

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
100000000000			<b>A C T I V O</b>	3,443,890,997	3,400,969,216
110000000000			<b>DISPONIBILIDADES</b>	235,210,463	165,034,206
115000000000			<b>Cuentas de margen (derivados)</b>	0	0
120000000000			<b>INVERSIONES EN VALORES</b>	132,410,368	184,210,949
	120100000000		Títulos para negociar	132,410,368	184,210,949
	120200000000		Títulos disponibles para la venta	0	0
	120300000000		Títulos conservados a vencimiento	0	0
120800000000			<b>DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)</b>	0	0
121400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	1,523,488
	121406000000		Con fines de negociación	0	0
	121407000000		Con fines de cobertura	0	1,523,488
121700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
128000000000			<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	2,967,467,934	2,959,145,321
129000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO NETA</b>	2,967,467,934	2,959,145,321
129500000000			Cartera de crédito	3,015,356,060	2,989,654,067
130000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	2,980,727,686	2,977,339,721
	130100000000		Créditos comerciales	2,639,971,557	2,705,337,308
		130107010000	Actividad empresarial o comercial	2,562,548,966	2,695,287,304
		130107020000	Entidades financieras	77,422,591	10,050,004
		130107030000	Entidades gubernamentales	0	0
	131100000000		Créditos de consumo	0	447,128
	132100000000		Créditos a la vivienda	340,756,129	271,555,285
		132107010000	Media y residencial	320,149,487	258,635,876
		132107020000	De interés social	20,606,642	12,919,409
		132107040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
135000000000			<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	34,628,374	12,314,346
	135051000000		Créditos comerciales	13,872,242	1,943,554
		135051010000	Actividad empresarial o comercial	13,872,242	1,943,554
		135051020000	Entidades financieras	0	0
		135051030000	Entidades gubernamentales	0	0
	135061000000		Créditos de consumo	250,156	0
	135071000000		Créditos a la vivienda	20,505,976	10,370,792
		135071010000	Media y residencial	19,402,904	9,457,455
		135071020000	De interés social	1,103,072	913,337
		135071040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
139000000000			<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	-47,888,126	-30,508,746
139700000000			<b>DERECHOS DE COBRO (NETO)</b>	0	0
	139798000000		<b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS</b>	0	0
	139799000000		<b>ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO</b>	0	0
179700000000			<b>BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
140000000000			<b>Otras cuentas por cobrar</b>	31,577,033	33,434,494
150000000000			<b>Bienes adjudicados</b>	2,888,180	2,337,316
160000000000			<b>Propiedades, mobiliario y equipo</b>	3,025,974	2,556,034
170000000000			<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	0	0
179500000000			<b>ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	0	0
180000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a favor)</b>	0	3,621,741
190000000000			<b>OTROS ACTIVOS</b>	71,311,045	49,105,667
	190300000000		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	71,311,045	49,105,667
	191600000000		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
200000000000			<b>P A S I V O</b>	2,618,632,087	2,604,125,237
250000000000			<b>PASIVOS BURSÁTILES</b>	201,110,729	65,287,895
230000000000			<b>Préstamos interbancarios y de otros organismos</b>	1,764,757,328	1,735,782,163
	230200000000		De corto plazo	1,026,733,379	712,182,423
	230300000000		De largo plazo	738,023,949	1,023,599,740
220900000000			<b>Colaterales vendidos o dados en garantía</b>	0	0
	220901000000		Reportos	0	0
	220903000000		Derivados	0	0
	220990000000		Otros colaterales vendidos	0	0
221400000000			<b>DERIVADOS</b>	0	3,204,415
	221406000000		Con fines de negociación	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	221407000000		Con fines de cobertura	0	3,204,415
221700000000			<b>AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS</b>	0	0
221900000000			<b>OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN</b>	0	0
240000000000			<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	128,915,177	67,094,600
	240200000000		Impuestos a la utilidad por pagar	0	0
	240800000000		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	765,583	527,471
	240300000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0
	240900000000		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	241000000000		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	241300000000		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	240100000000		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	128,149,594	66,567,129
270000000000			<b>OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN</b>	508,943,672	725,440,913
280000000000			<b>Impuestos y ptu diferidos (a cargo)</b>	6,846,512	0
290000000000			<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	8,058,669	7,315,251
400000000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	825,258,910	796,843,979
450000000000			Participación controladora	825,258,910	796,843,979
410000000000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	746,372,063	746,372,063
	410100000000		Capital social	746,372,063	746,372,063
	410700000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	410400000000		Prima en venta de acciones	0	0
	411100000000		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
420000000000			<b>CAPITAL GANADO</b>	78,886,847	50,471,916
	420100000000		Reservas de capital	3,242,871	1,705,163
	420300000000		Resultado de ejercicios anteriores	54,902,375	25,685,930
	420500000000		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	421500000000		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	-7,229,264
	421700000000		Efecto acumulado por conversión	0	0
	422300000000		Remediones por beneficios definidos a los empleados	-327,277	-444,064
	420900000000		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	421100000000		Resultado neto	21,068,878	30,754,151
700000000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	7,003,395,955	7,549,836,398
710000000000			Avales otorgados	0	0
790000000000			Activos y pasivos contingentes	0	0
730000000000			Compromisos crediticios	1,583,376,102	2,007,250,416
740000000000			Bienes en fideicomiso o mandato	0	0
750000000000			Bienes en administración	2,048,126,184	1,570,734,283
773100000000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
773200000000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
771000000000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	2,485,792	791,499
774000000000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
780000000000			Otras cuentas de registro	3,369,407,877	3,971,060,200

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

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

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
510000000000	Ingresos por intereses	469,544,972	395,194,612
610000000000	Gastos por intereses	331,917,870	269,988,391
520000000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
670100000000	<b>Margen financiero</b>	137,627,102	125,206,221
620000000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	22,796,624	12,707,343
670200000000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	114,830,478	112,498,878
530000000000	Comisiones y tarifas cobradas	62,941,054	65,597,812
630000000000	Comisiones y tarifas pagadas	9,048,746	11,507,413
540000000000	Resultado por intermediación	0	0
590000000000	Resultado por arrendamiento operativo	0	0
505000000000	Otros ingresos (egresos) de la operación	18,206,253	19,411,182
640000000000	Gastos de administración y promoción	153,397,866	151,649,047
670400000000	<b>Resultado de la operación</b>	33,531,173	34,351,412
570000000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
672500000000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	33,531,173	34,351,412
660000000000	Impuestos a la utilidad causados	0	0
560000000000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-12,462,295	-3,597,261
670700000000	<b>RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUAS</b>	21,068,878	30,754,151
580000000000	Operaciones discontinuadas	0	0
671100000000	<b>Resultado neto</b>	21,068,878	30,754,151

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820103500000		<b>Resultado neto</b>	21,068,878	30,754,151
820103600000		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>	0	0
	820103600100	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820103600200	Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	1,141,011	1,852,371
	820103600300	Amortizaciones de activos intangibles	12,755,186	6,841,960
	820103600400	Provisiones	0	0
	820103600500	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	12,462,295	3,597,261
	820103600600	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	0	0
	820103600700	Operaciones discontinuadas	0	0
	820103609000	Otros	5,352,011	-3,188,411
		<b>Actividades de operación</b>		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	51,800,581	267,414,438
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	0	0
	820103040000	Cambio en préstamo de valores (activo)	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	1,523,488	4,565,067
	820103060000	Cambio en cartera de crédito (neto)	-8,322,613	-485,739,805
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	-550,865	2,570,772
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (netos)	-22,267,136	-27,458,053
	820103110000	Cambio en captación tradicional	0	0
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	28,975,165	421,386,366
	820103130000	Cambio en acreedores por reporto	0	0
	820103140000	Cambio en préstamo de valores (pasivo)	0	0
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	-3,204,415	3,204,415
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-216,497,241	-79,242,179
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	198,386,830	-66,625,754
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	0	0
	820103900000	Otros	0	0
820103000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	82,623,175	79,932,599
		<b>Actividades de inversión</b>		
	820104010000	Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	0	317,103
	820104020000	Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-1,610,951	-64,772
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	-10,835,967	-8,823,748
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	-12,446,918	-8,571,417
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	45,000,000
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	0	45,000,000

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820100000000		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	70,176,257	116,361,182
820400000000		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	0	0
820200000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	165,034,206	48,673,024
820000000000		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	235,210,463	165,034,206

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

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2019

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

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Participación controladora	Capital contribuido				Capital Ganado							Capital contable	
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto Acumulado por conversión	Remediones por beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios		Resultado neto
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	796,843,981	746,372,063	0	0	0	1,705,163	25,685,930	0	-7,229,264	0	-444,064	0	30,754,153	796,843,981
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>														
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	1,537,708	0	0	0	0	0	0	-1,537,708	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	29,216,445	0	0	0	0	0	-29,216,445	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	1,537,708	29,216,445	0	0	0	0	0	-30,754,153	0
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>														
-Resultado neto	21,068,878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,068,878	21,068,878
-Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.	7,229,264	0	0	0	0	0	0	0	7,229,264	0	0	0	0	7,229,264
-Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116,787	0	0	0
-Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	28,414,929	0	0	0	0	0	0	0	7,229,264	0	116,787	0	21,068,878	28,414,929
<b>Saldo al final del periodo</b>	825,258,910	746,372,063	0	0	0	3,242,871	54,902,375	0	0	0	-327,277	0	21,068,878	825,258,910

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **ION**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

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

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

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

**Impresión Final**

---

Favor de revisar el documento adjunto

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **ION**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

**Impresión Final**

---

Favor de revisar el documento adjunto

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **ION**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2019**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**SIN CONSOLIDAR**

**INFORMACIÓN DICTAMINADA**

**Impresión Final**

---

Favor de revisar el documento adjunto

---



**REPORTE DE  
VARIACIONES A LA BMV  
4º TRIMESTRE  
2019**

## **COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018.**

### **RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2019**

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 2019 (4T2019).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 4T2019 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”).

Con una utilidad antes de impuestos de 33.5 millones de pesos (mdp) y una colocación de 2,119.7 mdp, ION Financiera cerró el 2019 con un equipo conformado por 192 empleados, 58 de ellos dirigidos a esfuerzos comerciales y administrando más de 140 proyectos que representan aproximadamente 5,300 viviendas y 346 clientes relacionados con créditos hipotecarios. En conjunto ambas líneas de negocio generaron un portafolio vigente promedio durante 2019 de 3,160.0 mdp. En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado por ION Financiera por un monto promedio de 1,874.1 mdp.

Durante 2019, las Agencias Calificadores HR Ratings y Verum ratificaron las calificaciones de ION Financiera como Administrador de Activos Financieros, en HR AP3+ y AAF3+/M, respectivamente.

A las Fuentes de Fondeo integradas por más de 10 mil mdp y representadas por 12 fondeadores (17 estructuras de financiamiento) y obligacionistas, se sumó una base constante de inversionistas que permitieron incrementar y mantener el saldo de Certificados Bursátiles de Corto Plazo (CB's) en 200 mdp a plazos adecuados y tasas competitivas lo que contribuyó a que la liquidez de la Compañía se mantuviera en niveles óptimos para mantener la colocación de créditos.

En adición, durante el 4T2019, ION Financiera obtuvo una ampliación por 100 mdp de una línea de crédito con OIKO Credit; así mismo, con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), principal fondeador de ION Financiera, se logró la asociación de 28 proyectos y más de 1,100 mdp en recursos dispersados, además del incremento en una línea de crédito por 100 mdp para soportar el crecimiento del negocio individual durante el 2020.

En línea con el modelo de negocio de ION Financiera de “Originar, Almacenar, Vender y Administrar” portafolio, durante el 4T2019, se concretó la venta de dos proyectos a una Institución Financiera por un valor de 300 mdp. Lo anterior acumula ventas de cartera totales por 1,468 mdp de portafolio Empresarial y 253.3 mdp de portafolio Individual.

La estructura financiera de ION Financiera se mantiene estable, reflejado a través de indicadores sanos de capitalización y apalancamiento en niveles de ~22.2% y ~3.2 veces (x), respectivamente, permitiendo en conjunto con otros índices financieros, la ratificación en 2019 por parte de Agencias

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.

Calificadoras, HR Ratings y Verum, de las calificaciones de Riesgos Contra Parte, en niveles de HR BBB y BBB+/M, respectivamente.

Derivado del crecimiento y maduración de la cartera, el portafolio crediticio de ION cierra con un Índice de Morosidad de Cartera (IMOR) de 1.1% al 4T2019 (0.4% al 4T2018) y con una cobertura de reservas a cartera vencida de 1.4 x. ION Financiera calcula su estimación de reservas con base en la metodología de pérdida esperada establecida por la CNBV, por lo que la generación de estimaciones preventivas se apega a las normas contables establecidas para Instituciones Financieras.

Es de mencionar que ION Financiera considera que la morosidad del portafolio pudiera incrementar conforme el portafolio vaya madurando, por lo anterior y con la finalidad de alinear las actividades de contención y cobranza, se han reforzado los seguimientos puntuales de supervisión de obra, seguimiento a evolución de ventas a cada desarrollo financiado, y en el portafolio individual se celebró la alianza con un despacho de cobranza especializado para asegurar la recuperación puntual del portafolio.

Lo anterior, se llevará a cabo a través de diferentes acciones de acuerdo con el nivel de morosidad que presenta cada cliente, incluyendo una estación tipo *call center* (SMS de recordatorio, llamadas de recordatorio), y la contratación de un equipo de visitadores. Con ello, ION Financiera considera que tiene un brazo adicional, obteniendo una herramienta fundamental para la gestión, lo cual brindará la oportunidad de contar con una variedad de reportes que permitirá en adición detectar áreas de oportunidad para la gestión de cobranza.

Convencidos de querer ser una empresa social y ambientalmente responsable, en mayo de 2019, Cooperativa AMBIO entregó una constancia a ION Financiera, como garantía de la compensación de 50 toneladas de CO<sub>2</sub>e generadas por ION, a través del programa "scolel`te". Este reconocimiento avala la compra de bonos de carbono forestal certificados bajo el estándar Plan Vivo. Así mismo, se han generado campañas de apoyo a diversas Asociaciones de Beneficencia, donde los empleados de ION Financiera reflejan su compromiso para generar un México más próspero.

ION Financiera tiene una gran oportunidad de seguir creciendo en un país, que demanda más y mejor vivienda, por lo que a lo largo del 2020 se continuará fortaleciendo el modelo de negocio, de tal forma que, se pueda alcanzar una mayor participación en el mercado, manteniendo siempre un enfoque disciplinado en la asignación de recursos, con el fin de lograr un crecimiento a largo plazo y maximizar el retorno a nuestros Socios (Accionistas, Inversionistas y Fondeadores).

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

## Estado de Resultados

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

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

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

## Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

### *Margen Financiero*

El Margen Financiero presenta un crecimiento del 9.9% en comparación al cierre del 4T2018 (4T2019 137.6 mdp vs 125.2 mdp al 4T2018), como resultado de un mayor portafolio vigente promedio en 13.8% con relación al cierre del 4T2018 (3,160.0 mdp al 4T2019 vs 2,777.8 mdp 4T2018), con una relación de Margen Financiero a Gastos de Administración que compara favorablemente contra el mismo periodo del año anterior del 89.7% al 4T2019 vs 82.6% al 4T2018.

- a. *Ingresos por Intereses.* Este rubro presenta un crecimiento del 18.8% en comparación al 4T2018, lo que representa un incremento neto de 74.4 mdp, derivado principalmente de: i) el incremento de los ingresos de la cartera comercial en 55.7 mdp relacionado con nivel de portafolio vigente promedio superior en 13.0% con relación al 4T2018 (4T2019 2,859.2 mdp vs. 2,531.0 mdp al 4T2018), ii) incremento en ingresos generados de la cartera individual en 8.0 mdp, lo que representa un crecimiento del 22.0%, derivado del crecimiento del portafolio vigente promedio del 21.9% con relación al 4T2018 (portafolio vigente promedio al 4T2019 de 300.7 mdp vs. 246.8 mdp al 4T2018) y iii) incremento en Otros Ingresos por Intereses de 10.6 mdp, relacionados con rendimientos de inversiones y utilidad cambiaria.
- b. *Gastos por Intereses.* Al 4T2019, los Gastos por Intereses muestran un incremento de 61.9 mdp en comparación al 4T2018, relacionado principalmente al incremento del pasivo con costo promedio financiero en 17.1% (4T2019 2,616.9 mdp vs 4T2018 2,235.0 mdp), relacionado con el crecimiento del portafolio vigente promedio (apalancamiento de 3.2x). Se debe considerar, que dentro de este rubro se registra el costo asociado a la originación de crédito, mismo que representa al 4T2019 un importe de 12.2 mdp (4T18 – 5.9 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.

## Reservas

Al 4T2019, la Cartera Vigente Promedio Total presenta un crecimiento de 13.8% en comparación al 4T2018 con niveles de morosidad del 1.1% al 4T2019 vs 0.4% al 4T2018. El aumento en la morosidad se encuentra en línea con lo esperado, tomando en cuenta la maduración del portafolio y dentro de niveles adecuados comparado con otras Instituciones Financieras que atienden el sector.

Considerando lo anterior, la constitución de reservas se genera, principalmente por la maduración del portafolio, de esta forma al cierre del 4T2019, se tiene un nivel de reservas que cubren 1.4x la cartera vencida y representan el 1.6% de la Cartera Total, generando un impacto neto en reservas al 4T2019 por un monto de 17.4 mdp.

Como resultado de lo anterior, el **Margen Financiero Ajustado por Riesgos** se ubica en **114.8 mdp al 4T2019**, mismo que se mantuvo estable vs la cifra observada durante el mismo periodo de 2018 de 112.5 mdp.

## Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 4T2019, este rubro se encuentra en niveles similares al mismo periodo del año anterior (53.9 mdp al 4T2019 vs 54.1 mdp al 4T2018). Este rubro se compone principalmente, de tres elementos, i) Estudios de Factibilidad y Mercado, ii) Comisiones por administración de portafolio de terceros y iii) Comisiones pagadas a terceros.

- a. *Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM)*. Al 4T2019 este rubro presenta una variación de -8.8 mdp contra el mismo periodo del año anterior, como resultado de los ritmos de colocación, generando ingresos al 4T2019 por 41.9 mdp en comparación a los 50.7 mdp al 4T2018.
- b. *Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros*. Como resultado del crecimiento del Portafolio en Administración en 477.4 mdp respecto al monto observado al cierre del 4T2018 (crecimiento del 30.4%, 4T2019 2,048.1 mdp vs. 4T2018 1,570.7), las comisiones por Administración de Portafolio presentan un crecimiento de 6.5 mdp en comparación al 4T2018.
- c. *Comisiones Pagadas*. Dentro de este rubro se registran los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera, al 4T2019 este rubro presenta una disminución de 2.5 mdp, en línea con los servicios prestados por EFyM.

## Gastos de Administración

Uno de los elementos principales de la estrategia de negocio de ION Financiera ha sido mejorar la eficiencia operativa. Es por esto, que se ha puesto un énfasis especial en el seguimiento puntual del Gasto Administrativo, sin descuidar el fortalecimiento del equipo directivo y operativo para mantener el crecimiento de forma ordenada, así como, continuar con el desarrollo de nuevos negocios y fuentes de ingreso, permitiendo a ION Financiera ser una empresa responsable del marco regulatorio.

Como resultado de esta estrategia, los Gastos de Administración se ubicaron en 153.4 mdp al 4T2019, nivel similar al cierre del 4T2018 de 151.6 mdp y que a razón de Cartera Vigente Promedio comparan favorablemente 4.9% al 4T2019 vs 5.5% al 4T2018.

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", "podieran", "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 Eficiencia Operativa al cierre del 4T2019 mantiene un nivel estable al observado al cierre del 4T2018 de 81.6%.

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 25.3 mdp al 4T2019, compensando un gasto a nivel de gasto por intereses de 12.2 mdp, lo que genera un efecto neto a nivel de resultados de 13.1 mdp al cierre del 4T2019 (efecto neto positivo al 4T2018 de 12.2 mdp).

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

### **Utilidad Antes y Neta de Impuestos**

Como resultado de lo mencionado anteriormente, la **Utilidad Antes de Impuestos al cierre del 4T2019 fue de 33.5 mdp**, cifra similar al monto observado al cierre del 4T2018 de 34.4 mdp.

El rubro de **Impuestos a la Utilidad** al 4T2019 fue de 12.4 mdp comparados con 3.6 mdp al 4T2018.

Esta variación se debe a que el ajuste anual por inflación al 4T2018 y al 4T2019 fue por 35.8 mdp y 22.9 mdp, respectivamente, la inflación para los mismos periodos ascendió a 4.83% y 2.82%; en adición la pérdida por amortizar de 2018 era de 23.9 mdp mientras que, la de diciembre 2019 es por 12.4 mdp.

Derivado de lo anterior, al 4T2019 ION Financiera presenta una **Utilidad Neta de 21.0 mdp** comparados con los 30.8 mdp al 4T2018.

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", "podieran", "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

La estrategia de la Compañía ha sido mantener niveles óptimos de liquidez que permitan soportar el crecimiento esperado del portafolio. Al cierre del 4T2019, las Disponibilidades más Inversiones en Valores se ubican en 367.6 mdp, de esta cifra, 185.1 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.

A lo largo de 2019, se observó un apetito por los CB's de ION Financiera, lo que ha permitido que al cierre del 4T2019 el saldo de este instrumento muestre un incremento de 135.8 mdp respecto al mismo periodo del año anterior. Esto contribuyó a que la Compañía buscara la ampliación del programa de CB's de 200 mdp a 500 mdp. Al cierre del 4T2019, Verum y HR Ratings ratificaron sus calificaciones para el programa de CB's en 2/M y HR3, respectivamente.

Con fecha 4 de febrero de 2020, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante el oficio 153/12033/2020 otorgó la autorización a ION Financiera para incrementar el Programa Revolvente de CB's de 200 mdp a 500 mdp.

### Cartera de Crédito

Al cierre del 4T2019 el portafolio vigente promedio de ION Financiera muestra un crecimiento del 13.8% en comparación al portafolio vigente promedio del 4T2018, alcanzando los \$3,160.0 mdp al 4T2019 en comparación con 2,777.8 mdp al 4T2018.

- a. *Cartera Comercial Vigente.* Al cierre del 4T2019 el saldo se ubicó en 2,640.0 mdp, presentando una disminución del 2.4%. El saldo promedio del portafolio comercial vigente al cierre del año ha sido de 2,859.2 mdp generando ingresos acumulados por 401.4 mdp. La colocación comercial alcanzó los 1,921.7 mdp al cierre de diciembre 2019.
- b. *Cartera Individual Vigente.* El saldo se ubicó en 340.8 mdp al cierre del 4T2019, presentando un crecimiento de 25.3% en comparación al 4T2018. El saldo promedio vigente observado al 4T2019 asciende a 300.7 mdp con ingresos acumulados por 44.5 mdp. El monto originado al cierre del 4T2019 asciende a 198.0 mdp.

La distribución de la cartera de crédito por producto al 4T2019 se encuentra distribuida en: 72.2% por los Créditos Puente (vs. 65.8% al 4T2018), posteriormente, se encuentran los Créditos Hipotecarios con 12.0% (vs. 9.4% al 4T2018), seguidos de los Créditos Comerciales Simples con Garantía Hipotecaria con 8.5% (vs. 16.6% al 4T2018), y finalmente, los Créditos Simples con 7.3% al 4T2019 (vs. 8.2% al 4T2018).

Considerando el modelo de negocio de la Compañía que contempla el “almacenaje”, y posteriormente, “venta del portafolio”, durante los años 2018 y 2017, el monto de portafolio vendido ascendió a 768 mdp de Cartera Comercial y 217.6 mdp de Cartera Individual. En el mes de febrero 2019, se realizó una venta de Cartera Individual por 35.7 mdp y a lo largo del 2019 se concretó la venta de tres proyectos de Cartera Comercial que en conjunto representan un valor de 1,000 mdp valor proyecto. Lo anterior acumula ventas de cartera totales por 1,768 mdp de portafolio Empresarial y 253.3 mdp de portafolio individual.

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



El saldo de la Cartera en Administración al 4T2019 es de 2,048.1 mdp, de los cuales el 12.1% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 248.1 mdp y el 87.9% restante corresponde a Cartera Comercial con un saldo de 1,800.0 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado ascienden a 17.5 mdp al cierre del 4T2019 (11.1 mdp al cierre del 4T2018).

Es importante mencionar que de los 3,015.4 mdp que integran el total de la Cartera de Crédito, el 79.2% se encuentra cedido a algún fideicomiso de garantía o se mantiene como garantía prendaria correspondiente a alguna de las líneas de financiamiento de la Compañía. Dentro del portafolio restringido, 1,964.9 mdp se encuentran fondeados a través de líneas de la Banca de Desarrollo y 411.2 mdp con líneas de la Banca Comercial. El portafolio libre asciende a 638.9 mdp, mismo que es fondeado con recursos propios de la entidad o a través de préstamos quirografarios (CB's y Obligaciones Privadas Subordinadas No Convertibles).

ION Financiera es una SOFOM Regulada por lo que le aplica la metodología de CNBV para calificar la cartera de crédito y, por lo tanto, la generación de Reservas, mismas que al cierre del 4T2019 ascienden a 47.9 mdp comparado con 30.5 mdp al 4T2018.

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

La Cartera Vencida al cierre del 4T2019 muestra un saldo de 34.6 mdp, generando un IMOR al 4T2019 de 1.1% (vs 4T2018 de 0.4%) con un nivel de cobertura de reservas a cartera vencida de 1.4x.

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.

En referencia al rubro de Adjudicados, el saldo al 4T2019 es de 2.9 mdp correspondientes a 2 créditos (2.3mdp al 4T2018), dicho saldo representa solo el 0.1% del Activo Total, nivel similar al cierre del 4T2018. Lo anterior refleja las capacidades de la Compañía para desplazar de manera eficiente los activos recuperados como parte del proceso de cobranza de cartera emproblemada.

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

Al cierre del 4T2019, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de (97.3 mdp) comparado con (33.7 mdp) por pagar al 4T2018, presentando un incremento neto de 63.6 mdp, relacionado como se menciona anteriormente a individualizaciones cuya cobranza corresponde a disponibilidades restringidas.

En el mes de julio se inició un programa de créditos hipotecarios para empleados de ION Financiera, los cuales se registran dentro de Cuentas por Cobrar y al cierre del 4T2019 ascienden a 3.4 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.

### **Impuestos Diferidos Netos**

Al cierre del 4T2019 este rubro presenta un saldo neto de -6.8 mdp comparado con 3.6 mdp al 4T2018. Como se mencionó en el rubro de impuestos, esto se debe principalmente por las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores por amortizar, así como al efecto del ajuste anual por inflación.

### **Pasivo Financiero**

De acuerdo con el plan de negocio y crecimiento del portafolio, el Pasivo con Costo promedio presentó un crecimiento de 17.1% registrando un monto promedio de 2,616.9 mdp al 4T2019, en comparación con el pasivo con costo promedio al 4T2018 de 2,235.0 mdp; manteniendo un nivel de apalancamiento estable de 3.2x respecto al 4T2018 de 3.3x.

ION Financiera cuenta con una adecuada diversificación de herramientas de fondeo, las cuales, suman más de 10,000 mdp (incluyendo líneas sindicadas), representada por 12 fondeadores, obligacionistas y una base de accionistas, los cuales han permitido incrementar y mantener el saldo de CB's de CP en 200 mdp a plazos y tasas competitivas. En adición, durante el 4T2019 se logró la ampliación por 100 mdp de una línea de crédito con OIKO Credit y el incremento en 100 mdp de una línea de fondeo para créditos individuales con SHF, principal fondeador de ION Financiera.

### **Derivados**

Al cierre del 4T2019, el saldo de los Derivados se ubica en 0.0 mdp vs 3.2 mdp al cierre del 4T2018. Esto, como resultado de que durante el último trimestre del año 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 4T2019, el Capital Contable presenta un crecimiento del 3.6% en comparación al mismo periodo del año anterior (825.2 mdp al 4T2019 vs 796.8 mdp al 4T2018), dicho incremento obedece a la generación de utilidades.

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", "podieran", "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 31 DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

### **Principales políticas contables**

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

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

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

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

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

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

### **Homologación de criterios contables por parte de la Comisión**

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Operaciones con fines de cobertura*

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

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

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

**Créditos puente:** Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda, en los cuales se abre una

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.

línea de crédito por cierto monto, el acreditado dispone de un anticipo de hasta el 20% y el resto se va otorgando conforme al avance de obra. El acreditado paga intereses mensuales sobre el capital dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.

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

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

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

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

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

*Créditos de terrenos:* 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.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

**Cartera Comercial:**

**Estimación preventiva para riesgos crediticios** - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las "Reglas para la Calificación de Cartera Crediticia de las Instituciones de Crédito", emitidas en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito" emitidas por la Comisión o las que las sustituyan.

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

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

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

La Sociedad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos establecidos por la Comisión que prevén variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

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

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

Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.

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

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

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

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 crédito consumo no revolvente:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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", "podieran", "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.

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

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

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

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

Reservas para bienes inmuebles

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

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

**Impuestos a la utilidad, neto** - El Impuesto Sobre la Renta ("ISR") se registra en los resultados del año en que se causa. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Sociedad causará ISR y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las

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.

diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales.

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

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

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

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

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

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

- i. Beneficios directos a los empleados - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- ii. Beneficios post-empleo - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- iii. Beneficios a los empleados por terminación - Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) la entidad ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que la entidad cumpla con las condiciones de una reestructuración.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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", "podieran", "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.

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

*Compromisos crediticios (no auditado):*

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

*Bienes en administración (no auditado):*

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

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

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

*Otras cuentas de registro (no auditado):*

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

### **Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

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

NIF C-19 *Instrumentos financieros por pagar* y NIF C-20 *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés

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.

efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con fundamento en el artículo 175 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 y sus respectivas modificaciones, y en atención al “Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de marzo de 2020, y al impacto negativo que se está

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.



generando en diversas actividades de la economía, ha determinado emitir con carácter temporal los criterios contables especiales que a continuación se enuncian, aplicables a instituciones de crédito respecto de los créditos de la cartera crediticia de consumo, de vivienda y comercial, para los clientes que se hayan visto afectados y que estuvieran clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020, con excepción de aquellos créditos otorgados a personas relacionadas según se prevé en los artículos 73, 73 Bis y 73 Bis 1 de la Ley de Instituciones de Crédito.

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

1. Aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, que sean renovados o reestructurados no se considerarán como cartera vencida en términos de lo establecido en el párrafo 79 del Criterio B-6 "Cartera de crédito" (Criterio B-6), contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones. Al efecto, se requiere que el nuevo plazo de vencimiento, que en su caso otorgue al acreditado, no sea mayor a seis meses a partir de la fecha en que hubiere vencido.

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

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

Lo anterior, siempre que se trate de créditos que al 28 de febrero de 2020 se encuentren

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", "podieran", "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.

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. En 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, aquéllas modificaciones a las condiciones originales del crédito, en las que se ajusten los perfiles de riesgo del acreditado, y no impliquen un diferimiento total o parcial de principal y/o intereses y que sean distintas a las establecidas en el párrafo 89 del Criterio B-6, no serán consideradas como reestructuras en términos del párrafo 40 del Criterio B-6. Lo anterior siempre y cuando:

- Se trate de créditos registrados como cartera vigente al 28 de febrero de 2020.
- Las modificaciones contractuales se realicen dentro de los 120 días naturales siguientes

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.

al 28 de febrero de 2020.

- Se establezca en dichas modificaciones que solo serán aplicables por un periodo que no podrá exceder de 6 meses, obligándose las instituciones de crédito a mantener los perfiles de riesgo originalmente establecidos para cada crédito, conforme a sus políticas y procedimientos.

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

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

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

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

La revelación en notas a los estados financieros anuales, en cualquier comunicado público de información financiera, la relativa a la información de los ejercicios y trimestres antes referidos, que deba difundirse en la página electrónica en la red mundial denominada Internet que corresponda a cada institución, deberá incluir respecto del criterio contable especial de que se trata, como mínimo, lo siguiente:

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

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.

- 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 instituciones hagan llegar que pudiera actualizar las condiciones en que se emite este criterio

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.

contable especial.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Sociedad no ha aplicado alguno de estos criterios contables especiales, sin embargo, la administración se encuentra en el proceso de análisis de los efectos que tendrá en los estados financieros su aplicación en los meses siguientes.

Este comunicado pudiera incluir comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de ION sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "podieran", "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.

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018.

### Derivados

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.

Durante el ejercicio 2019 los derivados llegaron a su vencimiento como parte de la relación de cobertura contable, por lo que los efectos en resultados ascendieron a \$ 13.9 mdp en la cuenta "Perdida cambiaria" dentro del rubro "Gastos por Intereses" con la correspondiente reclasificación de la cuenta de "Otros Resultados Integrales" (ORI) por \$5.1 mdp.

Al 31 de diciembre de 2019 todas las posiciones derivadas se encuentran liquidadas, así como su contraparte en pasivos financieros en moneda extranjera.

Durante el año 2019 el perfil de vencimientos de los derivados contratados por la Compañía se desempeñó de la siguiente forma

2019 (cifras en miles de pesos)					
Nocional					
USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Monto liquidación
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.3940	\$ 77,576
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.0890	7,559
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.7050	3,370
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.0150	609
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.9400	11,864
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.2749	21,309
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.9800	4,615
4,396	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-19	19.4970	85,709
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	146,313
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.1925	7,417
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.2100	9,332
2,198	CI Banco	USD	17-dic-19	19.2902	42,400
5,056	CI Banco	USD	20-dic-19	19.2988	97,575
440	Vector Casa de Bolsa	USD	20-dic-19	19.3080	8,496
					<u>\$ 524,144</u>

El efecto neto en resultados de los FWD's y el pasivo cubierto fue por \$13.9 mdp

Las características de los Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2018 son como sigue:

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.

## Derivados posición activa

2018 (cifras en miles de pesos)					
Nominal USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.01500	\$ (22)
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.94000	207
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.70500	11
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.98000	94
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.39400	1,458
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.21000	(225)
					<u>\$ 1,523</u>

## Derivados Posición Pasiva

2018 (cifras en miles de pesos)					
Nominal USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.27490	\$ 126
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.08900	264
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19250	(3,421)
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19250	(173)
					<u>\$ (3,204)</u>

## Valuación

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

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

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

Los derivados se valúan mediante el método de Valor Presente de los Flujos. Este método consiste en estimar los flujos futuros de los derivados, usando la diferencia entre el nivel fijo del derivado y las curvas forward del mercado a la fecha de la valuación, para después descontar dichos flujos y traerlos a valor presente.

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.