

INFORME **CUARTO TRIMESTRE** **2019**



TABLA DE CONTENIDO

ANTECEDENTES.....	2
GOBIERNO CORPORATIVO	4
RESUMEN 4T 2019 y principales indicadores financieros.....	6
CALIFICACIONES	8
INFORMACIÓN FINANCIERA ÚLTIMOS 12 MESES	10
ESTADO DE RESULTADO POR SEGMENTO (PRODUCTO).....	22
ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS.....	23
CONTROL INTERNO.....	30
ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS	31
ANEXO B: PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES	36

ANTECEDENTES.

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

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

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

Así mismo, se permite la emisión de Obligaciones Subordinadas No Convertibles Privadas y la celebración de diferentes tipos de líneas de crédito con bancos y otros organismos, que pueden ser denominados en moneda nacional o moneda extranjera, con los cuales la Sociedad mantiene Obligaciones de Hacer y No Hacer que cumple satisfactoriamente. Así mismo, derivado de dichas fuentes de fondeo se constituyen en algunos casos prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente del aforo solicitado en los créditos otorgados.

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

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

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, está la de llevar a cabo revisiones de la información financiera; considerando lo anterior, los estados financieros adjuntos al 30 de junio de 2019 y 2018, pueden ser modificados como resultado de dicha revisión por parte de esta autoridad supervisora.

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

Eventos significativos 2019

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

Eventos significativos 2018

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

Eventos significativos 2017

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

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

GOBIERNO CORPORATIVO

Consejo de Administración

Nombre	Puesto
José Shabot Cherem	Presidente
Fredie Farca Charabati	Vocal
Miguel Noriega Cándano	Vocal
Chema Chiver Mustri	Vocal
Lucio Alfonso Arreola Alvarado	Vocal
Ariel Fischman	Consejero Independiente
Raúl Humberto Zepeda Ruíz	Consejero Independiente
Raúl Jiménez Bonnet	Consejero Independiente
José Raz Guzmán Castro	Secretario No Miembro

Reseña de la Experiencia de los Miembros del Consejo de Administración

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

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

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

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

Lucio Alfonso Arreola Alvarado. Licenciado en Artes, Contaduría y Economía por el ITESM, cuenta con una Maestría en Ciencias Económicas por la Universidad de Illinois y tiene distintos cursos de Manejo de Riesgos, Gobierno Corporativo y Administración. Actualmente, es Executive Director de Retail y SMEs Risk Management en Banco Santander en México. Fue Consumer Bank Business Director de Banco Santander en Puerto Rico, Vicepresidente en Auditoría y Riesgos de Citi. Cuenta con más de 15 años de experiencia en Administración de Riesgo y más de 20 años de experiencia en el sector Financiero.

Ariel Fischman. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, cuenta con una Maestría en Estudios Individualizados por la New York University y dos diplomados del ITAM: uno en Finanzas Bursátiles y otro en Derivados Financieros. Director de 414 Capital Inc., con amplia experiencia en la industria bancaria: Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan & Chase & Co., y Bank Boston México. Consejero Independiente.

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

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

Principales Directivos de la Compañía:

Nombre	Puesto
Carlos Lomelí Alonzo	Director General
Enrique Ayón Hernández	Director Comercial Empresarial
Gonzalo Palafox Rebollar	Director de Desarrollo de Negocio e Individual
Sandra Tena Rodríguez	Director de Administración y Finanzas
Ilán Eskenazi Saed	Director Centro de Negocios
Marcelo Arriola Ortiz Segura	Director Riesgos
Fabián Ortega Aranda	Director Jurídico
Pedro Botello	Director de Tecnología y Transformación
Javier Osorio González	Director Capital Humano
Érika Acosta Capilla	Director Auditoría Interna

RESUMEN 4T 2019 Y PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.R. (“ION Financiera” o “la Compañía”), Intermediario Financiero No Bancario especializado en el sector Hipotecario e Inmobiliario presenta los resultados 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 Calificadoras 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 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 visitantes. 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 CO₂e generadas por ION, a través del programa "scole'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).

Indicador	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
IMOR	0.4%	0.4%	0.5%	0.9%	1.1%
ICOB	247.7%	244.1%	204.5%	199.3%	138.3%
Eficiencia Operativa	3.1%	4.0%	4.8%	3.9%	4.7%
ROE	5.1%	4.1%	3.5%	0.1%	2.7%
ROA	1.2%	1.0%	0.8%	0.0%	0.6%
Liquidez	44.9%	31.6%	24.6%	25.7%	29.9%
MIN	1.5%	3.5%	3.5%	1.6%	4.7%
ICAP	22.2%	21.4%	18.9%	20.4%	22.2%
Apalancamiento	3.3x	3.3x	3.5x	3.4x	3.2x

Nota: para obtener los Datos Promedio que se utilizan en las razones financieras: Eficiencia Operativa, ROE, ROA y MIN se utiliza la siguiente definición = ((Saldo del trimestre en estudio + Saldo del trimestre inmediato anterior) / 2).

CALIFICACIONES

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

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

Administrador de Activos

El pasado 20 de junio, **VERUM** ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros en '**AAF3+/M**' y Riesgo contraparte en '**BBB+/M**' y '**2/M**' para el largo y corto plazo, respectivamente. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el nivel de '**2/M**'.

Con fecha 23 de julio de 2019, **HR Ratings** ratificó la calificación como Administrador Primario en '**HR AP3+**' y Como Riesgo contraparte en '**HR BBB**' y '**HR3**' para el largo y corto plazo, con Perspectiva estable; así como para su Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo en '**HR3**'.

El 14 de noviembre de 2019, **Fitch Ratings** ratificó la Calificación de '**AAFC2-(mex)**' como Administrador de Activos Financieros de Crédito a la Sociedad, la Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.

Calificaciones Corporativas

Con fecha 20 de junio de 2019, Verum Calificadora de Valores ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de la Sociedad en 'BBB+/M' para el largo plazo y '2/M' para el corto plazo. La Perspectiva para la calificación de largo plazo es 'Estable'.

Los principales aspectos positivos que consideró fueron:

- Favorables niveles de liquidez y buenos indicadores patrimoniales.
- ION Financiera mantiene una alta calidad en la gestión de la cartera originada y administrada.
- Experiencia y alto conocimiento del sector inmobiliario y financiero por parte de su equipo administrativo.
- Infraestructura tecnológica robusta y con capacidad de gestión y administración suficiente para soportar su operación.

Aspectos a considerar:

- Las calificaciones continúan limitadas por las concentraciones relevantes por región, sector y acreditado.
- Fondeo dependiente en el proporcionado por la Banca de Desarrollo.
- Las calificaciones podrían verse disminuidas por una reducción de sus actuales niveles de rentabilidad, un deterioro no esperado de sus indicadores de cartera vencida y cobertura de reservas y/o por un decremento significativo de su fortaleza patrimonial.

El 23 de julio de 2019, HR Ratings ratificó la calificación de largo plazo de 'HR BBB' con perspectiva Estable, y de Corto Plazo en 'HR3'.

Los principales aspectos positivos que consideraron fueron:

- Se mantienen sólidos indicadores de solvencia y apalancamiento.
- La cartera de crédito presenta buen ritmo de crecimiento, sin afectar la calidad crediticia.
- Incremento en indicadores de rentabilidad.
- Mejora continua en los indicadores de eficiencia y eficiencia operativa.
- Incremento en la diversificación geográfica del portafolio.

Aspectos a considerar:

- El aumento del índice de morosidad ajustado a niveles superiores a 5.0% sería un factor que podría bajar la calificación.
- El incremento en la concentración de grupos de riesgo común principales a niveles superiores a 2.2x a su capital contable podría tener un impacto negativo en la calificación.
- A pesar de que la sensibilidad de ION Financiera al sector de viviendas, consideramos que el riesgo se vería mitigado por una mayor diversificación geográfica.

Calificaciones del Programa

A lo largo de 2019, se observó un apetito por los Certificados Bursátiles (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.

Mediante oficio No 153/12033 /2020 de fecha 4 de febrero de 2020, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó incrementar el monto del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo para llegar a un total de hasta \$500,000, anteriormente \$200,000. El nuevo monto autorizado del Programa, con carácter revolvente, contempla el monto de las emisiones de Certificados vigentes al momento de la autorización.

INFORMACIÓN FINANCIERA ÚLTIMOS 12 MESES

Balance General¹

Activo Total

Balance General (cifras en miles de pesos)

Activo	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Variación \$	
						Anual	%
Disponibilidades	165,034	208,704	292,904	151,986	235,210	70,176	42.5%
Inversiones en Valores	184,211	83,278	1,429	114,110	132,410	-51,801	-28.1%
Derivados	1,523	1,388	0	689	0	-1,523	-100.0%
Cartera de Crédito Vigente	2,977,340	3,116,778	3,267,253	3,260,779	2,980,728	3,388	0.1%
Cartera Individual	272,002	271,161	292,734	333,571	340,756	68,754	25.3%
Cartera Comercial	2,705,337	2,845,617	2,974,519	2,927,208	2,639,972	-65,366	-2.4%
Simples GH	495,107	469,551	358,968	343,284	240,955	-254,152	-51.3%
Puentes	1,968,569	2,151,024	2,345,689	2,327,434	2,178,222	209,653	10.7%
Simples	241,661	225,042	269,862	256,490	220,794	-20,866	-8.6%
Cartera de Crédito Vencida	12,314	13,674	17,952	28,393	34,628	22,314	>100%
Cartera Individual	10,371	11,730	16,008	20,437	20,756	10,385	>100%
Cartera Comercial	1,944	1,944	1,944	7,957	13,872	11,929	>100%
Cartera Total de Crédito	2,989,654	3,130,452	3,285,204	3,289,172	3,015,356	25,702	0.9%
Reservas	-30,509	-33,374	-36,711	-56,590	-47,888	-17,379	57.0%
Cartera de Crédito Neta	2,959,145	3,097,077	3,248,493	3,232,582	2,967,468	8,323	0.3%
Otras Cuentas por Cobrar	33,434	35,545	31,550	32,463	31,577	-1,857	-5.6%
Bienes Adjudicados	2,337	2,337	2,337	2,337	2,888	551	23.6%
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	2,556	2,788	2,752	2,569	3,026	470	18.4%
Impuestos Diferidos	3,622	6,231	163	0	0	-3,622	-100.0%
Otros Activos	49,106	50,759	55,465	60,209	71,311	22,205	45.2%
Activo Total	3,400,968	3,488,107	3,635,094	3,596,945	3,443,891	42,923	1.3%

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.

Disponibilidades (cifras en miles de pesos)	dic-19	dic-18
Bancos	49,872	12,368
Otras disponibilidades (1)	<u>185,338</u>	<u>152,666</u>
	<u>235,210</u>	<u>165,034</u>

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

¹ Al cierre de diciembre 2019, la Administración no tiene conocimiento de eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

Inversiones en Valores -dic19 (cifras en miles de pesos)				
Institución	Título	Tasa	Periodo	Importe
Masari CB	Reportos	7.70%	1 día	726
Banco Ve por Más	Reportos	4.24%	1 día	21,014
Banco Santander	Inversión a plazo	7.35%	1 día	170
Casa de bolsa	Reportos	7.90%	1 día	109,992
Vector	Reportos	0.00%	1 día	508
Total				<u>132,410</u>

Inversiones en Valores - dic18 (cifras en miles de pesos)				
Institución	Título	Tasa	Periodo	Importe
Masari CB	Reportos	7.25%	3 días	417
Banco Ve por Más	Reportos	4.29%	3 días	224
Banco Santander	Inversión a plazo	7.35%	3 días	43,826
Casa de bolsa	Reportos	7.90%	3 días	139,195
Vector	Reportos	5.91%	3 días	477
				184,139
Pagaré bancario	Santander Cta. 7700	0.0295		72
Total				<u>184,211</u>

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.

- 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.
- 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.

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. El resto del portafolio 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.

Distribución de la Cartera (miles de pesos):

TIPO DE CARTERA	4T 2019		4T 2018		VARIACION	
	No.	Importe	No.	Importe	No.	Importe
Créditos hipotecarios	339	361,262	315	281,926	24	79,336
Créditos Consumo	4	250	4	447	0	-197
Créditos Puente	20	483,698	3	21,870	17	461,829
Otros créditos Puente	1	47,981	2	47,238	-1	743
Créditos simples con garantía hipotecaria	44	254,827	51	497,051	-7	-242,223
Crédito simple/quirografario	15	137,594	15	201,120	0	-63,526
Proyectos de Inversión c/fuente de pago Propia	119	1,646,543	142	1,899,461	-23	-252,918
Crédito en Cuenta Corriente sin Garantía Hipotecaria	1	5,778	3	30,491	-2	-24,713
Créditos a Entidades Financieras No Bancarias	2	77,423	1	10,050	1	67,373
TOTAL CARTERA	545	3,015,356	536	2,989,654	9	25,702

Clasificación de Cartera por Estatus

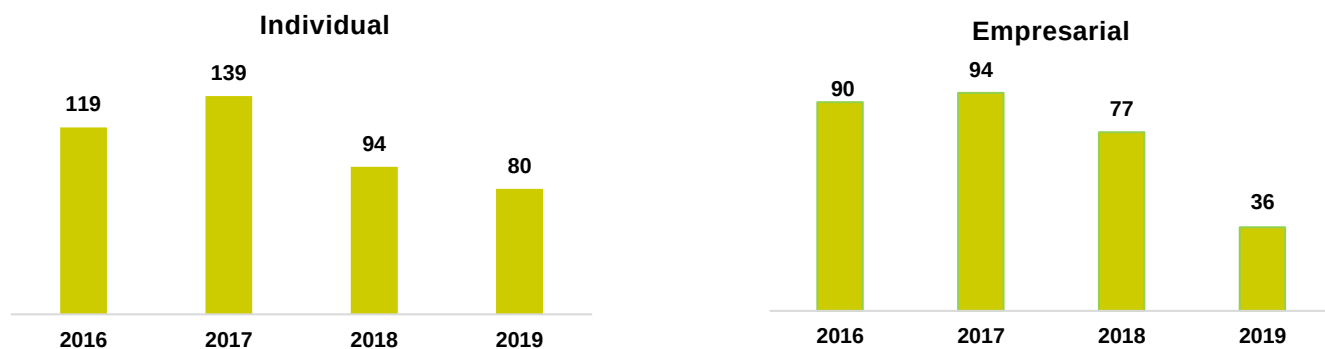
MONTO CRÉDITOS A LA VIVIENDA		
TRIMESTRE	4T 2019	4T 2018
Cartera vigente	340,756	271,555
Cartera vencida	20,506	10,371
Cartera total	361,262	281,926

MONTO CRÉDITOS AL CONSUMO		
TRIMESTRE	4T 2019	4T 2018
Cartera vigente	0	447
Cartera vencida	250	0
Cartera total	\$250	\$447

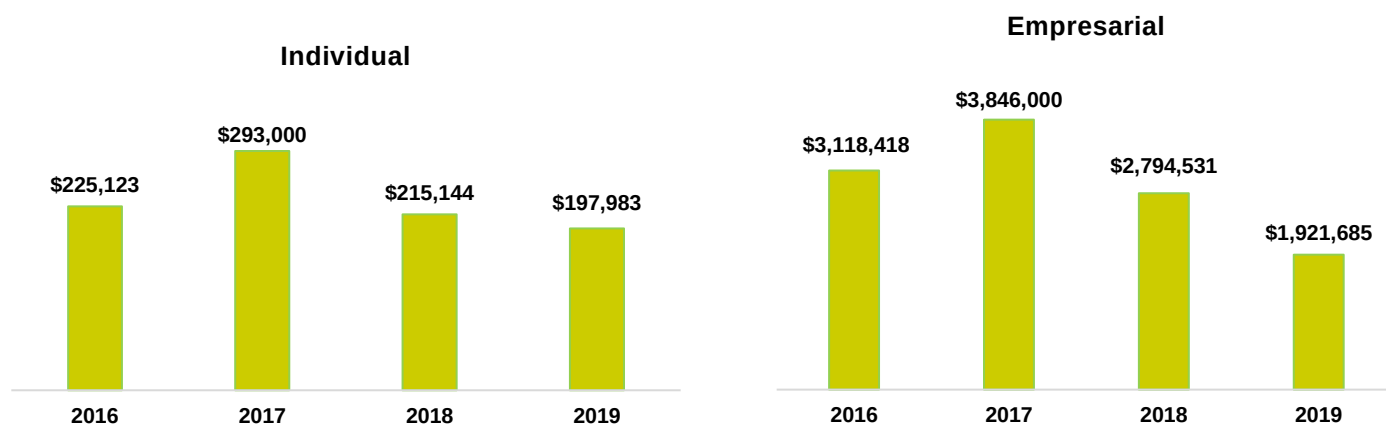
MONTO CRÉDITOS COMERCIALES		
TRIMESTRE	4T 2019	4T 2018
Cartera vigente	2,639,972	2,705,337
Cartera vencida	13,872	1,944
Cartera total	2,653,844	2,707,281

Colocación de Créditos:

Número de Créditos



Monto de Originación Acumulados (\$miles de pesos)



Cobertura Geográfica

Al cierre de diciembre 2019, laboran 192 personas en ION Financiera y se tiene como sede una oficina corporativa ubicada en Av. Ejército Nacional No.425 Piso 4 y 7, en la Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Se cuenta con tres sucursales ubicadas en Ciudad de México, Querétaro y Puebla con las siguientes direcciones, Hamburgo No. 213, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México; Luis Pasteur Núm. 137 Local 15, Colonia Alameda, Querétaro, Querétaro; y Av. Zavaleta 1306-A, Plaza Solé Zavaleta, Local 128, Puebla, Puebla.

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

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 mencionó 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.

Pasivo y Capital Contable

Pasivo	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Variación \$	
						Anual	%
Pasivos Bursátiles	65,288	152,962	185,013	200,949	201,111	135,823	>100%
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	1,735,782	1,706,532	1,787,993	1,730,073	1,764,757	28,975	1.7%
Obligaciones Subordinadas en Circulación	725,441	733,769	752,419	735,121	508,944	-216,497	-29.8%
Derivados	3,204	8,512	13,109	9,813	0	-3,204	-100.0%
Otras Cuentas por Pagar	67,095	65,025	70,615	94,880	128,915	61,821	92.1%
Impuestos y PTU diferidos	0	11,001	8,888	8,503	6,846	6,846	
Créditos Diferidos	7,315	7,376	8,022	8,612	8,059	743	10.2%
Pasivo Total	2,604,124	2,685,177	2,826,058	2,787,949	2,618,632	14,508	0.6%
Capital							
Capital Contribuido	746,372	746,372	746,372	746,372	746,372	0	0.0%
Capital Ganado	50,472	56,558	62,663	62,623	78,887	28,415	56.3%
Reservas de Capital	1,705	1,705	3,243	3,243	3,243	1,538	90.2%
Resultado de Ejercicios Anteriores	25,686	56,440	54,902	54,902	54,902	29,216	>100%
Resultado por Valuación de Títulos Disponibles para la Venta	0	0	0	0	0	0	
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-7,229	-9,389	-10,448	-10,791	0	7,229	-100.0%
Remediciones por Beneficios Definidos a los Empleados	-444	-407	-363	-354	-327	117	-26.3%
Resultado Neto	30,754	8,208	15,329	15,623	21,069	-9,685	-31.5%
Capital Contable	796,844	802,930	809,035	808,995	825,259	28,415	3.6%
Pasivo + Capital Contable	3,400,968	3,488,107	3,635,094	3,596,945	3,443,891	42,923	1.3%
Cartera Individual en Administración	230,670	260,264	256,348	256,919	248,116	17,446	7.6%
Cartera Comercial en Administración	1,340,064	1,471,280	1,557,057	1,820,721	1,800,010	459,946	34.3%

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.

Con fecha 27 de junio de 2017, la Sociedad obtuvo la autorización bajo oficio de la CNBV 3530-4.16-2018-001 de un Programa de Certificados Bursátiles de corto plazo. El monto del programa al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de hasta 200 mdp con carácter revolvente. El plazo para efectuar emisiones al amparo del Programa será de cinco años a partir de la fecha de autorización. A la fecha, el Programa cuenta con la calificación de HR Ratings de México "HR3" y "2/M" por Verum, Calificadora de Valores.

Al 31 de diciembre de 2019, al amparo del programa de certificados bursátiles a corto plazo, el importe de los certificados bursátiles se integra:

Certificados Bursátiles	Capital (miles de pesos)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa	Tipo de garantía
Emisión ION 03419	\$40,789	8 de noviembre de 2019	31 de enero de 2020	TIIE +2.2pp	Quirografía
Emisión ION 03519	\$14,975	8 de noviembre de 2019	28 de febrero de 2020	TIIE +2.6pp	Quirografía
Emisión ION 03719	\$28,943	21 de noviembre de 2019	13 de febrero de 2020	TIIE +2.2pp	Quirografía
Emisión ION 03819	\$23,936	22 de noviembre de 2019	17 de enero de 2020	TIIE +1.99pp	Quirografía
Emisión ION 03919	\$37,832	5 de diciembre de 2019	27 de febrero de 2020	TIIE +2.1pp	Quirografía
Emisión ION 04019	\$28,057	5 de diciembre de 2019	9 de enero de 2020	TIIE +1.6pp	Quirografía
Emisión ION 04119	25,468	19 de diciembre de 2019	16 de enero de 2020	TIIE +1.9pp	Quirografía
Certificados Bursátiles	<u>\$200,000</u>				

En el siguiente Cuadro se muestra el detalle del Pasivo de la Banca de Desarrollo, Banca Comercial y Otros Organismos. El monto total autorizado de estas líneas asciende a 5,636.4 mdp, es importante mencionar, que en este Cuadro el monto autorizado de las líneas sindicadas solo se está considerando el 30% que le corresponde a ION Financiera. Se cuenta con un monto disponible de líneas por 3,881.9 mdp para soportar el crecimiento de 2020.

Institución (cifras en miles de pesos)	Tipo de moneda	Línea de crédito total	Monto Disponible	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banca de Desarrollo	Pesos	\$ 5,026,800	\$ 3,648,966	\$ 868,753	\$ 509,084	\$ 1,377,834
Banca Comercial y Otros Organismos	Pesos	\$ 609,638	\$ 232,938	\$ 149,253	\$ 223,629	\$ 372,885
Total		\$ 5,636,438	\$ 3,881,904	\$ 1,018,006	\$ 732,713	\$ 1,750,719

Los intereses devengados no pagados al 31 de diciembre de 2019 representan 14 mdp lo cual lleva a un saldo total de pasivo por estas líneas de 1,764.8 mdp.

Al cierre de diciembre 2019, ION mantiene un saldo de Obligaciones Subordinadas de 508.9 mdp en pesos. Durante este mes se realizaron los vencimientos que se tenían previstos para las Obligaciones en dólares por lo que a partir de esta fecha ya no se cuenta con emisiones para este instrumento en dólares, por ende, tampoco coberturas con instrumentos Derivados.

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).

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

2019					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.39	77,576
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.09	7,559
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.71	3,370
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.02	609
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.94	11,864
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.27	21,309
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.98	4,615
4,396	Vector Casa de Bolsa	USD	17-oct-19	19.50	85,709
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19	146,313
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19	7,417
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.21	9,332
2,198	CI Banco	USD	17-dic-19	19.29	42,400
5056	CI Banco	USD	20-dic-19	19.30	97,575
440	Vector Casa de Bolsa	USD	20-dic-19	19.31	8,496

\$524,144

Las características de los instrumentos derivados al 31 de diciembre de 2018 se muestran a continuación:

Derivados posición activa: 2018					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
29	Vector Casa de Bolsa	USD	24-jun-19	21.02	-22
595	Vector Casa de Bolsa	USD	17-jul-19	19.94	207
171	Vector Casa de Bolsa	USD	08-feb-19	19.71	11
231	Vector Casa de Bolsa	USD	16-ago-19	19.98	94
4,000	Vector Casa de Bolsa	USD	06-feb-19	19.39	1,458
440	Vector Casa de Bolsa	USD	29-oct-19	21.21	-225

\$1,523

Derivados posición pasiva: 2018					
Nocional USD	Contraparte	Subyacente	Fecha de vencimiento	Valor pactado	Valor razonable
1,051	CI Banco	USD	14-ago-19	20.27	126
396	CI Banco	USD	06-feb-19	19.09	264
6,904	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19	-3,421
350	CI Banco	USD	29-oct-19	21.19	-173

-\$3,204

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

Capital Contable

Al cierre del 4T2019, el Capital Contable presenta un crecimiento del 3.6% en comparación al mismo periodo del año anterior (825.3 mdp al 4T2019 vs 796.8 mdp al 4T2018), dicho incremento obedece a la generación de utilidades.

Estado de Resultados

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

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

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

Estado de Resultados (Cifras en miles de pesos)	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Variación	
						Anual	%
Ingresos por Intereses	395,195	113,988	231,804	351,124	469,545	74,350	18.8%
Comisiones Apertura	3,129	1,302	1,778	2,044	3,148	19	0.6%
Cartera Individual	36,496	9,767	20,130	32,273	44,523	8,027	22.0%
Cartera Comercial	345,683	98,847	203,238	306,062	401,383	55,699	16.1%
Otros Ingresos por Intereses	9,886	4,071	6,658	10,745	20,491	10,605	>100%
Gastos por Intereses	-269,988	-78,817	-160,193	-245,617	-331,918	-61,929	22.9%
Gastos por Bancos y Otros Organismos	-196,950	-60,966	-123,520	-189,946	-258,680	-61,730	31.3%
Gastos por Obligaciones Subordinadas	-73,039	-17,851	-36,673	-55,671	-73,238	-199	0.3%
Margen Financiero	125,206	35,170	71,611	105,507	137,627	12,421	9.9%
Reservas	-12,707	-5,929	-11,534	-31,278	-22,797	-10,089	79.4%
Margen Financiero Ajustado	112,499	29,241	60,077	74,229	114,830	2,332	2.1%
Comisiones y Tarifas Cobradas	65,598	16,994	36,389	55,246	62,941	-2,657	-4.1%
Contraprestación por Estudios de Factibilidad	50,683	12,265	26,549	39,344	41,878	-8,805	-17.4%
Comisiones cobradas por administración	11,051	3,896	7,224	12,362	17,543	6,493	58.8%
Otras comisiones cobradas	3,864	834	2,616	3,540	3,520	-344	-8.9%
Comisiones y Tarifas Pagadas	-11,507	-2,668	-5,019	-7,188	-9,049	2,459	-21.4%
Otros Ingresos (incluye liberación reservas)	9,050	3,177	4,002	4,064	4,841	-4,208	-46.5%
Ingresos por Servicios Administrativos TAI	10,361	2,739	6,328	9,682	13,365	3,004	29.0%
Gastos de Administración y Promoción	-151,649	-34,710	-77,309	-112,239	-153,398	-1,749	1.2%
Nómina	-96,815	-20,002	-45,638	-64,521	-88,429	8,386	-8.7%
Gasto Administrativo y de Promoción	-50,421	-13,804	-30,022	-61,845	-61,098	-10,677	21.2%
Depreciación y Amortización	-4,413	-905	-1,649	14,127	-3,871	542	-12.3%
Utilidad antes de Impuestos	34,351	14,773	24,468	23,794	33,531	-820	-2.4%
Impuestos	-3,597	-6,564	-9,138	-8,171	-12,462	-8,865	>100%
Utilidad Neta	30,754	8,208	15,329	15,623	21,069	-9,685	-31.5%

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.

- 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).

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.

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 12.5 mdp comparados con 3.6 mdp al 4T2018.

Derivado de lo anterior, al 4T2019 ION Financiera presenta una **Utilidad Neta de 21.1 mdp** comparados con los 30.8 mdp al 4T2018.

ESTADO DE RESULTADO POR SEGMENTO (PRODUCTO)

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

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

Ingresos por intereses:	2019	2018
Crédito simple	31,421	32,226
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia.	303,790	236,443
Crédito simple con garantía hipotecaria	61,103	76,593
Entidades financieras no bancarias	7,084	1,617
Crédito al consumo	56	163
Créditos a la vivienda	48,975	39,879
Intereses de disponibilidades	5,737	2,117
Intereses y rendimientos inversiones en valores	7,473	5,639
Utilidad de cambios por valorización	3,906	517
	469,545	395,195

Gastos por intereses:		
Intereses y gastos por obligaciones subordinadas no convertibles	73,910	73,155
Intereses y gastos por SHF	138,879	94,946
Intereses y gastos por banca múltiple	26,817	37,809
Intereses y gastos emisión privada	22,466	6,276
Otros organismos	9,966	10,118
Nacional Financiera	7,675	9,416
Fideicomiso de Fomento Minero	7,322	5,206
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	20,683	18,956
Pérdida en cambios por valorización	24,200	14,106
	331,918	269,988

Margen financiero	137,627	125,206
--------------------------	----------------	----------------

Estimación preventiva para riesgos crediticios		
Crédito simple	1,470	3,340
Crédito puente y proyectos de inversión con fuente de pago propia	7,485	3,849
Crédito simple con garantía hipotecaria	2,257	1,841
Entidades financieras no bancarias	3,226	9
Crédito al consumo	185	10
Créditos a la vivienda	8,174	3,658
Estimación preventiva para riesgos crediticios	22,797	12,707

Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	114,830	112,499
---	----------------	----------------

ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

Información Cualitativa Riesgos de Mercado

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

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

Información Cualitativa Riesgos de Liquidez

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

- Identificar, modelar y analizar los flujos de efectivo implícitos tanto en los instrumentos en la

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

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

Información cualitativa Riesgos de Crédito

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

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

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

Matrices de Transición

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

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

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

Roll Rates

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

Pérdida Esperada

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

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

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

Donde

R_i = Monto de reservas para el i-ésimo crédito

PI_i = Probabilidad de incumplimiento

SP_i = Severidad de la pérdida

EI_i = Exposición al incumplimiento

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

Al 31 de diciembre de 2019, se establecieron los siguientes porcentajes, para determinar la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y pérdida esperada por tipo de crédito calculado de acuerdo con la metodología de la Comisión establecida en las Disposiciones.

Cartera	Probabilidad de Incumplimiento	Severidad de la Pérdida	Pérdida Esperada
Comercial	3.26%	38.93%	1.27%
Consumo	100.00%	89.99%	89.99%
Vivienda	15.87%	21.33%	3.39%

Riesgo Operacional

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

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

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

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

- Descripción del evento sucedido.
- Duración del evento sucedido.
- Pérdida ocasionada del evento sucedido, en caso de que existiera.

- Descripción de la falla en controles, en caso de que hubiesen existido.
- Propuesta de controles para mitigar la ocurrencia de eventos similares en el futuro.

1. MATRICES DE TRANSICIÓN

Al cierre del 4T2019, se observa la siguiente matriz de transición para la cartera Hipotecaria de Vivienda, mostrando que se presentaron 5 liquidaciones anticipadas de crédito, sin adjudicaciones y sin movimientos de quita o castigo.

Transiciones de créditos entre t1 y t									
t	t + 1	1	2	3	4 o más	Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
0	233	11	0	0	0	0	0	4	248
1	13	19	7	0	0	0	0	0	39
2	2	7	19	2	0	0	0	0	30
3	0	0	0	3	4	0	0	0	7
4 o más	0	0	1	0	16	0	0	1	18
Total	248	37	27	5	20	0	0	5	342

MATRIZ DE TRANSICIÓN									
t1	t + 1	1	2	3	4 o más	Adjudicación	Castigo	Prepago	Total
0	94.0%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.6%	100%
1	33.3%	48.7%	17.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
2	6.7%	23.3%	63.3%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
3	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
4 o más	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	88.9%	0.0%	0.0%	5.6%	100%
Total	133.95%	76.49%	86.84%	49.52%	146.03%	0.00%	0.00%	7.17%	100%

Por su parte, en la cartera de consumo en el 4T2019 se tienen cuatro casos en cartera vencida, no obstante, se espera la recuperación de los créditos en el presente año.

En cuanto a la cartera comercial se cuenta con un caso en cartera vencida desde noviembre de 2017 el cual no ha tenido cambios en estatus y otros tres que fueron cayendo en incumplimiento a partir de agosto 2019. A lo largo de 2019 se han registrado quitas dentro del portafolio comercial por un monto de 1.7 mdp y un castigo por 5.6 K.

1. ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS

Al cierre del 4T2019, se tiene el 100% de la calificación de cartera de crédito y la estimación preventiva por categoría de riesgo, la cual se integra como sigue.

GRADO DE CALIFICACIÓN	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS				
		CARTERA COMERCIAL	CONSUMO		CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	TOTAL DE RESERVAS PREVENTIVAS
			NO REVOLVENTE	TARJETA DE CRÉDITO Y OTROS CRÉDITOS REVOLVENTES		
EXCEPTUADA	-					
CALIFICADA						
RIESGO A-1	2,253,743	10,758	-	-	569	11,327
RIESGO A-2	270,123	2,860	-	-	79	2,940
RIESGO B-1	75,226	1,176	-	-	44	1,220
RIESGO B-2	47,754	912	-	-	93	1,004
RIESGO B-3	245,700	9,761	-	-	115	9,876
RIESGO C-1	38,073	-	-	-	1,259	1,259
RIESGO C-2	28,590	1,356	-	-	1,595	2,951
RIESGO D	49,257	4,925	-	-	6,655	11,580
RIESGO E	6,889	1,944	224	-	2,250	4,418

TOTAL	3,015,356	33,692	224		12,659	46,575
-------	-----------	--------	-----	--	--------	--------

Menos:

RESERVAS CONSTITUIDAS		\$	47,888
-----------------------	--	----	--------

EXCESO/(INSUFICIENCIA)		\$	1,313
------------------------	--	----	-------

NOTAS:

- Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último del mes a que se refiere el balance general al 31 de diciembre de 2019
- La cartera crediticia se califica conforme a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Capítulo V del Título Segundo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, pudiendo calificarse por metodologías internas autorizadas por la propia Comisión. La institución utiliza las metodologías establecidas por la CNBV mediante sus "Disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito". Las instituciones de crédito utilizan los grados de riesgos A-1; A-2; B-1; B-2; B-3; C-1; C-2; D y E, para efectos de agrupar las reservas preventivas de acuerdo con el tipo de cartera y el porcentaje que las reservas representen del saldo insoluto del crédito, que se establecen en la Sección Quinta "De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo", contenida en el Capítulo V del Título Segundo de las citadas disposiciones.
- El exceso en las reservas preventivas constituidas se explica por lo siguiente: Reservas adicionales por los intereses de créditos en cartera vencida

2. ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN

El Índice de Capitalización (ICAP) resultó en 22.2% tanto al cierre del cuarto trimestre de 2019 como de 2018.

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

Cálculo del índice de capitalización

I. Requerimientos de capital por riesgos de mercado	
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	\$10,514
II. Requerimientos de capital por riesgo de crédito	
Aplicando metodología estándar	
De los acreditados en operaciones de crédito de carteras	234,329
III. Requerimientos de capital por riesgo operacional	<u>27,647</u>
IV. Requerimientos de capital total	<u>\$272,490</u>

Cómputo

Requerimiento de capital total	272,490
Capital neto ²	
Capital básico	754,471
Capital complementario	-
Sobrante o (faltante) de capital respecto al 8% ponderado	\$ <u><u>481,982</u></u>

1 Al cierre de diciembre 2019 no hay Capital Básico No Fundamental

Activos ponderados en riesgo

Activos por riesgos de mercado	131,423
Activos por riesgo de crédito	2,929,115
Activos por riesgo operacional	345,583
Activos por faltantes de capital en filiales del exterior	
Activos por riesgo totales	<u>3,406,121</u>

Coeficiente (porcentajes)

Capital neto / activos por riesgo totales (ICAP)	<u><u>22.15 %</u></u>
--	-----------------------

3. RIESGO PARTES RELACIONADAS

Al cierre de diciembre 2019, se presentan los siguientes saldos de créditos con Partes Relacionadas.

PARTES RELACIONADAS (Cifras en miles de pesos)	sep-19		dic-19	
	Saldo	No	Saldo	No
RELACIONADO				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSIÓN CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	16,995	2	13,881	2
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	50,197	1	50,210	1
RELEVANTE				
CRÉDITO (PROYECTOS DE INVERSIÓN CON FUENTE DE PAGO PROPIA)	37,761	4	30,614	3
CRÉDITO SIMPLE (PQ)	25,106	1	-	0
ENTIDADES FINANCIERAS/CRÉDITOS A ENTIDADES FINANCIERAS NO BANCARIAS	69,519	1	72,395	1
SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA	36,264	1	25,112	1
Total	235,843	10	192,212	8

CONTROL INTERNO

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

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

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

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

ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2019	2018	Pasivo	2019	2018
Disponibilidades	\$ 235,211	\$ 165,034	Pasivos bursátiles	\$ 201,111	\$ 65,288
Inversiones en valores:			Préstamos bancarios y de otros organismos:		
Títulos para negociar	132,410	184,211	De corto plazo	1,026,733	712,182
	132,410	184,211	De largo plazo	738,024	1,023,600
Derivados:				1,764,757	1,735,782
Con fines de cobertura	-	1,523	Derivados:		
	-	1,523	Con fines de cobertura	-	3,204
Cartera de crédito vigente:			Otras cuentas por pagar:		
Créditos comerciales	2,639,972	2,705,337	Impuestos a la utilidad por pagar	-	-
Créditos de consumo	-	447	Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	766	527
Créditos a la vivienda	340,756	271,555	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	128,149	66,567
Total cartera de crédito vigente	2,980,728	2,977,339		128,915	67,094
Cartera de crédito vencida:			Obligaciones subordinadas en circulación	508,944	725,441
Créditos comerciales	13,872	1,943	Impuestos y PTU diferidos (neto)	6,846	-
Créditos de consumo	250	-	Créditos diferidos y cobros anticipados	8,059	7,315
Créditos a la vivienda	20,406	10,372	Total pasivo	2,618,632	2,604,124
Total cartera de crédito vencida	34,628	12,315			
Menos- Estimación preventiva para riesgos crediticios	(47,888)	(30,509)	Capital contable		
Cartera de crédito (neto)	2,967,468	2,959,145	Capital contribuido:		
Otras cuentas por cobrar (neto)	31,577	33,434	Capital social	746,372	746,372
Bienes adjudicados, neto	2,888	2,337	Capital ganado:		
Ismuebles, mobiliario y equipo (neto)	3,026	2,556	Reservas de capital	3,243	1,706
Impuestos diferidos (neto)	-	3,622	Resultado de ejercicios anteriores	54,902	25,683
Otros activos:			Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	(7,229)
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	71,311	49,106	Remedaciones por beneficios definidos a los empleados	(327)	(444)
Total activo	\$ 3,443,891	\$ 3,400,968	Resultado neto	21,069	30,754
			Total capital contable	825,359	796,844
			Total pasivo y capital contable	\$ 3,443,891	\$ 3,400,968

Cuentas de Orden (Ver Nota 26)

	2019	2018
Compromisos crediticios	\$ 1,583,376	\$ 2,007,250
Bienes en administración	2,048,126	1,570,734
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	2,486	791
Otras cuentas de registro	3,369,408	3,971,060

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2019 es de \$746,372.

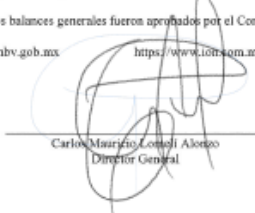
"Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a normas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

<http://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>


Carlos Mauricio Comedí Alcocer
Director General


Sandra Tena Rodríguez
Directora de Administración y Finanzas


Erika Patricia Acosta Capilla
Directora de Auditoría


Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de resultados

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2019	2018
Ingresos por intereses	\$ 469,545	\$ 395,194
Gastos por intereses	<u>(331,918)</u>	<u>(269,988)</u>
Margen financiero	137,627	125,206
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(22,797)</u>	<u>(12,707)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	114,830	112,499
Comisiones y tarifas cobradas	62,941	65,598
Comisiones y tarifas pagadas	<u>(9,048)</u>	<u>(11,508)</u>
Otros ingresos de la operación	18,206	19,411
Gastos de administración y promoción	<u>(153,398)</u>	<u>(151,649)</u>
	<u>(81,299)</u>	<u>(78,148)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	33,531	34,351
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>(12,462)</u>	<u>(3,597)</u>
Resultado neto	<u>\$ 21,069</u>	<u>\$ 30,754</u>

"Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los periodos arriba mencionados, los cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

<http://www.cnbcv.gob.mx/> <https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html> <https://www.ion.com.mx>


Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
Director General


Sandra Tena Rodriguez
Director de Administración y Finanzas


Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría


Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	Capital contribuido			Capital ganado		Otros resultados integrales	Resultado neto	Total capital contable
	Capital social	Capital no exhibido	Total	Reserva de capital	Resultado de ejercicios anteriores			
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 766,372	\$ (65,000)	\$ 701,372	\$ 1,114	\$ 14,444	\$ (2,198)	\$ 11,833	\$ 726,565
Aumento de capital social	45,000	-	45,000	-	-	-	-	45,000
Constitución de reserva	-	-	-	592	-	-	(592)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	11,241	-	(11,241)	-
Saldo antes de resultado integral	45,000	-	45,000	592	11,241	-	(11,833)	45,000
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	30,754	30,754
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(5,649)	-	(5,649)
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	174	-	174
Saldo al 31 de diciembre 2018	811,372	(65,000)	746,372	1,706	25,685	(7,673)	30,754	796,844
Constitución de reserva	-	-	-	1,537	-	-	(1,537)	-
Traspaso de resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	29,217	-	(29,217)	-
Saldo antes de resultado integral	-	-	-	1,537	29,217	-	(30,754)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	21,069	21,069
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	7,229	-	7,229
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	117	-	117
Saldo al 31 de diciembre 2019	\$ 811,372	\$ (65,000)	\$ 746,372	\$ 3,243	\$ 54,902	\$ (327)	\$ 21,069	\$ 825,249

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en la cuentas de capital derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

<https://www.cnbv.gob.mx>

<https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html>

<https://www.ion.com.mx>

Carlos Mauricio Izquierdo Alonzo
Director General

Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas

Erika Palpeta Acosta Capilla
Directora de Auditoría

Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ION Financiera, S.A.P.I. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
(Subsidiaria de Tenedora de Acciones ION, S.A.P.I. de C.V.)

Estados de flujos de efectivo

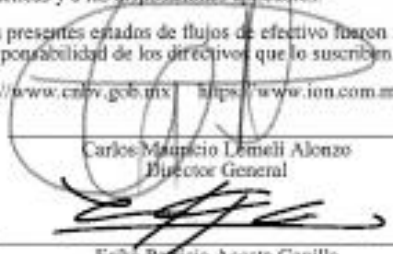
Por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

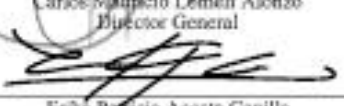
	2019	2018
Resultado neto	\$ 21,069	\$ 30,754
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	1,141	1,852
Amortización de activos intangibles	12,755	6,842
Impuestos a la utilidad	12,462	3,597
Otras	5,352	(3,188)
	<u>32,719</u>	<u>39,853</u>
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	51,801	267,414
Cambio en derivados (activo)	1,523	4,565
Cambio en cartera de crédito (neto)	(8,322)	(485,740)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(551)	2,571
Cambio en otros activos operativos (neto)	(22,267)	(27,458)
Cambio en pasivos bursátiles	135,823	(67,733)
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	28,975	421,387
Cambio en derivados (pasivo)	(3,204)	3,204
Cambio en obligaciones subordinadas en circulación	(216,497)	(79,242)
Cambio en otros pasivos operativos	62,564	1,197
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>82,624</u>	<u>79,932</u>
Actividades de inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	317
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,611)	(65)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(10,830)	(8,823)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(12,447)</u>	<u>(8,571)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	-	45,000
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>45,000</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	70,177	116,361
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>165,034</u>	<u>48,673</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 235,211</u>	<u>\$ 165,034</u>

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."

<http://www.cnfv.gob.mx> <https://www.ion.com.mx/informacioninversionistas.html> <https://www.ion.com.mx>


Carlos Mauricio Lemeli Alonzo
Director General


Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría


Sandra Tena Rodríguez
Directora de Administración y Finanzas


Oscar Rivera Espinosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones y Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019.

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



Carlos Mauricio Lomeli Alonzo
Director General



Sandra Tena Rodríguez
Director de Administración y Finanzas



Oscar Rivera Espinosa
Contador General



Erika Patricia Acosta Capilla
Director de Auditoría

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

ANEXO B: PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

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

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

Cambios en políticas contables -

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

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

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

Homologación de criterios contables por parte de la Comisión

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

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

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

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

Inversiones en valores -

– Títulos para negociar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con fines de cobertura

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

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

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

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

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes productos:

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

dispuesto del crédito y paga el capital con la venta de cada vivienda o al vencimiento del plazo establecido.

- *Créditos simples con garantía hipotecaria:* Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PFAE") o Personas Morales; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Crédito simple/quirografario.-* Son créditos para PFAE o Personas Morales a plazos hasta 12 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos. El crédito puede ser en una sola disposición o en cuenta corriente y puede ser con pagos fijos de capital o con pago de capital al vencimiento.
- *Créditos hipotecarios:* Son créditos para Personas Físicas; con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda a plazos de hasta 240 meses con destino casa habitación.
- *Créditos de liquidez:* Son créditos con garantía hipotecaria dirigidos a personas físicas cuyo destino es de libre uso o productivo, con plazos de hasta 180 meses.
- *Créditos de terrenos:* créditos simple para personas físicas cuyo destino es la adquisición de tierra para uso habitacional, con plazos de hasta 120 meses.
- *Créditos de oficinas y locales:* créditos simple con garantía hipotecaria dirigido a Personas Físicas con Actividad Empresarial cuyo destino es la adquisición de oficinas o locales comerciales, con plazos de hasta 120 meses.
- *Cartera emproblemada.-* créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.
- *Cartera restringida.-* créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Sociedad, con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas, constituye prendas sin transmisión de la posesión y/o fideicomisos de garantía, en este último cediendo los derechos de cobro a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cartera Comercial:

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

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

PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

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

EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La probabilidad de incumplimiento de cada crédito (PI_i), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

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

Para efectos de lo anterior:

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

$$Puntaje\ Crediticio\ Total_i = \alpha \times (Puntaje\ Crediticio\ Cuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (Puntaje\ Crediticio\ Cualitativo_i)$$

En donde:

<i>Puntaje crediticio cuantitativo</i> =	Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
<i>Puntaje crediticio cualitativo</i> =	Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
α =	Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía -

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

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

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

- Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso:

$$EI_i = S_i$$

- Para las demás líneas de crédito:

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

En donde:

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

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

La Sociedad podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación de cartera. En cualquier caso, podrá optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se emplean las disposiciones establecidas por la Comisión.

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

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

Cartera Hipotecaria de Vivienda:

- La Sociedad determina la estimación preventiva para riesgos crediticios relativa a la cartera hipotecaria de acuerdo a lo que establece la Comisión, calculando la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición (modelo de pérdida esperada) a la fecha de la calificación según lo siguiente:
 - Probabilidad de incumplimiento: Para la cartera con menos de 4 atrasos, se determina en base al número de atrasos, el máximo atraso en los últimos 4 períodos mensuales, la voluntad de pago promedio de los últimos 7 periodos, así como el aforo y la moneda; y 100% si son 4 o más atrasos.
 - Severidad de la pérdida: Esta se determina dependiendo del aforo y la forma de formalización de la garantía, así como si es el caso la cobertura por seguro de desempleo, el saldo de la subcuenta de vivienda.

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

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

Cartera crédito consumo no revolvente:

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

- Probabilidad de incumplimiento: Dependiendo de la periodicidad de pago y el tipo de crédito se determina con variables como el número de atrasos, el máximo atraso, la voluntad de pago promedio, el plazo remanente y las veces que se paga el crédito o bien financiado.
- Severidad de la pérdida: Esta es de 65% hasta 10 meses de atraso y 100% posteriormente.

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

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

D	15.010%	a	35.0%
E	35.010%	a	100%

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

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

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

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 reserva	de
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%

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

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

Mobiliario y equipo, neto - 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 siguientes tasas de depreciación:

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido pasivo.

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

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

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

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

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

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

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

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, para efecto del reconocimiento de los beneficios a los empleados al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados que tienen derecho a los beneficios es aproximadamente de 15.60 y 16.80 años, respectivamente.

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

Impuestos a la utilidad y 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.

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.