

**REPORTE DE
VARIACIONES A LA BMV
4^{to} TRIMESTRE
2020**

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019.

RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2020

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. (“ION Financiera” o “la Compañía”), Intermediario Financiero No Bancario especializado en el sector Hipotecario e Inmobiliario presenta los resultados al Cuarto Trimestre de 2020 (4T2020).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 4T2020 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la “Comisión”) en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (los “Criterios Contables”).

MODELO DE NEGOCIO

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

- Adquisición de vivienda

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

- Créditos de liquidez

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

- Créditos puente a desarrolladores

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

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

La Empresa, en continuo proceso de mejora.

ION Financiera busca ser líder en medición y aplicación de estrategias para reducir sus emisiones de carbono en su sector. En mayo de 2020, Cooperativa AMBIO renovó la constancia a ION Financiera (otorgada en mayo 2019), 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.

En 2020 ION Financiera, obtuvo la Certificación Prime conformado por NAFIN, BANCOMEXT, BMV, BIVA y AMIB PRIME por sus altos estándares de Institucionalización y de Gobierno Corporativo. Nuestra empresa es la primera institución del sector financiero en lograrlo.

En 4T2020 ION Financiera obtuvo su certificación Great Place to Work (GPTW) lo que refleja que los objetivos organizacionales se logran con personas que dan lo mejor de sí mismas y trabajan como equipo, todo en un ambiente de confianza.

Por otra parte, ION Financiera está 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 de decisiones considerando a las personas, la comunidad y al planeta.

Actualización Situación COVID 19

Concluyó 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 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

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

momento crítico de capacidad de pago y por ende no pueden mantenerse al corriente en el pago de sus cuotas correspondientes. Al cierre de diciembre se ha reestructurado 1.2% del portafolio individual representando un monto de \$5.3 millones de pesos (mdp).

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 diciembre se ha reestructurado 17.0% del portafolio representando un monto de \$473.0 mdp.

Estimación preventiva para riesgo crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios acumulada hasta el cuarto trimestre de 2020 suma 100.6 mdp, representada por i) 72.6 mdp relacionados con la metodología estatutaria señalada en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito (CUB) y ii) 28.1 mdp relacionados con reserva adicionales.

La epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), reconocida por el Consejo de Salubridad como una enfermedad grave de atención prioritaria, 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, se determinó que era 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. Al 4T2020 las reservas adicionales suman \$28.1 mdp

Liquidez

En términos de Caja, la estrategia de la Compañía durante los primeros tres trimestres fue mantener la liquidez previendo cualquier contingencia financiera, durante este periodo la Compañía mantuvo una caja promedio de 597.8 mdp. Lo anterior generó un “carry negativo”, afectando negativamente el margen financiero y al mismo tiempo generando certidumbre a Fondeadores, Inversionistas y Agencias Calificadoras. Al cierre del 4T2020, las Disponibilidades más Inversiones en Valores se ubican en 211.5 mdp.

La emergencia sanitaria impactó 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.

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

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.

Estado de Resultados

Al 4T2020 ION Financiera logró una colocación de 3,556.2 mdp; generando un portafolio vigente promedio de 2,914.5 mdp (negocio individual y empresarial). En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado principalmente por ION Financiera por un monto promedio de 2,103.2 mdp.

Como se ha señalado anteriormente, la Compañía tiene registrado Reservas Adicionales por un monto de 28.1 mdp y ha generado un carry negativo, con lo cual ION Financiera cierra con un resultado negativo antes de impuestos de -32.4 millones de pesos (mdp).

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

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

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

Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

Margen Financiero

El margen financiero de la Compañía considerando los últimos 12 meses es de 94.2 mdp comparado con 137.6 mdp del mismo periodo del año anterior; el principal efecto está relacionado a que ION Financiera ha priorizado mantener una liquidez adecuada generando un “carry” negativo aproximado de 20 mdp.

El 79.4% del portafolio de ION Financiera devenga intereses a una tasa variable, por lo que en términos de monto, el Margen Financiero presenta un decremento del 31.5% en comparación al cierre del año anterior (4T2020 94.2 mdp vs 137.6 mdp al 4T2019) esto, generado principalmente por la disminución de la tasa promedio de referencia TIIE (4.48% vs 7.69%) y en una menor medida por un portafolio vigente promedio menor (2,914.5 mdp al 4T2020 vs 3,160.0 mdp al 4T2019).

- Ingresos por Intereses. Este rubro muestra una reducción del 21.4% en comparación al 4T2019, lo que representa un decremento neto de 100.3 mdp, ocasionado por:
 - I. El decremento de los ingresos de la cartera comercial en 123.4 mdp relacionado, como se había mencionado, a la baja en la tasa de referencia TIIE y un nivel de portafolio vigente

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

promedio inferior en 10.8% con relación al 4T2019 (4T2020: 2,551.3 mdp vs 2,859.2 mdp al 4T2019).

- II. El incremento en ingresos de la cartera individual en 9.4 mdp, derivado de un aumento del portafolio vigente promedio de 20.8% con relación al 4T2019; y
 - III. El incremento en Otros Ingresos por Intereses de 6.5 mdp, relacionados con el saldo en Disponibilidades e Inversiones cuyo promedio aumentó, pasando de 289.3 mdp en 4T2019 a 532.5 mdp en 4T2020; 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 7.2 mdp relacionadas con comisiones por reestructuras y la alta colocación del último trimestre de 2020.
- Gastos por Intereses: Muestra un decremento neto del 17.1%, en concordancia con las disminuciones de la TIIE y una estabilidad en el pasivo promedio con costo (2,627.4 mdp al 4T2020 vs 2,619.9 mdp al 4T2019).

Reservas

Considerando la metodología de reservas de la CUB, al cierre del 4T2020 se registró una liberación de reservas por un total de 6.3 mdp: 3.5 mdp relacionadas al desempeño de la cartera empresarial y por 2.8 mdp de cartera individual. El saldo de las Reservas Especiales al cierre de diciembre son equivalentes a 28.1 mdp.

Para efectos de análisis podemos considerar que los 54.2 mdp de cartera vencida se constituye de (1) cartera comercial de 19.2 mdp y (2) 35.0 mdp de cartera de créditos a la vivienda.

El índice de cobertura de la cartera comercial es de 4.1x, mientras que el de la cartera individual es de 0.6x, lo que en forma conjunta muestra un indicador de 1.9x de cobertura sobre cartera vencida.

Como resultado de lo anterior, el Margen Financiero Ajustado por Riesgos se ubica en 35.2 mdp al 4T2020.

Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 4T2020, muestra un incremento de 33.3% (53.9 mdp al 4T2019 vs 71.9 mdp al 4T2020). Este rubro se compone principalmente, de tres elementos:

- I. *Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros*. La cartera administrada promedio entre enero y diciembre de 2019 fue de 1,901.0 mdp mientras que, en el mismo lapso de tiempo, pero de 2020 fue de 2,103.2 mdp, un incremento de 10.6% que se ve reflejado en los ingresos por este rubro pasando de 17.5 a 20.2 mdp (+2.7 mdp).
- II. *Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM)*. Al 4T2020 este rubro presenta una variación de 14.7 mdp contra el mismo periodo del año anterior, como resultado de una colocación que se registró en el último trimestre del 4T2020.
- III. *Comisiones Pagadas*. Dentro de este rubro se registran los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera, al 4T2020 este rubro presenta un incremento de 1.1 mdp.

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

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se ubicaron en 147.7 mdp al 4T2020, mientras que en 4T2019 eran de 140.0 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 4T2020 muestra un nivel de 125.8% en comparación a 81.6% al cierre del 4T2019, dicho movimiento es generado principalmente por la creación de Reservas Adicionales; mismo que al eliminar el efecto anteriormente mencionado sería de 98.2%

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 26.4 mdp al 4T2020, compensando un gasto a nivel de gasto por intereses de 19.3 mdp, lo que genera un efecto neto a nivel de resultados de 7.2 mdp al cierre del 4T2020 (vs efecto neto positivo al 4T2019 de 13.1 mdp). Es importante considerar que este diferimiento positivo pudiera verse afectado por la disminución de la colocación planeada para el año 2020.

Utilidad Antes y Neta de Impuestos

Como resultado de lo mencionado anteriormente, el **Resultado Antes de Impuestos al cierre del 4T2020 fue de -32.4 mdp.**

El rubro de **Impuestos a la Utilidad** al 4T2020 fue de 1.8 mdp comparados con -12.5 mdp al 4T2019.

Derivado de lo anterior, al 4T2020 ION Financiera presenta una **Resultado Neto de -30.5 mdp** comparados con los 21.1 mdp al 4T2019.

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

Balance General

Disponibilidades e Inversiones en Valores

Al cierre del 4T2020, las Disponibilidades más Inversiones en Valores se ubican en 211.4 mdp, de esta cifra, 30.0 mdp se consideran restringidos ya que corresponden a Fideicomisos con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) relacionados con individualizaciones de clientes que de manera rutinaria se aplican al siguiente mes.

Cartera de Crédito

Al cierre del 4T2020 el portafolio vigente promedio de ION Financiera muestra un decremento del 7.8% en comparación al portafolio vigente promedio del 4T2019, alcanzando los 2,914.5 mdp al 4T2020 en comparación con 3,160.0 mdp al 4T2019.

- a. *Cartera Comercial Vigente.* Al cierre del 4T2020 el saldo se ubicó en 2,751.8 mdp, presentando un incremento del 4.2%. El saldo promedio del portafolio comercial vigente fue de 2,551.3 mdp generando ingresos acumulados 279.0 mdp. La colocación comercial alcanzó los 3,374.2 mdp al cierre de diciembre 2020, comparado con 1,921.7 mdp del 4T2019.
- b. *Cartera Individual Vigente.* El saldo se ubicó en 396.5 mdp al cierre del 4T2020, presentando un crecimiento de 16.4% en comparación al 4T2019. El saldo promedio vigente observado al 4T2020 asciende a 363.2 mdp con ingresos acumulados por 54.9 mdp. El monto originado al cierre del 4T2020 asciende a 182.0 mdp, comparado con 198.0 mdp del 4T2019.

La distribución de la cartera de crédito por producto al 4T2020 se encuentra distribuida en: 71.1% por los Créditos Puente (vs. 72.2% al 4T2019), posteriormente, se encuentran los Créditos Hipotecarios con 13.5% (vs. 1.0% al 4T2019), seguidos de los Créditos Comerciales Simples con Garantía Hipotecaria con 8.6% (vs. 8.5% al 4T2019), y finalmente, los Créditos Simples con 7.3% al 4T2020 (vs. 6.8% al 4T2019).

El saldo de la Cartera en Administración al 4T2020 es de 2,063.6 mdp, de los cuales el 10.8% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 223.3 mdp y el 89.2% restante corresponde a Cartera Comercial con un saldo de 1,840.3 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado ascienden a 20.2 mdp al cierre del 4T2020 (17.5 mdp al cierre del 4T2019).

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 4T2020 ascienden a 100.6 mdp comparado con 47.9 mdp al 4T2019.

Para mayor referencia favor de remitirse a la página 6 en el renglón de *Reservas*

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

Cartera de Crédito Vencida y Adjudicados

La Cartera Vencida al cierre del 4T2020 muestra un saldo de 54.2 mdp, generando un IMOR al 4T2020 de 1.7% (vs 4T2019 de 1.1%) con un nivel de cobertura de reservas (considerando Reservas Adicionales) a cartera vencida de 1.9x. (4.1x comercial y 0.6x 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 esta 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 4T2020 es de 2.9 mdp correspondientes a 3 créditos (2.9 mdp al 4T2019), dicho saldo representa solo el 0.1% del Activo Total, porcentaje similar a diciembre 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 4T2020, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de 17.6 mdp comparado con 97.3 mdp por pagar al 4T2019, presentando un decremento neto de 79.8 mdp, relacionado como se menciona con anterioridad a individualizaciones cuya cobranza corresponde a disponibilidades restringidas.

Impuestos Diferidos Netos

Al cierre del 4T2020 este rubro presenta un saldo neto pasivo de 4.8 mdp comparado con 6.8 mdp al 4T2019. Esta variación se debe a que se están presentando las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores amortizadas en el ejercicio 2019 así como otras diferencias temporales que originaron un pasivo diferido.

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

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 0.3% registrando un monto promedio de 2,627.4 mdp en el 4T2020, en comparación con 4T2019 de 2,645.1 mdp; con un apalancamiento de 3.4x (3.1x neto de caja)

Derivados

Al cierre del 4T2020 y 4T2019, el saldo neto de los Derivados se ubica en 0.0 mdp. 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 4T2020, el Capital Contable presenta un decremento del 3.7% en comparación al mismo periodo del año anterior (794.9 mdp al 4T2020 vs 825.3 mdp al 4T2019), dicho decremento obedece al resultado del ejercicio.

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

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

Principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con los criterios contables prescritos por la Comisión, los cuales se incluyen en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de Cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas” (las “Disposiciones”), los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Su preparación requiere que la Administración de la Sociedad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para 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 Mexicanas (NIF) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

Cambios contables -

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las excepciones antes mencionadas estarán vigentes por un periodo de seis meses contado a partir del 28 de febrero de 2020, y podrán extenderse por un periodo máximo de hasta seis meses adicionales

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

si de manera conjunta el Banco de México y la Comisión consideran que las condiciones así lo requieren.

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

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

Inversiones en valores -

Títulos para negociar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

- a) Si son coberturas a valor razonable, se valúa a mercado la posición primaria cubierta y el instrumento derivado de cobertura, registrándose el efecto neto en los resultados del periodo dentro del rubro de "Resultados por intermediación".
- b) Si son coberturas de flujos de efectivo, se valúa a mercado el instrumento derivado de cobertura y la valuación correspondiente a la parte efectiva de la cobertura de flujos de efectivo" en el capital contable. La parte inefectiva se registra en resultados del periodo dentro del rubro "Resultado por intermediación".
- c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

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

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

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

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

- a) Dificultades financieras significativas del emisor del título;
- b) Es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
- c) Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;

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

- d) La desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
- e) Que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
 - i. Cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
 - ii. Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

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

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

- *Créditos puente*: Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda, en los cuales se abre una línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.
- *Créditos simples con garantía hipotecaria*: Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial (“PFAE”) o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito simple/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 hipotecarios*: Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez*: Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 180 meses.

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

- *Créditos de terrenos:* créditos 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:* créditos 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimación preventiva para riesgos crediticios de Cartera Comercial -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

R_i = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.

PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.

EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

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

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$\text{Puntaje Crediticio Total}_i = \alpha \times (\text{Puntaje Crediticio Cuantitativo}_i) + (1 - \alpha) \times (\text{Puntaje Crediticio Cualitativo}_i)$$

En donde:

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

Créditos sin garantía -

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

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

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

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

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

$$EI_i = S_i$$

II. Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grado de riesgo		Porcentaje de reserva	
A-1	0.0%	a	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.

Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios Adicionales reconocidas por la CNBV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se erogan 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%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Beneficios directos a los empleados - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

ii. Beneficios post-empleo - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e

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

indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.

iii. Beneficios a los empleados por terminación - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.

iv. Participación de los trabajadores en la utilidad ("PTU") - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

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

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

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

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

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

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

Partes relacionadas - En el curso normal de sus operaciones la Sociedad lleva acabo transacciones con partes relacionadas. Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que

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

poseen directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de la Sociedad y los miembros del Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

Compromisos crediticios (no auditado):

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

Bienes en administración (no auditado):

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

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

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

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

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;

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

- 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:

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

- 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.

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

- 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 fideicomitado, o como garante o avalista de los referidos títulos, por efecto de la fracción III del artículo 72 Bis 8 de la CUIFE.
- Las que obtengan la aprobación de la Comisión en términos de lo previsto por el artículo 87- C Bis 1 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en atención a lo señalado en la fracción III del artículo 72 Bis 3 de la CUIFE.

Lo anterior, sin perjuicio de la observancia y cumplimiento por parte de las instituciones de crédito de las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, del ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia de esta Comisión, así como de la información que en su momento dichas

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

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

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



Determinación de impactados por los CCE
(cifras en miles)

	Saldo CCE*	Saldo sin CCE	Variación
Cartera de Crédito Vigente			
Créditos Comerciales	2,751,791	2,751,791	
Crédito al Consumo	-	-	
Crédito a la Vivienda	396,543	325,270	71,273
Total de crédito Cartera Vigente	3,148,334	3,077,061	71,273
Cartera de Crédito Vencida			
Créditos Comerciales	19,181	19,181	-
Crédito al Consumo	161	161	-
Crédito a la Vivienda	34,840	101,957	67,117
Total de crédito Cartera Vencida	54,182	121,299	67,117
Total de Cartera de Crédito	3,202,516	3,198,360	4,156
Estimación Preventiva para riesgo crediticio			
Derivadas de calificación	-	69,228	80,910
Adicionales	-	3,325	5,983
Adicionales reconocidas por la CNBV	-	28,077	28,077
Total	-	100,630	114,970
Cartera de Crédito Neta	3,101,886	3,083,390	10,184
Total Activos	3,480,987	3,491,171	10,184
Total Pasivo	2,686,073	2,686,073	-
Ingresos por intereses	369,263	365,107	4,156
Estimación Preventiva para riesgo crediticio (Resultados)	-	59,041	73,381
Resultado Neto	-	30,515	40,699
Total Capital Contable	794,914	784,730	10,184
Total Pasivo y Capital Contable	3,480,987	3,470,803	10,184

CUENTAS DE ORDEN

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	6,929	2,773	4,156
--	-------	-------	-------

Al 31 de diciembre 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.

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

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ION Financiera realiza transacciones denominadas en moneda extranjera buscando minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura (“Forwards”) para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera.

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

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