

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			A C T I V O	1,671,599,277	520,459,423
10010000			DISPONIBILIDADES	70,228,230	29,982,856
10050000			CUENTAS DE MARGEN	0	0
10100000			INVERSIONES EN VALORES	6,280,909	42,933,657
	10100100		Títulos para negociar	6,280,909	42,933,657
	10100200		Títulos disponibles para la venta	0	0
	10100300		Títulos conservados a vencimiento	0	0
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	0	0
10250000			DERIVADOS	933,705	0
	10250100		Con fines de negociación	0	0
	10250200		Con fines de cobertura	933,705	0
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	1,560,724,377	440,505,378
10450000			CARTERA DE CRÉDITO NETA	1,560,724,377	440,505,378
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	1,569,774,785	443,413,335
	10500100		Créditos comerciales	1,300,912,054	322,621,271
		10500101	Actividad empresarial o comercial	1,300,912,054	322,621,271
		10500102	Entidades financieras	0	0
		10500103	Entidades gubernamentales	0	0
	10500200		Créditos de consumo	964,538	0
	10500300		Créditos a la vivienda	267,898,193	120,792,064
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	4,268,317	916,865
	10550100		Créditos comerciales	0	0
		10550101	Actividad empresarial o comercial	0	0
		10550102	Entidades financieras	0	0
		10550103	Entidades gubernamentales	0	0
	10550200		Créditos de consumo	0	0
	10550300		Créditos a la vivienda	4,268,317	916,865
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-13,318,725	-3,824,822
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	0	0
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	4,159,482	367,864
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	600,000	0
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	4,109,776	1,652,229
11000000			INVERSIONES PERMANENTES	0	0
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	1,725,958	17,262
11150000			OTROS ACTIVOS	22,836,840	5,000,177
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	22,836,840	5,000,177
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo	0	0
20000000			P A S I V O	1,119,428,671	216,798,021
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	50,204,944	0
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	634,386,277	67,730,863
	20100200		De corto plazo	31,392,863	20,047,651
	20100300		De largo plazo	602,993,414	47,683,212
20300000			COLATERALES VENDIDOS	0	0
	20300100		Reportos (saldo acreedor)	0	0
	20300300		Derivados	0	0
	20300900		Otros colaterales vendidos	0	0
20350000			DERIVADOS	0	0
	20350100		Con fines de negociación	0	0
	20350200		Con fines de cobertura	0	0
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17,764,986	17,023,860
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar	3,738,231	703,454
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	1,229,424	605,511
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

BALANCE GENERAL DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	20500500		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	12,797,331	15,714,895
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	410,272,029	126,745,664
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	0	0
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	6,800,435	5,297,634
30000000			CAPITAL CONTABLE	552,170,606	303,661,402
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	536,832,124	300,000,000
	30050100		Capital social	536,832,124	300,000,000
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	0	0
	30050300		Prima en venta de acciones	0	0
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
30100000			CAPITAL GANADO	15,338,482	3,661,402
	30100100		Reservas de capital	480,183	0
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	3,181,219	-4,333,682
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-372,152	0
	30100500		Efecto acumulado por conversión	0	0
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios	-616,997	0
	30100700		Resultado neto	12,666,229	7,995,084
40000000			CUENTAS DE ORDEN	2,081,564,847	946,915,384
40050000			Avales otorgados	0	0
40100000			Activos y pasivos contingentes	0	0
40150000			Compromisos crediticios	1,010,228,412	432,824,927
40200000			Bienes en fideicomiso	0	0
40300000			Bienes en administración	70,714,123	68,994,783
40350000			Colaterales recibidos por la entidad	0	0
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad	0	0
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	504,891	287,199
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	0	0
40900000			Otras cuentas de registro	1,000,117,421	444,808,475

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

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

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

ESTADO DE RESULTADOS DE SOFOM

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	103,384,326	45,469,297
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo	0	0
50070000	Otros beneficios por arrendamiento	0	0
50100000	Gastos por intereses	49,966,504	12,967,817
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo	0	0
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
50200000	Margen financiero	53,417,822	32,501,480
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	10,303,038	398,956
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	43,114,784	32,102,524
50350000	Comisiones y tarifas cobradas	67,225,455	16,732,868
50400000	Comisiones y tarifas pagadas	5,139,998	1,557,014
50450000	Resultado por intermediación	0	0
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	981,146	1,010,718
50600000	Gastos de administración	91,163,998	38,715,258
50650000	Resultado de la operación	15,017,389	9,573,838
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
50820000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	15,017,389	9,573,838
50850000	Impuestos a la utilidad causados	-3,738,231	-703,454
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	1,387,071	-875,300
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	12,666,229	7,995,084
51150000	Operaciones discontinuadas	0	0
51200000	Resultado neto	12,666,229	7,995,084

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
			IMPORTE	IMPORTE
820101000000		Resultado neto	12,666,229	7,995,084
820102000000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	0	0
820102040000		Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
820102110000		Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	1,047,185	44,441
820102120000		Amortizaciones de activos intangibles	1,610,159	1,649,118
820102060000		Provisiones	0	941,757
820102070000		Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-1,387,071	875,300
820102080000		Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0	0
820102090000		Operaciones discontinuadas	0	0
820102900000		Otros	0	0
		Actividades de operación		
820103010000		Cambio en cuentas de margen	0	0
820103020000		Cambio en inversiones en valores	36,652,748	-19,711,394
820103030000		Cambio en deudores por reporto	0	0
820103050000		Cambio en derivados (activo)	-1,363,112	0
820103060000		Cambio en cartera de crédito (neto)	-1,120,218,999	-96,910,836
820103070000		Cambio en derechos de cobro adquiridos	0	0
820103080000		Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
820103090000		Cambio en bienes adjudicados (neto)	-600,000	0
820103100000		Cambio en otros activos operativos (netos)	-19,391,669	179,400
820103210000		Cambio en pasivos bursátiles	50,204,944	0
820103120000		Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	566,655,415	-32,269,138
820103150000		Cambio en colaterales vendidos	0	0
820103160000		Cambio en derivados (pasivo)	0	0
820103170000		Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
820103180000		Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	283,526,366	126,745,663
820103190000		Cambio en otros pasivos operativos	1,362,559	15,247,697
820103200000		Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
820103230000		Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
820103240000		Pagos de impuestos a la utilidad	-3,846,772	0
820103900000		Otros	0	0
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	-193,082,018	4,787,092
		Actividades de inversión		
820104010000		Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0
820104020000		Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-3,504,732	-1,691,576
820104030000		Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0	0
820104040000		Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0	0
820104050000		Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
820104060000		Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
820104070000		Cobros de dividendos en efectivo	0	0
820104080000		Pagos por adquisición de activos intangibles	0	-4,679,241
820104090000		Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
820104100000		Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
820104110000		Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
820104120000		Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
820104130000		Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
820104900000		Otros	0	0
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-3,504,732	-6,370,819
		Actividades de financiamiento		
820105010000		Cobros por emisión de acciones	236,832,124	0
820105020000		Pagos por reembolsos de capital social	0	0
820105030000		Pagos de dividendos en efectivo	0	0
820105040000		Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
820105050000		Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
820105060000		Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
820105900000		Otros	0	0
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	236,832,124	0
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	40,245,374	-1,583,727
820400000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	29,982,856	31,566,583

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: ION

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2016

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	70,228,230	29,982,856

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE SOFOM

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

SIN CONSOLIDAR
Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(PESOS)

Concepto	Capital contribuido				Capital Operado							Total capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuro aumento de capital fraccionadas en acciones de cofundación	Primas en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en dividenón	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto	
Saldo al inicio del periodo	300,000,000	0	0	0	0	-4,333,682	0	0	0	0	7,995,084	303,661,402
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS												
Emisión de acciones	236,832,124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236,832,124
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	480,183	0	0	0	0	0	-480,183	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	7,514,901	0	0	0	0	-7,514,901	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	236,832,124	0	0	0	480,183	7,514,901	0	0	0	0	-7,995,084	236,832,124
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,666,229	12,666,229
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	-372,152	0	0	0	-372,152
Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	-616,997	0	0	-616,997
Total de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	-372,152	-616,997	0	12,666,229	11,677,080
Saldo al final del periodo	536,832,124	0	0	0	480,183	3,181,219	0	-372,152	-616,997	0	12,666,229	552,170,606

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2016

ION Financiera SAPI de CV, SOFOM ER, intermediario financiero no bancario líder en el sector hipotecario e inmobiliario presenta sus resultados del cuarto trimestre de 2016. Por tercer año consecutivo ION obtuvo un resultado neto positivo alcanzando \$12.6 millones de pesos un crecimiento del 58% respecto al mismo periodo de 2015. Por su parte el saldo en Cartera de Crédito aumentó 254% terminando al 31 de diciembre de 2016 con un monto de \$1,560.7 millones de pesos, reafirmando así su fortaleza como originador. ION continúa con la estrategia de mercado, manteniendo sus características de flexibilidad, velocidad de respuesta y seguridad para sus clientes. Así mismo, anticipando el crecimiento esperado en el otorgamiento de créditos de los siguientes años, los accionistas realizaron un aumento de capital por \$236.8 millones de pesos, este incremento viene a reforzar la confianza en las operaciones de ION en beneficio de sus clientes.

Estado de Resultados

Ingresos

Los ingresos por intereses para el cuarto trimestre del 2016 aumentaron 127% contra el mismo trimestre del 2015, alcanzando \$103.3 millones de pesos, dicho incremento se debe principalmente al crecimiento de 254% en la cartera vigente.

Margen financiero

El margen financiero del cuarto trimestre de 2016 aumentó 64% contra el mismo periodo del 2015, terminando en \$53.4 millones de pesos comparado con \$32.5 del mismo periodo del 2015. De acuerdo a la estrategia de financiamiento se ampliaron y diversificaron las diversas fuentes de fondeo con la banca comercial, banca de desarrollo e inversionistas del mercado de deuda bursátil, obteniendo 9 líneas adicionales para el 2016. Así, el total de préstamos bancarios y de otros organismos ascendió a \$634.4 millones, un aumento de 837% respecto al cierre de 2015.

Gastos de Administración

La compañía ha invertido de manera importante en una plataforma de negocios acorde con el tamaño de los mercados de la Ciudad de México, Querétaro y Puebla, por lo que en este sentido se han fortalecido los diversos canales de colocación y la innovación tecnológica, con el fin de dotar a ION de sistemas integrales permitan consolidar a la Compañía como líder en el mercado inmobiliario. Lo anterior explica que en 2016 el gasto aumentó 135% llegando a \$91.1 millones de pesos.

Resultado Neto

El resultado de la operación para el cuarto trimestre de 2016 aumentó 57% quedando en \$15.01 millones de pesos contra \$9.5 millones de pesos del mismo periodo de 2015, este aumento se explica principalmente por el incremento en las comisiones y tarifas cobradas por servicios de análisis de crédito, estudio de factibilidad y mercado durante 2016. Por su parte, ION Financiera por tercer año consecutivo la utilidad neta resultó positiva y aumentó en 58% al cierre de 2016, reportando un monto de \$12.6 millones de pesos en comparación con el mismo periodo de 2015 donde cerró con un monto \$7.9 millones de pesos.

Balance General

Liquidez

El saldo de disponibilidades mostró un incremento del 134% al cierre del cuarto trimestre de 2016 en comparación con el cierre del año anterior, como resultado de un ajuste a nuestra política de liquidez, la cual se ha ido actualizando conforme al crecimiento de nuestra cartera y de nuestros pasivos. En este sentido, las Inversiones en valores disminuyeron respecto a 2015 en tanto aumentaron las disponibilidades del efectivo, es por esto que se observa una disminución del 85% en el rubro mencionado al cierre del cuarto trimestre de 2016 en comparación con 2015.

Cartera de Crédito

Al cierre del cuarto trimestre de 2016, la cartera neta total se ubicó en \$1,574 millones de pesos lo cual significó un aumento del 254% con respecto al mismo periodo del año pasado, explicado principalmente por un incremento del 303% en la cartera comercial, la cual se elevó de \$322.6 millones de pesos en el cuarto trimestre de 2015 a \$1,300.9 millones de pesos para el cuarto trimestre de 2016. Así mismo, la cartera hipotecaria individual también mostró un crecimiento importante, cerrando el cuarto trimestre de 2016 en \$267.8 millones de pesos en comparación con \$120.7 millones de pesos al cierre del cuarto trimestre de 2015, lo cual representa un aumento de 122% año vs año. Estos crecimientos son el resultado de nuestra estrategia de negocio, la cual contempla una inversión importante en el desarrollo de una plataforma comercial robusta y de una infraestructura tecnológica que permita consolidar a la Compañía como un participante líder en el mercado para satisfacer la demanda de créditos hipotecarios e inmobiliarios.

Cartera de Crédito Vencida

A pesar del notable crecimiento que hemos tenido en la cartera total de créditos, la calidad del portafolio se ha mantenido elevada, prueba de ello es el importe de cartera vencida, el cual representó solo el 0.27% de la cartera total para el cuarto trimestre de 2016 en comparación con el 0.20% del cuarto trimestre de 2015. Por su parte, como resultado del incremento en la cartera total de créditos, la estimación preventiva de riesgos se elevó en 248%, pasando de \$3.8 millones de pesos en el cuarto trimestre de 2015 a \$13.3 millones de pesos para el cierre de 2016, constituyendo una cobertura a cartera vencida de más de 3 a 1 veces. Es importante resaltar que los \$10.3 millones de pesos de reservas constituidos en 2016 son resultado del crecimiento de la cartera total toda vez que el índice de reservas a cartera total se mantuvo en 0.8%, mismo nivel que al finalizar 2015.

Pasivos

En línea con el plan de negocio y la estrategia de diversificación de fondeo, los pasivos se incrementaron en 416% registrando un monto de \$1,119.4 millones de pesos al cierre del cuarto trimestre de 2016 en comparación con \$216.7 millones de pesos al cierre del mismo periodo de 2015.

Durante el cuarto trimestre de 2016, la compañía continuó incrementando sus líneas de fondeo. En el mes de noviembre, Nacional Financiera nos otorgó una Línea de Crédito por \$80 millones de pesos a tasa variable para financiar cartera PYME. En el mismo mes, la empresa obtuvo un préstamo por \$100 millones de pesos a tasa variable con una Unión de Crédito para financiar cartera comercial.

Posteriormente a finales de noviembre, una Mutual Holandesa OikoCredit, nos otorgó un préstamo por \$60 millones de pesos a tasa variable para financiar créditos individuales. Y al cierre del año, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) nos otorgó una línea Sindicada por un monto de \$300 millones de pesos para financiar créditos puente con una estructura en la cual la empresa participa con el 30%, y el 70% restante lo aporta SHF; esto con el objetivo de optimizar el uso de nuestro capital y participar en desarrollos de mayor tamaño. De igual manera, SHF nos incrementó la línea de créditos puente de 250 a 400 millones de pesos.

Adicionalmente, en el mes de diciembre el papel comercial que emitimos en el mes de junio de 2016 en el mercado bursátil se liquidó y se realizó una segunda emisión mejorando las condiciones en términos de plazo, para llegar a 336 días con una tasa de TIIE + 3.10 puntos porcentuales.

Así mismo, las Obligaciones Subordinadas Privadas No Convertibles se incrementaron en \$283.5 millones de pesos, cerrando 2016 con un monto de \$410.2 millones de pesos en comparación con un monto de \$126.7 millones de pesos al cierre del cuarto trimestre de 2015, cabe mencionar que estos instrumentos nos permiten financiar créditos de mediano plazo, dado que son emisiones con vencimiento de hasta 5 años.

Capital Contable

El Capital Contable se incrementó en 82% año contra año, cerrando 2016 con un monto de \$552.1 millones de pesos en comparación con los \$303.6 millones de pesos del cierre del

año anterior, esto se explica por el aumento de capital social.
Es importante señalar que de conformidad con el acuerdo en Asamblea, con las
aportaciones realizadas al cierre de 2016, el capital social pagado asciende a la
cantidad de \$536.8 millones de pesos.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

Las principales políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión a través 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" (las "Disposiciones"), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

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

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. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Inversiones en valores- Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos bancarios y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que la Sociedad les asigna al momento de su adquisición, en títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados a vencimiento. Inicialmente se registran a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado, es decir el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento. Los intereses se reconocen como realizados en el estado de resultados conforme se devengan.

Cartera de crédito - Representa los importes efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados.

La cartera de crédito se clasifica bajo los siguientes rubros:

Créditos puente: Son créditos otorgados a desarrolladores de vivienda en el Distrito Federal y Estado de México, 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. En el crédito se hipoteca el terreno y el avance de la obra a favor de la Sociedad.

Créditos simples con garantía hipotecaria: Son créditos para Personas Físicas con Actividad Empresarial ("PPAE") o Personas Morales a plazos de 3 a 48 meses con garantía hipotecaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos o adquisición de inmuebles o terrenos hasta por montos de 60 millones de pesos. 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 de 3 a 24 meses con garantía quirografaria para fines de capital de trabajo, liquidez o fines productivos hasta por montos de 30 millones de pesos. 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 directos denominados en moneda nacional, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinado a la adquisición de vivienda sin propósito de especulación comercial.

Créditos productivos: Son créditos de liquidez denominados en moneda nacional, con garantía hipotecaria, con fines de inversión.

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.

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 por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ("SHF"), constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

El saldo de los créditos se registra como cartera vencida cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días naturales de vencidos.

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 - La estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las "Reglas para la calificación de la cartera crediticia de las Instituciones de Banca Múltiple", emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP") 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 quitas, condonaciones, bonificaciones o descuentos sobre la cartera, ya sean parciales o totales se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de éstas exceda de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

Pago sostenido del crédito - Cumplimiento de pago del acreditado sin retraso, por el

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

Otras cuentas por cobrar, neto - Las cuentas por cobrar diferentes a la cartera de crédito de la Sociedad representan, entre otros, deudores por implementación de sistemas y otros.

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, incluyendo los adquiridos bajo arrendamiento financiero. Se registran a costo de adquisición.

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

Otros activos - Se encuentra representado principalmente por los anticipos de impuestos, cargos diferidos, pagos anticipados y licenciamiento de software.

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.

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- Los beneficios directos a los empleados se reconocen en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales (incluyen principalmente sueldos y salarios, ausencias compensadas como vacaciones y prima vacacional).

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.

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

Créditos diferidos - Los créditos diferidos corresponden a las comisiones por apertura

de crédito, las cuales se reconocen mensualmente en resultados en proporción al plazo establecido para cada uno de los créditos.

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

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

Los ingresos y gastos por intereses derivados de los créditos otorgados y recibidos, respectivamente, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, en función de los plazos establecidos en los contratos celebrados con los acreditados y con las instituciones de crédito con quien se tiene contratados los préstamos bancarios., 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 ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas"; 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".

Diferencias 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

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

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencido

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

El saldo representa el importe de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad aun no dispuestas.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **ION**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2016**

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene inversiones en Instrumentos
Financieros Derivados con fines de negociación
