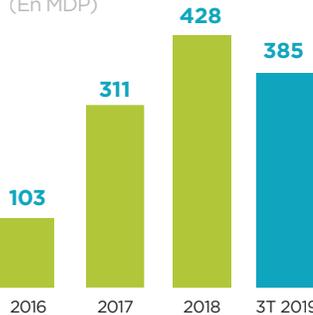




INGRESOS TAI
(En MDP)



Es la empresa holding conformada por un grupo de compañías especializadas enfocadas en brindar soluciones financieras al Sector Inmobiliario. Cada unidad de negocio se encuentra en diferentes etapas de desarrollo y crecimiento. Sin embargo, todas en conjunto ya representan una oferta integral a lo largo de la cadena de valor del Sector Inmobiliario, aprovechando sinergias y apalancándose de sus fortalezas. La principal unidad de negocio es ION Financiera (ION).



36 AÑOS
EXPERIENCIA
EN EL SECTOR

- Instituciones Financieras
- Entidades Gubernamentales
- Firms de Consultorías
- Desarrolladoras
- Agencias Inmobiliarias



ION es una Institución Financiera no Bancaria Regulada (SOFOM) especializada en proveer financiamiento hipotecario y créditos puente inmobiliarios. Somos la primera SOFOM regulada voluntariamente por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

2013
INICIO DE
OPERACIÓN

971
CRÉDITOS
COLOCADOS
\$13,895
MILLONES

CDMX
Puebla
Querétaro
Jalisco
Guanajuato
Hidalgo
Aguascalientes
San Luis Potosí
Edo. de México



Agencia calificadoradora

Fitch Ratings
HR Ratings
Verum

Calificación Administrador

AAFC2-(mex)*
HR AP3+**
AAF3+/M

Calificación LP

HR BBB**
BBB+/M**

Calificación CP

HR3
2M

*Perspectiva Positiva **Perspectiva Estable

PRODUCTOS

Individual

- CRÉDITO ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
- CRÉDITO ADQUISICIÓN DE TERRENOS
- CRÉDITO DE LIQUIDEZ
- CRÉDITO PARA OFICINAS Y LOCALES

Tasa de interés promedio	Plazo	Mercado objetivo
14.3% Fija	17 años	Profesionistas independientes, comerciantes y propietarios de negocios

Empresarial

- CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA E INMUEBLES COMERCIALES
- CRÉDITO PUENTE
- CRÉDITO SIMPLE

Tasa de interés promedio	Plazo	Mercado objetivo
Tasa Ref + 500 bp	36 meses	Desarrolladores

ION se dirige a un nicho de mercado poco atendido y con alto potencial de crecimiento al dirigir sus créditos a trabajadores independientes y formales, además de ser la salida natural para la vivienda que es financiada a través de créditos puente otorgados a medianos desarrolladores. Respecto al mercado de desarrolladores locales en la CDMX, ION ha identificado que está altamente pulverizado y en busca de soluciones financieras (más que solo un crédito). Para los créditos empresariales, ION está enfocado en mercados urbanos y residenciales de vivienda, con presencia en 5 estados de la República y ampliando su cobertura, brindando un servicio superior al mercado (no financia reservas territoriales).

DESEMPEÑO ION

ION Financiera ha demostrado un crecimiento constante manteniendo solidez financiera y una adecuada calidad de la cartera. Durante el 2018, ION Financiera obtuvo resultados positivos. La Utilidad Neta al cierre del 2018 muestra un incremento de 159.9% comparado con el mismo periodo del año anterior, y en términos de Balance, el crecimiento de la cartera ha sido de 19.8% en comparación al 2017. El acelerado crecimiento de la cartera de crédito de los últimos periodos viene acompañado de una adecuada contención de la mora y una sólida posición de solvencia al cerrar con un índice de capitalización superior al 20%.

Desempeño de cartera



(En MDP)	2015	2016	2017	2018	3T2019
Ingresos por intereses	45.5	103.4	295.9	395.2	351.1
Margen financiero ajustado	32.1	43.1	97.9	112.5	74.2
Utilidad antes de impuestos	9.6	15.0	4.7	34.4	23.8
Capital Contable	303.6	552.2	726.6	796.8	809.0
Apalancamiento (x)	0.7	2.0	3.2	3.3	3.4
IMOR (%)	0.2	0.3	0.2	0.4	0.9
ICAP (%)	56.0	30.7	26.4	22.2	20.4
ICOB (veces)	4.2	3.1	5.7	2.5	2.0

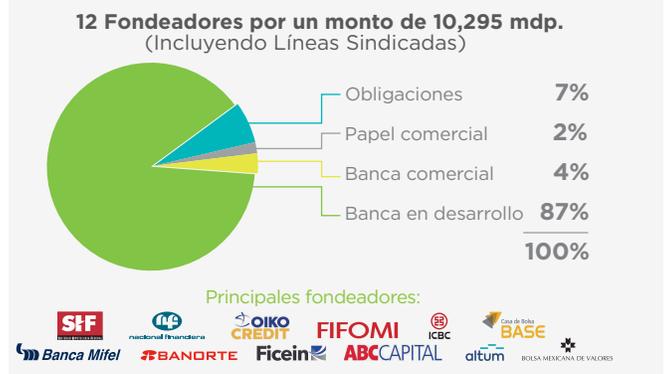
MODELO DE NEGOCIO

ION Financiera mantiene su modelo de negocio con una visión estratégica, con la finalidad de mantener un crecimiento sostenido para los próximos años.



ESTRATEGIA DE FONDEO

En 2016, ION emitió deuda en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) mediante un programa de Papel Comercial por \$200 mdp. A principios del mes de julio 2019, se concretó la venta de un proyecto a una Institución Financiera con valor de 400 mdp. Lo anterior acumula ventas de cartera por 1,168 mdp de portafolio Empresarial y 270.4 mdp de portafolio individual. Reciclar el financiamiento a través de ventas de cartera y manteniendo la comisión por administración, permite continuar el crecimiento del balance sin la necesidad de fondeo adicional. Finalmente, ION ha sido capaz de levantar capital por más de \$750 mdp a través de una extensa y diversificada base de inversionistas. Así, el Índice de Capitalización fue 20.4% al cierre de septiembre 2019, nivel superior a otras Instituciones Bancarias y Financieras no Bancarias.



ION - EMPRESA RESPONSABLE SOCIO-AMBIENTAL



El 28 de mayo de 2019, Cooperativa AMBIO entregó la constancia a ION Financiera, como garantía de la compensación de **50 toneladas de CO₂e a través del programa scole^{te}**



Este reconocimiento avala la compra de bonos de carbono forestal certificados bajo el estándar Plan Vivo, por conducto de cooperativa AMBIO.

OPERACIONES Y TECNOLOGÍA

La plataforma tecnológica está basada en las mejores prácticas de desarrollo de software en el mercado. Para cada crédito se realiza un análisis cuantitativo y cualitativo utilizando un enfoque flexible paramétrico con el cual obtiene las fuentes de ingresos de sus clientes de forma detallada. Respecto a las operaciones, ION mantiene un proceso estandarizado que permite tener un monitoreo cercano de la cartera e implementar medidas de cobranza para prevenir la mora. La calidad de la cartera se mantiene acorde al crecimiento del portafolio, reportando un índice de morosidad (IMOR) de 0.9% al cierre de septiembre 2019.



Para quienes por su forma de generar ingresos, su composición o ingresos sumarios, que no concuerdan con el enganche necesario en el crédito hipotecario tradicional, ION Tu Casa ofrece una solución de financiamiento. Individuos con la misma situación forman un grupo que con la suma de los pagos mensuales realizados por los miembros, les permite adquirir una vivienda, la cual se asigna después de cumplir cierto número de pagos o tiempo en el grupo. ION Tu Casa provee el motor administrativo para cada grupo a cambio de una comisión por administración.



Unidad que brinda el servicio de valuación y asegura el destino de los créditos otorgados por las unidades de negocio de Tenedora de Acciones ION (TAI). Adicionalmente presta servicios a terceros tales como desarrolladores de vivienda e Instituciones Gubernamentales dedicados a vivienda que no cuentan con una Unidad de Valuación.



Empresa dedicada al otorgamiento de Créditos Mezzanine destinados a la adquisición de tierra (hasta 50% del costo de la tierra) para medianos desarrolladores de vivienda y para capital de trabajo. A futuro los préstamos serán convertidos en Créditos Puente para desarrolladores selectos con la oportunidad de poder ser financiados inicialmente por ION.



Desarrollo de soluciones tecnológicas en el Sector Inmobiliario. Simplifica y mejora la experiencia de comprar y rentar un inmueble a través de las soluciones ofertadas. *Participación minoritaria.

INDUSTRIA Y OPORTUNIDAD DE MERCADO



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