria Construcción e Inmobiliaria.

De igual modo, la Compañía comunicó que a partir de la misma fecha el Lic. Faustino Álvarez Freixas y el Ing. Jaime Azkenasi Abadi se integran al Consejo de Administración de ION Financiera.

El Lic. Faustino Álvarez Freixas, cuenta con una larga trayectoria en Citibanamex lidereando canales digitales y la transformación e innovación digital en el Banco, ocupó el puesto de Director de productos de Banca de Consumo. Así mismo, entre 2001 y 2007, fue CEO de UTEP.

El Ing. Jaime Askenazi Abadi es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana, y cuenta con un diplomado en Programa Owner President Management de la Universidad de Harvard. Actualmente es Socio y CFO de GRUPO TYCOON, S.A. de C.V. Así mismo, es Socio y miembro del Consejo de Universidad Lindavista SC y Universidad en Movimiento SC, así como Presidente del Comité de Recaudación de Chevra Hatzalah A.C.

Dirección General

El 23 de junio de 2020, se realizó un evento relevante a través del cual se informó la renuncia del Lic. Carlos Mauricio Lomeli Alonzo al cargo de Director General de ION Financiera. Así mismo el Consejo de Administración ha designado de forma interina al Ing. José Shabot Cherem como Director General de la Compañía.

José Shabot Cherem, es Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría de negocios (MBA) de Stanford University, graduado con los más altos honores en ambas universidades. Fundador y Director General de Habitavi Constructora, desarrolladora de vivienda de interés medio en la Ciudad de México. Actualmente, ocupa el puesto de Presidente Ejecutivo de Consejo de Administración de ION Financiera y Director General de Desarrollo y Comercialización en Inmobiliaria Quiero Casa y cuenta con 9 años de experiencia en bienes raíces, construcción y, en particular, construcción de vivienda en México, Brasil y Estados Unidos.

Modelo de negocio

El 16 de junio, ION Financiera cumplió 9 años de mantenerse en el mercado, en ION Financiera estamos convencidos que hoy más que nunca, debido a la contingencia sanitaria, en México existe una gran cantidad de profesionistas independientes, prestadores de servicios y comerciantes que continuamente están buscando financiamiento para hacer crecer sus negocios. A lo largo de estos años la Compañía ha desarrollado los mecanismos para entender, analizar y evaluar la capacidad de pago de los clientes y así poder ofrecer un crédito de acuerdo a su perfil; consideramos que en el país existen millones de familias que desean una vivienda y que hoy no tienen una solución hipotecaria; en estos años ION Financiera ha desarrollado productos para atenderlos, para ayudarlos a cumplir sus sueños.

Gobierno Corporativo

En mayo de 2020, ION Financiera obtuvo la certificación Prime que es una evaluación respecto a los niveles de Institucionalización y de Gobierno Corporativo, siendo la primera Institución Financiera en obtenerla. Con la certificación, ION Financiera otorga la confianza para facilitar la emisión pública en los mercados nacionales o internacionales, ya que avala que los procesos y controles se encuentren debidamente documentados, permitiendo la sustentabilidad corporativa, eliminación de errores, repeticiones innecesarias o ineficiencias operativas.

En junio de 2020, Verum y HR Ratings ratifican sus calificaciones para el programa de CB's en 2/M y HR3, respectivamente.

En cuanto al Riesgo Contra-Parte, las mismas Agencias Calificadoras mantienen los niveles de HR BBB y BBB+/M respectivamente revisando la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Negativa' desde 'Estable',

Así mismo ION financiera mantuvo las calificaciones de ION Financiera como Administrador de Activos Financieros en HR AP3+ y AAF3+/M otorgadas por Verum y HR Ratings, respectivamente.

Eventos significativos 2019

Con fecha 31 de diciembre de 2019, en resoluciones fuera de asamblea adoptadas unánimemente por los accionistas de la Sociedad, se resolvió ampliar el plazo para el pago de $20,000 pendientes de las 200,000,000 de acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, se tomará un acuerdo al respecto en la siguiente Asamblea de Accionistas.

Eventos significativos 2018

Con fecha 26 de diciembre de 2018, en Resoluciones Fuera de Asamblea Adoptadas Unánimemente, por los Accionistas de la Sociedad, se resuelve ampliar el plazo para el pago de 200,000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal.

Eventos significativos 2017

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,378 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de Sociedad en $7,500 mediante la emisión de 7,500,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $566,372.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de julio de 2017, protocolizada a través de la escritura pública número 93,379 de fecha 15 de agosto de 2017, pasada ante la fe del licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de Mexico, se hizo constar el aumento del capital social de la Sociedad en $200,000 mediante la emisión de 200'000,000 acciones ordinarias, nominativas, de la serie II, sin valor nominal, representativas de la parte variable del capital social. Teniendo a esa fecha un capital social por la cantidad de $766,372.

GOBIERNO CORPORATIVO

Consejo de Administración

Nombre	Puesto
José Shabot Cherem	Presidente
Fredie Farca Charabati	Vocal
Miguel Noriega Cándano	Vocal
Chema Chiver Mustri	Vocal
Lucio Alfonso Arreola Alvarado	Consejero Independiente
Raúl Humberto Zepeda Ruíz	Consejero Independiente
Raúl Jiménez Bonnet	Consejero Independiente
Faustino Álvarez Freixas	Consejero Independiente
Jaime Askenazi Abadi	Consejero Independiente
José Raz Guzmán Castro	Secretario No Miembro
Fabián Ortega Aranda	Prosecretario No Miembro

Reseña de la Experiencia de los Miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Lucio Alfonso Arreola Alvarado. Licenciado en Artes, Contaduría y Economía por el ITESM, cuenta con una Maestría en Ciencias Económicas por la Universidad de Illinois y tiene distintos cursos de Manejo de Riesgos, Gobierno Corporativo y Administración. Actualmente, es Executive Director de Retail y SMEs Risk Management en

Banco Santander en México. Fue Consumer Bank Business Director de Banco Santander en Puerto Rico, Vicepresidente en Auditoría y Riesgos de Citi. Cuenta con más de 15 años de experiencia en Administración de Riesgo y más de 20 años de experiencia en el sector Financiero.

Raúl Humberto Zepeda Ruíz. Licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México, con más de 25 años de experiencia en la práctica de la abogacía, destacando su labor como Secretario y Consejero en distintas empresas del ámbito financiero e industrial. Fue Director Jurídico y Fiscal por más de 23 años en distintas empresas de un conglomerado nacional. Actualmente, se desempeña como Socio Director del Despacho Ontier Zepeda, S.C.

Raúl Jiménez Bonnet. Obtuvo el grado de licenciatura en la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por Boston College Graduate School of Management. Cuenta con amplia experiencia en el sector financiero, donde colaboró por una década en Bank of America, y por varios años en ING Groep del cual fue inicialmente el representante en México, y posteriormente, Director General de la operación en México (banco, casa de bolsa, compañía de seguros y fondos de inversión). Desde 1998 es Socio Director de Dymax, S.A de C.V., empresa dedicada a consultoría financiera en fusiones y adquisiciones, y Socio de Columbus de México, S.A. de C.V., asesor independiente de inversiones. Consejero Independiente.

Faustino Álvarez Freixas. Amplia carrera en Citibanamex, líder en transformación e innovación digital, actualmente se desempeña como Director Comercial de Banca Digital en Banamex. Fue Director de Marketing y Producto Monoliner JP Morgan / Ixe, lanzando productos premium y duplicando su cuota de mercado. Fue CEO de UTEP, una empresa familiar en la industria del transporte de autobuses escolares, y logró convertirla en la novena compañía de autobuses escolares más grande del mundo. Lo vendió a un fondo de capital de riesgo en 2007. Consejero independiente.

Jaime Azkenasi Abadi. Ingeniero Industrial de la Universidad Panamericana y tiene un diploma en Propietario Presidente del Programa de Gestión de la Universidad de Harvard. Fue Director Financiero en Hilaturas Asociadas, actualmente es socio y Director Financiero de Grupo Tycoon y socio y miembro del Consejo de la Universidad Lindavista y la Universidad en Movimiento. Consejero independiente.

Principales Directivos de la Compañía:

Nombre	Puesto
José Shabot Cherem	Director General
Enrique Ayón Hernández	Director Comercial Empresarial
Gonzalo Palafox	Director Comercial Individual
Juan de Miguel Gonzalez	Director de Desarrollo de Negocio Individual
Sandra Tena Rodríguez	Director de Administración y Finanzas
Marcelo Arriola Ortiz Segura	Director Crédito y Riesgos
Fabián Ortega Aranda	Director Jurídico
Paulina Flores Cruz	Director Digital
Martin Roman Ramírez	Director Auditoría Interna
Fernando Rondón Reynoso	Director de Marketing

RESUMEN 3T 2020 Y PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

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 del 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").

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 vigente

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.

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.

ACTUALIZACION DEL NEGOCIO

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 CO2e 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.

Resultados

Al cierre de septiembre de 2020 cierra con un resultado con un resultado antes de impuestos de -30.3 millones de pesos (mdp) y una colocación de 1,388.3 mdp; el negocio individual y comercial generan un portafolio promedio de 2,922.1 mdp. En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado por ION Financiera por un monto promedio de 2,113.9 mdp.

La estructura financiera de ION Financiera se mantiene estable, reflejado a través de indicadores sanos de capitalización y apalancamiento en niveles de ~21.2% y ~3.4 veces (x) (neto de caja de 2.8x).

El portafolio crediticio de ION Financiera cierra con un Índice de Morosidad de Cartera (IMOR) de 1.9% al 3T2020 y con una cobertura de reservas a cartera vencida de 1.6x.

ION Financiera calcula su estimación de reservas con base en la metodología de pérdida esperada establecida por la CNBV, por lo que la generación de estimaciones preventivas se apega a las normas contables establecidas para Instituciones Financieras.

CALIFICACIONES

La dinámica del negocio y sus avances es reconocida, a través de la ratificación de las calificaciones de las diferentes agencias calificadoras.

Agencia Calificadora	Calificación Administrador	Calificación Largo Plazo
Fitch Ratings	AAFC2- (mex)	----
HR Ratings	HR AP3+	HR BBB
Verum	AAF3+/M	BBB+/M

Administrador de Activos

El 26 de junio de 2020, **Verum** ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en **'AAF3+/M'** y Riesgo contraparte en **'BBB+/M' y '2/M'** para el largo y corto plazo, respectivamente y revisó la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Negativa' desde 'Estable'. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de **'2/M'**.

Con fecha 14 de julio de 2020, **HR Ratings** ratificó la calificación como Administrador Primario en **'HR AP3+'** y Como Riesgo contraparte en **'HR BBB'** y **'HR3'** para el largo y corto plazo, modificando la Perspectiva de Estable a Negativa; así mismo ratificó la calificación en **'HR3'** para el Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

El 22 de octubre de 2020 **Fitch Ratings** asigna la Calificación de 'AAFC2-(mex)'como Administrador de Activos Financieros de Crédito a la Sociedad, con Perspectiva Negativa

Calificaciones Corporativas

Con fecha 26 de junio de 2020, **Verum** Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. Verum revisó la Perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Negativa' desde 'Estable'

Los principales aspectos positivos que consideró fueron:

- ION Financiera cuenta con buenos indicadores de capitalización y calidad crediticia
- Niveles altos de liquidez y adecuada flexibilidad financiera
- Contención de la afectación en la calidad crediticia del portafolio mediante constantes pláticas con sus acreditados con mayor exposición; así como con sus principales fondeadores.
- La SOFOM considera que gran parte de su portafolio califica para el programa de garantías de su principal fondeador.
- Infraestructura tecnológica robusta y con capacidad de gestión y administración suficiente para soportar su operación.

Aspectos que considerar:

- Las calificaciones continúan limitadas por las concentraciones relevantes por región, sector y acreditado.
- Incremento en los indicadores de cartera vencida con coberturas insuficientes

- Nivel de apalancamiento mayor a lo esperado por Verum.

El 14 de julio de 2020, **HR Ratings** ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' modificando la Perspectiva de Estable a Negativa, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Los principales aspectos positivos que consideraron fueron:

- Adecuada posición de liquidez, registrando una brecha ponderada de activos y pasivos
- Adecuada estructura de herramientas de financiamiento, brindando suficiente flexibilidad y disponibilidad de recursos para la continuidad de las operaciones.
- Sólida posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización y razón de apalancamiento

Aspectos para considerar:

- Deterioro en los niveles de rentabilidad en niveles cercanos o inferiores a lo esperado en un escenario base.
- Incremento sostenido en cartera vencida, registrando índices de morosidad en niveles superiores a 5.0%.

Calificaciones del Programa

Al cierre del 2019 la Sociedad contaba con un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de 200 mdp con las siguientes calificaciones "HR3" otorgada por HR Ratings y "2/M" otorgada por Verum Calificadora de Valores, ambas calificaciones ratificadas en 2020.

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

Al cierre del 3T2020, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CEBURS en 2/M y HR3; respectivamente, para las emisiones a su amparo para la ampliación a 500 mdp, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), misma que mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la CNBV autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta $500,000, anteriormente $200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

ION
TU SOLUCIÓN HIPOTECARIA

INFORMACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DE 2020 Y 2019

Balance General[1]

Activo Total

Balance General (cifras en miles de pesos)						Variación $	
Activo	**3T 2019**	**4T 2019**	**1T 2020**	**2T 2020**	**3T 2020**	**Anual**	**%**
Disponibilidades	151,986	235,210	689,384	258,427	178,546	26,561	17.5%
Inversiones en Valores	114,110	132,410	30,965	416,572	280,153	166,043	>100%
Derivados	689	0	0	0	0	-689	-100.0%
Cartera de Crédito Vigente	**3,260,779**	**2,980,728**	**2,871,415**	**2,821,845**	**2,911,113**	**-349,666**	**-10.7%**
Cartera Individual	333,571	340,756	334,810	346,725	390,526	56,955	17.1%
Cartera Comercial	2,927,208	2,639,972	2,536,605	2,475,120	2,520,587	-406,621	-13.9%
Simples GH	343,284	240,955	206,985	233,267	218,754	-124,530	-36.3%
Puentes	2,327,434	2,178,222	2,127,266	2,053,696	2,100,838	-226,595	-9.7%
Simples	256,490	220,794	202,354	188,157	200,994	-55,495	-21.6%
Cartera de Crédito Vencida	**28,393**	**34,628**	**44,452**	**71,317**	**55,934**	**27,540**	**97.0%**
Cartera Individual	20,437	20,756	25,818	32,846	34,051	13,615	66.6%
Cartera Comercial	7,957	13,872	18,634	38,472	21,882	13,926	>100%
Cartera Total de Crédito	**3,289,172**	**3,015,356**	**2,915,867**	**2,893,162**	**2,967,047**	**-322,126**	**-9.8%**
Reservas	-56,590	-47,888	-53,558	-63,723	-86,774	-30,184	53.3%
Cartera de Crédito Neta	**3,232,582**	**2,967,468**	**2,862,310**	**2,829,439**	**2,880,272**	**-352,310**	**-10.9%**
Otras Cuentas por Cobrar	32,463	31,577	44,005	55,064	74,642	42,179	>100%
Bienes Adjudicados	2,337	2,888	2,888	2,888	3,121	784	33.5%
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	2,569	3,026	2,995	3,051	2,898	329	12.8%
Impuestos Diferidos	0	3,740	3,715	4,846	6,000	6,000	
Otros Activos	60,209	71,311	73,386	67,767	76,264	16,055	26.7%
Activo Total	**3,596,945**	**3,447,631**	**3,709,647**	**3,638,054**	**3,501,896**	**-95,049**	**-2.6%**

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, 151.9 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.

Disponibilidades ($miles de pesos)	sep-20	sep-19
Bancos	178,525	151,964
Otras disponibilidades (1)	21	22
	178,546	**151,986**

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

[1] Al cierre de septiembre 2020, la Administración no tiene conocimiento de eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

Inversiones en valores - Septiembre 2020

Institución	Título	Tasa	Importe
Casa de Bolsa Masari	Bonde LD	4.10%	51,774
B X Más	Fondeo de Inversion	-	19,442
Santander cuenta 7078 Inversión creciente	Pagare bancario	-	1,444
Vector	Fondeo de Inversion	-	525
Banco Base		4.20%	191,928
Mifel		4.35%	15,041
			$ 280,154

Inversiones en valores - Septiembre 2019

Institución	Título	Tasa	Importe
Casa de Bolsa Masari	Bonde LD	8.00%	712
B X Más	Fondeo de Inversion	4.20%	11
Santander cuenta 7078 Inversión creciente	Pagare bancario	7.25%	488
Vector	Fondeo de Inversion	-	501
Banco Base		7.80%	112,398
			114,110

Cartera de Crédito

El portafolio de ION Financiera alcanzó 2,967.0 mdp al cierre del 3T2020, lo que representa un decremento de 11.9% en comparación al cierre del 3T2019.

a. *Cartera Comercial Vigente*. Se ubicó en 2,520.6 mdp al cierre de septiembre 2020, presentando una disminución anual de 13.9%. El saldo promedio del portafolio comercial vigente del tercer trimestre ha sido de 2,517.1 mdp generando ingresos acumulados 215.5 mdp. La colocación comercial alcanzó los 1,259.4 mdp al cierre de septiembre 2020.

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.

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).

Considerando el modelo de negocio de la Compañía que contempla el “almacenaje”, y posteriormente, “venta del portafolio”, durante los años 2019, 2018 y 2017, el monto de portafolio vendido ascendió a 1,768 mdp de Cartera Comercial y 253.3 mdp de Cartera Individual.

El saldo de la Cartera en Administración al 3T2020 es de 2,073.3 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 1,841.4 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado ascienden a 15.3 mdp al cierre del 3T2020 (12.4 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 78.9% 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).

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

Distribución de la Cartera ($miles de pesos):

Tipo de cartera	3T2020		3T2019			
	No.	IMPORTE	No.	IMPORTE	No.	Variación
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	115	1,337,053	125	2,110,960	-10	-773,907
CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE SIN GARANTÍA HIPOTECARIA	1	2,686	1	7,537	0	-4,851
CREDITO PUENTE	23	767,459	10	216,474	13	550,985
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	10	110,164	13	171,896	-3	-61,731
ENTIDADES FINANCIERAS/CREDITOS A ENTIDADES FINANCIERAS NO BANCARIAS/OTR	2	88,144	2	77,057	0	11,087
SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	36	236,963	48	351,241	-12	-114,278
CREDITO HIPOTECARIO	357	424,416	343	353,683	14	70,734
CONSUMO	2	161	4	325	-2	-164
TOTAL DE CARTERA	**546**	**2,967,047**	546	3,289,172	0	-322,126

Clasificación de Cartera por Estatus:

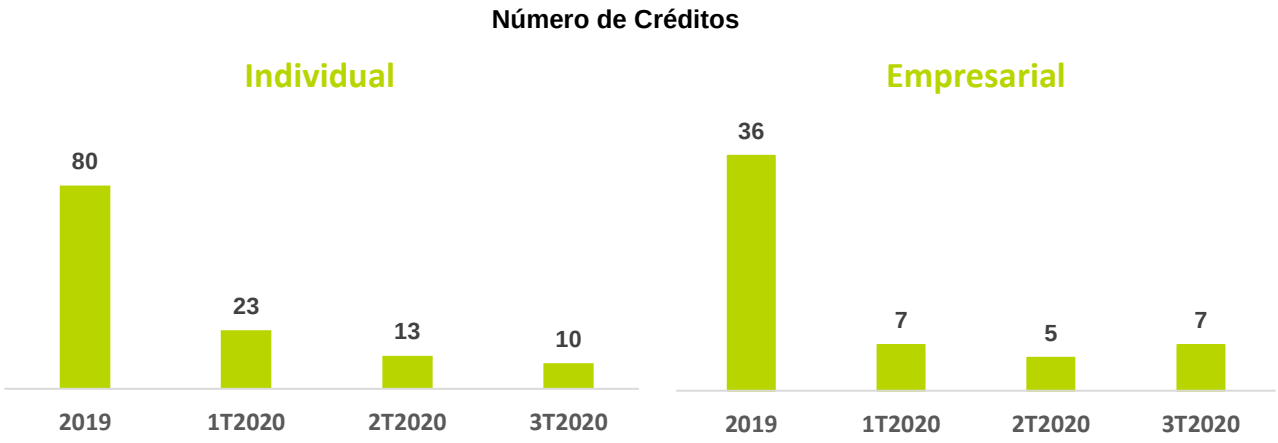
(Miles de pesos)

MONTO DE CREDITOS A LA VIVIENDA		
TRIMESTRE	**3T2020**	**3T2019**
Cartera vigente	390,526	333,545
Cartera vencida	33,890	20,138
Cartera Total	**424,416**	**353,683**

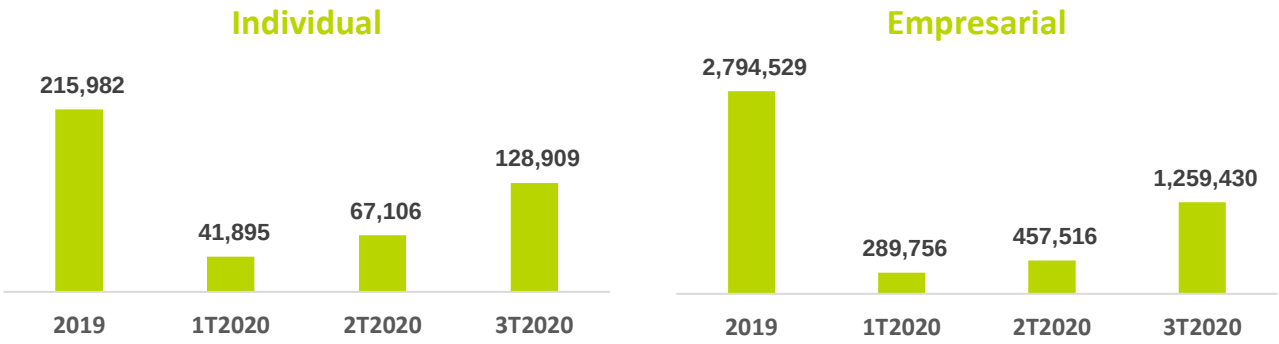
MONTO DE CREDITOS AL CONSUMO		
TRIMESTRE	**3T2020**	**3T2019**
Cartera vigente	0	26
Cartera vencida	161	299
Cartera Total	**161**	**325**

MONTO DE CREDITOS COMERCIALES		
TRIMESTRE	**3T2020**	**3T2019**
Cartera vigente	2,520,587	2,927,208
Cartera vencida	21,882	7,957
Cartera Total	**2,542,469**	**2,935,165**

Colocación de Créditos:



Monto de Originación Acumulados
($miles de pesos)



Cobertura Geográfica

Al cierre de septiembre 2020, laboran 149 personas en ION Financiera y se tiene como sede una oficina corporativa ubicada en Av. Ejército Nacional No.425 Piso 4 y 7, en la Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

ION oferta sus productos en todas las alcaldías de la Ciudad de México, y ciertos municipios del Estado de México, Querétaro, Puebla, Guanajuato, Hidalgo y Jalisco.

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 períodos 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.

Pasivo y Capital Contable

Pasivo	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	Anual	%
Pasivos Bursátiles	200,949	201,111	367,506	358,904	347,122	146,173	72.7%
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	1,730,073	1,764,757	1,855,331	1,874,298	1,788,028	57,955	3.3%
Obligaciones Subordinadas en Circulación	735,121	508,944	525,303	464,300	449,117	-286,004	-38.9%
Derivados	9,813	0	0	0	0	-9,813	-100.0%
Otras Cuentas por Pagar	94,880	128,915	117,646	107,423	101,507	6,627	7.0%
Impuestos y PTU diferidos	8,503	10,586	7,917	8,108	9,641	1,138	13.4%
Créditos Diferidos	8,612	8,059	10,397	10,275	11,321	2,709	31.5%
Pasivo Total	**2,787,949**	**2,622,372**	**2,884,100**	**2,823,309**	**2,706,735**	**-81,215**	**-2.9%**
Capital						0	
Capital Contribuido	**746,372**	**746,372**	**746,372**	**746,372**	**746,372**	0	0.0%
Capital Ganado	**62,623**	**78,887**	**79,175**	**68,373**	**48,789**	-13,835	-22.1%
Reservas de Capital	3,243	3,243	3,243	4,296	4,296	1,053	32.5%
Resultado de Ejercicios Anteriores	54,902	54,902	75,971	74,918	74,918	20,015	36.5%
Resultado por Valuación de Títulos Disponibles para la Venta	0	0	0	0	0	0 0	
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-10,791	0	0	0	0	10,791 0	-100.0%
Remediciones por Beneficios Definidos a los Empleados	-354	-327	-274	-221	-168	185	-52.4%
Resultado Neto	15,623	21,069	235	-10,620	-30,257	-45,880	<100%
Capital Contable	**808,995**	**825,259**	**825,547**	**814,745**	**795,161**	**-13,835**	**-1.7%**

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

ION Financiera cuenta con una adecuada diversificación de herramientas de fondeo, las cuales, suman más de 10,000 mdp (incluyendo líneas sindicadas), representada por 12 fondeadores, obligacionistas y una base de accionistas inversores en CB´s de CP, a plazos y tasas competitivas. En adición, durante el 1T2020 la CNVB autorizó incrementar el monto del programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de 500 mdp, anteriormente 200 mdp.

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) continúa siendo el fondeador más importante, en términos de monto de líneas autorizadas y costo de fondeo eficiente.

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2018-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa al 31 de diciembre de 2019 es de hasta 200 mdp con carácter revolvente.

Con fecha 4 de febrero de 2020 la CNBV autorizó incrementar el monto del programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de 500 mdp, anteriormente 200 mdp. Acontecimiento que encontró gran demanda en el mercado permitiendo levantar recursos justo antes de la contingencia sanitaria. En Junio de 2020, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CB’s en 2/M y HR3, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Emisión	Monto	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Plazo	Spread	Tipo de Garantía
ION 02320	$31,200,000	02-Jul-20	15-Oct-20	105	2.25%	Quirografaria
ION 03120	$37,600,000	13-Aug-20	26-Nov-20	105	2.25%	Quirografaria
ION 03420	$11,666,200	27-Aug-20	19-Nov-20	84	1.97%	Quirografaria
ION 03520	$52,000,000	03-Sep-20	01-Oct-20	28	1.70%	Quirografaria
ION 03620	$33,130,000	04-Sep-20	29-Oct-20	55	1.85%	Quirografaria
ION 03720	$20,000,000	04-Sep-20	26-Nov-20	83	1.97%	Quirografaria
ION 03820	$50,160,000	04-Sep-20	17-Dec-20	104	2.25%	Quirografaria
ION 03920	$41,802,200	10-Sep-20	08-Oct-20	28	1.70%	Quirografaria
ION 04020	$10,300,000	17-Sep-20	15-Oct-20	28	1.70%	Quirografaria
ION 04120	$58,000,000	24-Sep-20	22-Oct-20	28	1.70%	Quirografaria
TOTAL CB's	**$345,858,400**					

En el siguiente Cuadro se muestra el detalle del Pasivo de la Banca de Desarrollo, Banca Comercial y Otros Organismos. El monto total autorizado de estas líneas asciende a 10,091 mdp, es importante mencionar, que en este Cuadro el monto autorizado de las líneas sindicadas solo se está considerando el 30% que le corresponde a ION Financiera.

Tipo de Financiamiento	Tipo de Moneda	Línea de Crédito Autorizada*	Monto Disponible*	Corto Plazo*	Largo Plazo*	Total*
Banca de Desarrollo	MXN	$9,232	$7,730	$857	$645	**$1,502**
Banca Comercial y Otros Organismos	MXN	$851	$254	$453	$144	**$597**
*Miles de pesos						

Al cierre de septiembre 2020, ION mantiene un saldo de Obligaciones Subordinadas de 441.1 mdp.

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 períodos anteriores.

Estado de Resultados

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 – "Almacenamiento", el cual está en proceso de maduración para ser bursatilizado o vendido a terceros. 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.

Estado de Resultados						**Variación**	
(Cifras en miles de pesos)	**3T 2019**	**4T 2019**	**1T 2020**	**2T 2020**	**3T 2020**	**Anual**	**%**
Ingresos por Intereses	**351,124**	**469,545**	**103,028**	**196,925**	**284,406**	**-66,719**	**-19.0%**
Comisiones Apertura	2,044	3,148	870	3,833	7,407	5,364	>100%
Cartera Individual	32,273	45,509	12,666	25,182	39,260	6,987	21.6%
Cartera Comercial	306,062	402,363	81,786	151,863	215,533	-90,529	-29.6%
Otros Ingresos por Intereses	10,745	18,525	7,705	16,046	22,205	11,460	>100%
Gastos por Intereses	**-245,617**	**-331,918**	**-75,302**	**-148,140**	**-214,385**	**31,232**	**-12.7%**
Gastos por Bancos y Otros Organismos	-189,946	-258,680	-59,780	-119,104	-174,368	15,578	-8.2%
Gastos por Obligaciones Subordinadas	-55,671	-73,238	-15,522	-29,036	-40,017	15,653	-28.1%
Margen Financiero	**105,507**	**137,627**	**27,725**	**48,785**	**70,021**	**-35,487**	**-33.6%**
Reservas	-31,278	-22,797	-8,473	-21,747	-45,929	-14,651	46.8%
Margen Financiero Ajustado	**74,229**	**114,830**	**19,253**	**27,038**	**24,092**	**-50,138**	**-67.5%**
Comisiones y Tarifas Cobradas	55,246	62,941	12,270	20,396	41,494	-13,751	-24.9%
Comisiones Estudios de Factibilidad	39,344	40,878	5,890	7,796	22,521	-16,823	-42.8%
Comisiones cobradas por administración	12,362	17,543	5,193	10,252	15,262	2,900	23.5%
Otras comisiones cobradas	3,540	4,520	1,188	2,349	3,711	172	4.9%
Comisiones y Tarifas Pagadas	-7,188	-9,049	-2,213	-4,687	-7,408	-220	3.1%
Otros Ingresos (incluye liberación reservas)	4,064	4,841	3,035	6,564	8,740	4,676	>100%
Ingresos por Servicios Administrativos TAI	9,682	13,365	3,732	7,500	10,843	1,161	12.0%
Gastos de Administración y Promoción	**-112,239**	**-153,398**	**-38,433**	**-70,910**	**-111,065**	**1,174**	**-1.0%**
Nómina	-78,648	-113,771	-27,411	-44,579	-73,480	5,168	-6.6%
Gasto Administrativo y de Promoción	-30,819	-35,756	-9,321	-23,423	-34,314	-3,495	11.3%
Depreciación y Amortización	-2,772	-3,871	-1,701	-2,908	-3,271	-499	18.0%
Utilidad antes de Impuestos	**23,794**	**33,531**	**-2,355**	**-14,099**	**-33,304**	**-57,098**	**<100%**
Impuestos	-8,171	-12,462	2,591	3,479	3,047	11,218	<100%
Utilidad Neta	**15,623**	**21,069**	**235**	**-10,620**	**-30,257**	**-45,880**	**<100%**

Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

Margen Financiero

Presenta un decremento del 33.6% en comparación al cierre del 3T2019 (3T2020 70.0 mdp vs 105.5 mdp al 3T2019), como resultado, principalmente, por la baja en la tasa de referencia TIIE (6.10% vs 8.47%) y un portafolio vigente promedio disminuido en 9.1% con relación al cierre del 3T2019 (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

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). Cabe mencionar que derivado de la crisis sanitaria, la estrategia fue mantener la liquidez soportada en nuestras líneas de fondeo.

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.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se ubicaron en 111.2 mdp al 3T2020, mientras que en 3T2019 eran de 112.2 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.

ESTADO DE RESULTADO POR SEGMENTO (PRODUCTO)

Como se menciona anteriormente, el enfoque de la Compañía continúa siendo hacia Crédito Hipotecario a la Vivienda, Crédito Empresarial y como Originador y Administrador de Portafolio Propio y de Terceros.

A continuación, se presentan los Ingresos y Egresos de la Compañía por segmento de producto:

Ingresos por intereses:	**3T2020**	**3T2019**
Créditos simple	10,465	25,323
Créditos puente	48,850	13,101
Créditos simple con garantia hipotecaria	24,965	49,307
Créditos proyectos de inversion con fuente propia	121,996	214,384
Entidades financieras	9,257	3,948
Créditos a la vivienda	39,258	32,241
Créditos de consumo	2	32
Intereses y rendimientos inversiones en valores	15,092	10,406
Utilidad de cambios por valorización	14,520	2,383
	284,406	351,124

Gastos por intereses:	**3T2020**	**3T2019**
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	44,829	56,313
Intereses y gastos por SHF	93,372	103,671
Intereses y gastos por banca múltiple	8,538	21,722
Intereses y gastos emisión privada	2,639	16,782
Otros organismos	24,579	12,488
Intereses Pasivos Bursatiles	19,670	5,547
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	20,085	14,423
Pérdida en cambios por valorización	673	14,671
	214,385	245,617

Margen financiero	**70,021**	**105,506**

Estimación preventiva para riesgos crediticios	**3T2020**	**3T2019**
Crédito simple	2,090	2,895
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	4,659	9,672
Crédito simple con garantía hipotecaria	950	8,077
Crédito al consumo	12	3,075
Créditos a la vivienda	3,485	7,559
Estimación adicional	34,734	0
	45,929	31,278

Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	**24,092**	**74,229**

ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

Información Cualitativa Riesgos de Mercado

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

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

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

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

- Identificar, modelar y analizar los flujos de efectivo implícitos tanto en los instrumentos en la posición activa como pasiva del balance de la Sociedad ante diversos escenarios.

- Identificar posibles brechas de liquidez derivadas de los vencimientos de las obligaciones y las posiciones activas del balance.
- Establecer estrategias y políticas que permitan evitar incurrir en descalces de liquidez que minen la capacidad de la Sociedad para sostener su operación.

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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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

Roll Rates

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

Pérdida Esperada

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

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

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

Donde

R_i= Monto de reservas para el i-ésimo crédito

PI_i= Probabilidad de incumplimiento

SP_i= Severidad de la pérdida

EI_i= Exposición al incumplimiento

Las cuales se calculan de acuerdo con la Sección Primera, Segunda, Tercera y Quinta del capítulo V del Título Segundo de la Circular Única de Bancos.

Al 30 de septiembre de 2020, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Cartera	Probabilidad de Incumplimiento	Severidad de la Pérdida	Pérdida Esperada
Comercial	3.72%	39.29%	1.46%
Consumo	100.00%	99.75%	89.99%
Vivienda	15.65%	20.12%	3.15%

Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

1. MATRICES DE TRANSICIÓN

Al cierre del 3T2020, se observa la siguiente matriz de transición para la cartera Hipotecaria de Vivienda, mostrando que se presentaron 5 liquidaciones anticipadas de crédito, sin adjudicaciones y sin movimientos de quita o castigo.

Transiciones de créditos entre t1 y t									
	t + 1								
t	0	1	2	3	4 o más	Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
0	291	10	0	0	0	0	0	4	305
1	2	4	2	0	0	0	0	1	9
2	0	0	1	3	0	0	0	0	4
3	0	0	0	1	1	0	0	0	2
4 o más	4	0	0	0	31	0	0	0	35
Total	297	14	3	4	32	0	0	5	355

MATRIZ DE TRANSICIÓN									
	t + 1								
t	0	1	2	3	4 o más	Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
0	95.4%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	86%
1	22.2%	44.4%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	3%
2	0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1%
3	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1%
4 o más	11.4%	0.0%	0.0%	0.0%	88.6%	0.0%	0.0%	0.0%	10%
Total	83.66%	3.94%	0.85%	1.13%	9.01%	0.00%	0.00%	1.41%	100%

Por su parte, en la cartera de consumo en el 3T2020 se cuentan con dos casos, los cuales están en cartera vencida

En cuanto a la cartera comercial, son actualmente 8 créditos los que componen la cartera vencida.

1. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS

Al cierre del 3T2020, se tiene el 100% de la calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, la cual se integra como sigue.

CALIFICACIÓN DE LA CARTERA CREDITICIA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras en miles de pesos)

GRADO DE CALIFICACIÓN	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS				
		CARTERA COMERCIAL	CONSUMO		CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	TOTAL DE RESERVAS PREVENTIVAS
			NO REVOLVENTE	TARJETA DE CRÉDITO Y OTROS CREDITOS REVOLVENTES		
EXCEPTUADA	-					
CALIFICADA						
RIESGO A-1	1,988,019	8,755	-	-	575	9,330
RIESGO A-2	364,672	4,050	-	-	138	4,188
RIESGO B-1	74,553	762	-	-	275	1,037
RIESGO B-2	27,193	-	-	-	305	305
RIESGO B-3	406,341	11,818	-	-	28	11,846
RIESGO C-1	43,065	2,983	-	-	430	3,413
RIESGO C-2	18,888	644	-	-	1,221	1,865
RIESGO D	26,410	6,243	-	-	2,321	8,564
RIESGO E	17,907	1,944	160	-	8,075	10,179
TOTAL	2,967,048	37,199	160		13,368	50,727

Menos:		
RESERVAS CONSTITUIDAS	$	86,774
EXCESO/(INSUFICIENCIA)	$	36,047

NOTAS:

1. Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 30 de septiembre de 2020
2. La cartera crediticia se califica conforme a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Capítulo V del Título Segundo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, pudiendo calificarse por metodologías internas autorizadas por la propia Comisión. La institución utiliza las metodologías establecidas por la CNBV mediante sus "Disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito". Las instituciones de crédito utilizan los grados de riesgos A-1; A-2; B-1; B-2; B-3; C-1; C-2; D y E, para efectos de agrupar las reservas preventivas de acuerdo con el tipo de cartera y el porcentaje que las reservas representen del saldo insoluto del crédito, que se establecen en la Sección Quinta “De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo”, contenida en el Capítulo V del Título Segundo de las citadas disposiciones.
3. El exceso en las reservas preventivas constituidas se explica por lo siguiente: Reservas adicionales por concepto de intereses sobre créditos vencidos y reservas reconocidas por la CNBV

2. ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN

El Índice de Capitalización (ICAP) es de 21.17% y de 20.41% al tercer trimestre de 2020 y 2019, respectivamente.

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

Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado		
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	$	12,873
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito		
Aplicando metodología estándar		
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras		233,616
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional		26,104
IV. Requerimientos de capital total	$	272,593

Cómputo

Requerimiento de capital total	272,593
Capital neto[2]	
Capital básico	721,232
Capital complementario	-
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	$ 448,639

1 Al cierre de septiembre 2020 no hay Capital Básico No Fundamental

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	160,907
Activos por riesgo de crédito	2,920,199
Activos por riesgo operacional	326,304
Activos por faltantes de capital en filiales del exterior	
Activos por riesgo totales	3,407,410

Coeficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	**21.17 %**

3. RIESGO PARTES RELACIONADAS

Al cierre de septiembre 2020, se presentan los saldos de créditos con Partes Relacionadas.

PARTES RELACIONADAS	dic-19		sep-20	
(Cifras en miles de pesos)	Saldo	No.	Saldo	No.
RELACIONADO				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	13,881	2	31,947,255	5
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	50,210	1	30,085,346	1
RELEVANTE				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSION CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	30,614	3	1,449,106	2
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	-	0	-	1
ENTIDADES FINANCIERAS/CREDITOS A ENTIDADES FINANCIERAS NO BANCARIAS	72,395	1	85,457,742	1
SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	25,112	1	45,128,019	1
TOTAL	192,212	8	194,067,467	11

CONTROL INTERNO

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

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

Respecto del control interno, se encarga de reportar oportunamente a la Dirección General y al Comité de Auditoría, con base en su plan anual de revisión, sobre desviaciones, cumplimiento y regularización de las actividades. Para tal efecto, a través de dichas revisiones, realiza acciones como las siguientes:

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

ION
TU SOLUCIÓN
HIPOTECARIA

ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS

ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO
BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO			PASIVO Y CAPITAL		
DISPONIBILIDADES		$ 178,546	**PASIVOS BURSATILES**		$ 347,122
CUENTAS DE MARGEN		-	**PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS**		
			De corto plazo	$ 997,935	
INVERSIONES EN VALORES			De largo plazo	790,092	1,788,027
Títulos para negociar	$ 280,153				
Títulos disponibles para la venta	-		**COLATERALES VENDIDOS**		
Títulos conservados a vencimiento	-	280,153	Reportos (Saldo acreedor)	$ -	
			Derivados	-	
DEUDORES POR REPORTO (SALDO DEUDOR)		-	Otros colaterales vendidos	-	-
DERIVADOS			**DERIVADOS**		
Con fines de negociación	$ -		Con fines de negociación	$ -	
Con fines de cobertura	-	-	Con fines de cobertura	-	-
AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		-	**AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS**		-
CARTERA DE CREDITO VIGENTE			**OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION**		-
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial	$ 2,432,443		**OTRAS CUENTAS POR PAGAR**		
Entidades financieras	88,144		Impuestos a la utilidad por pagar	$ -	
Entidades gubernamentales	-	2,520,587	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	53	
Créditos de consumo		-	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes		
Créditos a la vivienda		390,526	de formalizar en asambles de accionistas	-	
			Acreedores por liquidación de operaciones	-	
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE		$ 2,911,113	Acreedores por cuentas de margen	-	
			Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	-	
CARTERA DE CREDITO VENCIDA			Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	101,454	101,507
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial	$ 21,882		**OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION**		449,117
Entidades financieras	-				
Entidades gubernamentales	-	21,882	**IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)**		9,641
Créditos de consumo		161			
Créditos a la vivienda		33,890	**CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS**		11,321
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA		$ 55,933			
			TOTAL PASIVO		$ 2,706,735
CARTERA DE CREDITO		$ 2,967,046			
(-) MENOS:					
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS		(86,774)			
CARTERA DE CREDITO (NETO)		$ 2,880,272	**CAPITAL CONTABLE**		
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS		$ -	**CAPITAL CONTRIBUIDO**		
(-) MENOS:					
ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO		-	Capital social	$ 746,372	
			Aportaciones para futuros aumentos de capital		
DERECHOS DE COBRO (NETO)		$ -	formalizadas en asambles de accionistas	-	
			Prima en venta de acciones	-	
TOTAL DE CARTERA DE CREDITO (NETO)		2,880,272	Obligaciones subordinadas en circulación	-	$ 746,372
BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACION		-	**CAPITAL GANADO**		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)		74,642	Reservas de capital	$ 4,296	
			Resultado de ejercicios anteriores	74,918	
BIENES ADJUDICADOS		3,121	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		2,898	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	
INVERSIONES PERMANENTES		-	Remediciones por beneficios definidos a los empleados	(168)	
			Resultado neto	(30,257)	$ 48,789
ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA		-			
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		6,000	**TOTAL CAPITAL CONTABLE**		$ 795,161
OTROS ACTIVOS					
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	$ 76,264				
Otros activos a corto y largo plazo	-	76,264			
TOTAL ACTIVO		$ 3,501,896	**TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE**		$ 3,501,896

CUENTAS DE ORDEN

Avales otorgados	-	Colaterales recibidos por la entidad	-
Activos y pasivos contingentes	-	Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	-
Compromisos crediticios	1,914,950	Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito	6,253
Bienes en fideicomiso	-	Otras cuentas de registro	4,324,484
Bienes en administración	2,073,320		

"El saldo histórico del capital social al 30 de septiembre de 2020 es de $746,372 miles de pesos"

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

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

http://www.cnbv.gob.mx https://www.ion.com.mx/informacionfinanciera.html https://www.ion.com.mx

JOSE SHABOT HEREM	SERGIO DIAZ RODRIGUEZ	OSCAR RIVERA ESPINOSA	ERIKA PATRICIA ACOSTA CAPILLA
DIRECTOR GENERAL	DIRECTOR DE ADMINISTRACION Y FINANZAS	CONTADOR GENERAL	DIRECTOR DE AUDITORIA

ION
TU SOLUCIÓN
HIPOTECARIA

ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.
EJERCITO NACIONAL No. 425 PISO 4, COL. GRANADA, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO
ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses		$ 284,406
Gastos por intereses		(214,385)
Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		-
MARGEN FINANCIERO		$ 70,021
Estimación preventiva para riesgos crediticios		(45,929)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		$ 24,092
Comisiones y tarifas cobradas	$ 41,494	
Comisiones y tarifas pagadas	(7,408)	
Resultado por intermediación	-	
Otros ingresos (egresos) de la operación	19,583	
Gastos de administración	(111,065)	(57,396)
RESULTADO DE LA OPERACION		$ (33,304)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		$ (33,304)
Impuestos a la utilidad causados	$ -	
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	3,047	3,047
RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		$ (30,257)
Operaciones discontinuadas		-
RESULTADO NETO		$ (30,257)

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

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

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

JOSE SHABOT CHEREM
DIRECTOR GENERAL

SANDRA VENTA RODRIGUEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

OSCAR RIVERA ESPINOSA
CONTADOR GENERAL

ERIKA PATRICIA ACOSTA CAPILLA
DIRECTOR DE AUDITORIA

Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones y Situación Financiera al 30 de septiembre de 2020.

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

Jose Shabot Cherem
Director General

Sandra Tena Rodriguez
Director de Administración y Finanzas

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoria

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

ANEXO B: PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

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.

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 dejaran de ser restringidos en el momento en que estos fondos sean entregados a los fideicomitentes.

Inversiones en valores-
– Títulos para negociar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

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

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/quirografario.- Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria 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, 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 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.

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:

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.

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:

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%

M*obiliario 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.

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 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 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 relacionas, 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 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 incurren.

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Bienes en administración (no auditado):

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

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

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

Otras cuentas de registro (no auditado):

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

Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones criterios contables emitidos por la Comisión

El 15 de noviembre de 2018 y 4 de noviembre de 2019 se modificó la Resolución que modifica las
Disposiciones, con el propósito de extender la entrada en vigor de la aplicación de algunas normas contables incorporadas en la resolución del 4 de enero de 2018, a fin de que las casas de bolsa estuvieran en posibilidad de ajustar sus sistemas de información contable. Las siguientes Disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9

“Provisiones, contingencias y compromisos”, C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”, C-19 “Instrumentos financieros por pagar”, C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”, D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, D-2 “Costos por contratos con clientes” y D-5 “Arrendamientos. El 9 de noviembre de 2020 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero de 2022.

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

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 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 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 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 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 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, 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 fideicomitido, 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.

Al 30 de septiembre de 2020 la cartera se muestra con los impactos a los criterios contables especiales y sin los impactos como se indica a continuación:

Determinación de impactados por los CCE (cifras en miles)	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Cartera de Crédito Vigente			
Créditos Comerciales	2,520,587	2,520,587	
Crédito al Consumo	-	-	
Crédito a la Vivienda	390,526	321,108.12	- 69,418
Total de crédito Cartera Vigente	**2,911,113**	**2,841,695**	**- 69,418**
Cartera de Crédito Vencida			
Créditos Comerciales	21,882	21,882	-
Crédito al Consumo	161	161	-
Crédito a la Vivienda	33,890	100,451	66,561
Total de crédito Cartera Vencida	**55,934**	**122,495**	**66,561**
Total de Cartera de Crédito	**2,967,047**	**2,964,190**	**- 2,857**
Estimación Preventiva para riesgo crediticio			
Derivadas de calificación	- 50,727	- 66,544	15,817
Adicionales	- 2,056	- 4,162	2,106
Adicionales reconocidas por la CNBV	- 33,992	- 33,992	
Total	**- 86,774**	**- 104,697**	**17,923**
Cartera de Crédito Neta	**2,880,272**	**2,859,492**	**15,066**
Total Activos	**3,501,896**	**3,516,962**	**15,066**
Total Pasivo	**2,706,735**	**2,706,735**	**-**
Ingresos por intereses	284,406	281,549	**2,857**
Estimación Preventiva para riesgo crediticio (Resultados)	- 45,929	- 63,852	- 17,923
Resultado Neto	**- 30,257**	**- 45,323**	**- 15,066**
Total Capital Contable	**795,161**	**780,095**	**- 15,066**
Total Pasivo y Capital Contable	**3,501,896**	**3,486,830**	**- 15,066**
CUENTAS DE ORDEN			
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	6,253	3,396	- 2,857

Al 30 de septiembre de 2019 la cartera no muestra impactos a los criterios contables especiales debido a que en este ejercicio no se habían publicado dichos criterios contables especiales.

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019

Derivados

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 30 de septiembre de 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, por lo que no existieron efectos en resultados.

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

2019					
Nocional USD	**Contraparte**	**Subyacente**	**Fecha de vencimiento**	**Valor pactado**	**Valor razonable**
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
					-$ 9,124

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.

Actualmente, 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 2019, el efecto de valuación reconocido en el capital es de -$4,870 menos un impuesto diferido de -$5,921, ya que corresponde al establecimiento de una cobertura de flujos de efectivo.