REPORTE A LA BMV

3er TRIMESTRE 2022

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

RESULTADOS AL TERCER TRIMESTRE DE 2022

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 Tercer Trimestre de 2022 (3T2022).

Los estados financieros de ION Financiera, al cierre del 3T2022 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").

EVENTOS RELEVANTES

Consejo de Administración

El 20 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) ("ION" o "la Compañía"), informa que con fecha 30 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de $6´000,000.00 (seis millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 6´000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Consejo de Administración

Con fecha 20 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) ("ION" o "la Compañía"), informa que con fecha 29 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de $15´000,000.00 (quince millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 15´000,000 de acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Consejo de Administración

Con fecha 2 de agosto del 2022 – ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) ("ION" o "la Compañía"), informa que, mediante la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha de 25 de julio del 2022, se aprobó el ingreso del Dr. Ricardo Velázquez Velázquez como miembro propietario al Comité de Riesgos y del Chief Legal Officer como invitado permanente con voz pero sin voto, por así convenir los intereses del Comité. El Dr. Ricardo Velázquez Velázquez ha desempeñado diversos cargos en la Administración Pública y Privada, entre los que destacan ser socio fundador de "Estructuración y Riesgos", S.C.; ser director general de investigación y asuntos internacionales en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), subdirector de Garantías en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Director de Garantía Financiera en Sociedad

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.

Hipotecaria Federal y Director en la Unidad de Planeación del Desarrollo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. También trabajó para la consultora McKinsey en la práctica de finanzas y riesgos.

Consejo de Administración
El 2 de agosto del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) ("ION" o "la Compañía"), informa que con fecha 30 de junio de 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó el aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de $20´000,000.00 (veinte millones de Pesos, Moneda Nacional), mediante la emisión de un total de 20´000,000 acciones de la Clase II, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad para ser totalmente suscritas y pagadas en esa fecha, por parte de Tenedora de Acciones ION, SAPI de CV, en su calidad de accionista de la Sociedad.

Asamblea General
Con fecha 4 de octubre del 2022 ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (BMV: ION) ("ION" o "la Compañía"), informa que con fecha 14 de septiembre de 2022, mediante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se aprobó la modificación al objeto social de la Sociedad y en consecuencia la reforma al artículo cuarto de los estatutos sociales de la misma

Dirección de Administración y Finanzas
El 30 junio de 2022 se informa la salida de la Lic. Andrea Calderón Miguel, quien tomó la decisión de renunciar a su cargo como Chief Financial Officer (CFO) para asumir nuevos retos en su vida profesional. ION agradece a la Lic. Calderón Miguel por su valiosa contribución durante su estancia en la Compañía y le desea éxito en los nuevos proyectos que emprenderá.

Así mismo, la Compañía informa que a partir del día 1 de julio de 2022 el C.P. Juan José Cadena Orozco fungirá como encargado integral de la Dirección de Finanzas.

Comité de Compensaciones
Con fecha de 16 de junio del 2022, mediante las Resoluciones Adoptadas por acuerdo Unánime y fuera de Sesión por parte de todos los miembros del Consejo de Administración, se aprobó la salida del señor Miguel Noriega Cándano como presidente del Comité de Compensaciones y se acordó nombrar al señor Jaime Askenazi Abadi como Presidente de dicho Comité, lo anterior con efectos a partir del 26 de julio de 2022.

-El Comité de Compensaciones queda integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Jaime Askenazi Abadi	Presidente
Faustino Álvarez Freixas	Miembro propietario
Fredie Farca Charabati	Miembro propietario
Chief Executive Officer	Miembro propietario
Chief Legal Officer	Secretario no miembro

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.

Consejo de Administración
El 15 de junio del 2022, mediante la Asamblea Ordinaria de Accionistas se aprobó lo siguiente:

a) La salida del señor Fredie Farca Charabati como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad con efectos a partir del 24 de julio de 2022, lo anterior debido a que el Sr. Farca considera conveniente que otra persona debe asumir la presidencia.

b) Que el señor Fredie Farca Charabati se mantenga como Consejero Independiente del Consejo de Administración con efectos a partir del 25 de julio de 2022.

c)El nombramiento del señor Jaime Askenazi Abadi como Presidente del Consejo de Administración con efectos a partir del 25 de julio de 2022, ya que es la persona más capacitada en este momento para asumir la presidencia del Consejo de Administración de la Sociedad.

d)La salida del señor Miguel Noriega Cándano como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con efectos a partir del 26 de julio de 2022, ya que ha decidido emprender nuevos retos en su vida profesional.

Consejo de Administración
Con fecha de 18 de abril del 2022, mediante las Resoluciones Adoptadas por Acuerdo Unánime y Fuera de Asamblea de Accionistas, se dio a conocer el nombramiento del señor Salomón Abraham Shabot Cherem como nuevo miembro integrante del Consejo de Administración de ION Financiera.
El señor Salomón Abraham Shabot Cherem es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.
Cuenta con más de 14 años de experiencia en la industria de la construcción y de la vivienda.

Cifras Dictaminadas 2021
Con fecha de 30 de marzo del presente año, el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (en lo sucesivo, el despacho o Deloitte), comunicó al Presidente del Comité de Auditoría de ION Financiera que los procedimientos de auditoría tenían retrasos por el volumen importante de información que se solicitó, y que era necesario procesar para efectos de concluir y poder estar en posibilidades de obtener una seguridad razonable acerca de los estados financieros de ION Financiera. A pesar de lo anterior, Deloitte expresó en aquella fecha que no habían encontrado situación alguna que les indicara error material debido a fraude o error que se tradujera en una opinión negativa o salvedad de alguna especie. Finalmente, Deloitte emitió con fecha 8 de abril de 2022 su informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2021 sin opinión negativa o salvedad de ninguna especie.

Consejo de Administración / Comité de Auditoria
El 25 de febrero de 2022 se dio a conocer el nombramiento e incorporación a partir del 1 de marzo de 2022 del C.P.C. Francisco Javier Soní Ocampo como nuevo miembro independiente del Consejo de Administración de ION, así como Presidente del Comité de Auditoría de la misma, en lugar del Sr. Raúl Alejandro Jímenez Bonnet García, quien por así convenir a sus intereses decidió dejar de formar parte del Consejo de Administración y de ocupar la Presidencia del Comité de Auditoría de la compañía.

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.

Agradecemos al Sr. Raúl Alejandro Jiménez Bonnet García su participación y labor en los mismos, y le deseamos mucho éxito en los proyectos que emprenda.

Consejo de Administración
Con fecha 26 de enero del 2022 se dio a conocer el nombramiento de Mauricio Braverman Oderberg como nuevo miembro integrante del Consejo de Administración de ION Financiera. El señor Mauricio Braverman Oderberg es licenciado en Ingeniería Mecánica y Gestión por el Instituto Tecnológico y de estudios superiores de Monterrey, actualmente es Chief Transformation and Innovation Officer en el Puerto de Liverpool.

MODELO DE NEGOCIO

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

- Adquisición de vivienda

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

- Créditos de liquidez

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

- PYME

Es una excelente opción de financiamiento para pequeñas y medianas empresas que desean alcanzar el siguiente nivel. Su destino es libre, lo cual te permite tomar decisiones clave para el crecimiento de tu negocio.

- Créditos puente a desarrolladores

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

ION Financiera. Un compromiso con la sociedad y el ambiente.

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

ION Financiera continúa siendo una empresa con actividades de responsabilidad social y ambiental. En marzo de 2021, Cooperativa AMBIO otorgó la constancia a ION Financiera como garantía de la compensación de 20 toneladas de CO2e a través del programa Scolel'te. Este reconocimiento, obtenido cada año desde 2019, avala la compra de bonos de carbono forestal certificados bajo el estándar "Plan Vivo".

AMBIO es una organización que, a través de un programa de captura de carbono, actividades de reforestación y manejo forestal sostenible en Chiapas, promueven el desarrollo rural de manera integral y armónica apoyando también al empoderamiento de las mujeres campesinas. Colaboran con múltiples actores provenientes de instituciones académicas dependencias gubernamentales, instituciones de crédito, asociaciones y sociedades civiles.

Así mismo, la compañía busca impulsar proyectos inmobiliarios basados en los Objetivos de Desarrollo Sustentable (SDG´s por sus siglas en inglés) inspirados en la ONU, de modo que permitan el acceso a servicios básicos como la salud, la educación, el agua; sean incluyentes e impulsen el desarrollo mediante el equilibrio socio-económico-ambiental de modo que mitiguen la pobreza y la desigualdad.

ION Financiera proporciona apoyo a la fundación Construyendo y Creciendo AC, que apoya a los trabajadores de la construcción a recibir educación básica.

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

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

Por otra parte, ION Financiera está buscando certificarse en el Sistema B, el cual es un camino para avanzar en prácticas empresariales sostenibles que midan el impacto socio ambiental en la toma decisiones considerando a las personas, la comunidad y al planeta.

En cuanto a la prevención de COVID -19, la compañía continúa aplicando protocolos de seguridad sanitaria orientados a la prevención de contagios y la generación de ambientes seguros.

Proyectos

Desde hace un par de años, ION Financiera está invirtiendo en la transformación digital, la cual será la base para enfrentar los retos y disrupciones que están ocurriendo en la industria y seguirán aconteciendo en los siguientes años. El objetivo es ser una compañía digital basada en tecnología y cuyas decisiones estén soportadas con modelos de datos y los procesos de negocio estén hiperconectados a través de robotización y automatización, que serán soporte para los nuevos productos digitales que estamos construyendo y que lanzaremos en un futuro al 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.

Estado de Resultados

La estructura financiera de ION Financiera se mantiene estable, reflejado a través de indicadores de capitalización básica de capital contable/activos y apalancamiento en niveles de 17.5%[1] y 4.7 veces (x).

El portafolio crediticio de ION Financiera cerró con un Índice de Morosidad de Cartera (IMOR) de 1.3% al 3T2022 y con una cobertura de reservas a cartera vencida de 1.5x.

La compañía cierra, a septiembre de 2022, con un resultado antes de impuestos de -42.3 millones de pesos (mdp) y una colocación de 3,408.1 al 3T2022; el negocio individual y comercial generan un portafolio vigente promedio de 3,988.0 mdp. En adición, se ha administrado portafolio de terceros originado por ION Financiera por un monto promedio de 2,167.1 mdp.

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

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

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

Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios

El 68.8% del portafolio de ION Financiera devenga intereses a una tasa variable con un saldo de 2,692.7 mdp y un saldo con tasa fija de 1,219.7 mdp. Esto, generado principalmente por un portafolio vigente promedio de 3,988.0 mdp.

- Ingresos por Intereses. Este rubro muestra un saldo de 461.8 mdp principalmente conformado por:

  I. Los ingresos de la cartera comercial se ubican en 342.5 mdp,
  II. Los ingresos de la cartera individual en 78.2 mdp,
  III. Otros Ingresos por Intereses en 24.6 mdp; y
  IV. Comisiones por apertura muestra un saldo de 16.4 mdp.

- Gastos por Intereses: Muestra 329.8 mdp.

[1] Banca de Desarrollo Formula: (Capital Contable + Reservas constituidas – Cartera Vencida - Ponderación Cartera Vigente) / Cartera Total, en estados financieros se muestran en 15.5 % de ICAP Regulatorio

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.

Estimación preventiva para riesgos crediticios
Considerando la metodología de reservas de la Circular Única de Bancos, al cierre del 3T2022, se registró un saldo de reservas de 70.7 mdp, considerando reservas de la cartera comercial en 30.8 mdp, reservas individuales de 21.0mdp y reservas adicionales, principalmente por intereses devengados, de 11.6 mdp.

Para efectos de análisis podemos considerar que los 51.4 mdp de cartera vencida se constituye de (1) cartera comercial de 4.0 mdp y (2) 47.4 mdp de cartera de créditos a la vivienda.

El índice de cobertura de la cartera comercial es de 14.3x, mientras que el de la cartera individual es de 0.6x, lo que en forma conjunta muestra un indicador de cobertura de 1.5x sobre cartera vencida.

Como resultado de lo anterior, el Margen Financiero Ajustado por Riesgos se ubica en 61.2 mdp al 3T2022.

Comisiones y Tarifas (Neto)

Al cierre del 3T2022, muestra un saldo de 64.5 mdp. Este rubro se compone principalmente, de tres elementos:

I. Comisiones por Administración de Portafolio de Terceros. Con un saldo de 16.6 mdp y una cartera administrada promedio al 3T2022 de 2,167.1 mdp.
II. Contraprestación por Estudios de Factibilidad y Mercado (EFyM) y otras comisiones. Al 3T2022 este rubro presenta un saldo de 57.7 mdp.
III. Comisiones Pagadas. Dentro de este rubro se registran:
    a. Los servicios pagados por evaluación de proyectos originados y administrados por ION Financiera que al 3T2022 este rubro presenta un saldo de -19.9 mdp.

Otros ingresos/Egresos

Muestra principalmente una liberación de reservas de riesgo de crédito por haber concretado una dación de pago con acreditados.

Gastos de Administración

Los Gastos de Administración se ubicaron en 209.1 mdp al 3T2022; la Compañía ha realizado inversiones con el objetivo de digitalizar su operación para soportar el crecimiento futuro, con equipos de trabajo de TI internos y ha robustecido la plantilla del canal individual (marketing digital y ventas); así mismo ha implementado acciones para la contención del portafolio (honorarios legales).

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.

De cualquier forma, en un entorno de tasas de interés alcistas, la compañía ha buscado ser prudente en el manejo del gasto y busca de forma continua eficiencias.

La Eficiencia Operativa al cierre del 3T2022 muestra un nivel de 122.6%. Dicho movimiento es generado principalmente por la creación de reservas y mayor inversión en gasto administrativo.

Utilidad Antes y Neta de Impuestos

Como resultado de lo mencionado anteriormente, el **Resultado Antes de Impuestos al cierre del 3T2022 fue de -42.3 mdp**.

El rubro de **Impuestos a la Utilidad** al cierre del 3T2022 fue de 12.3 mdp.

Derivado de lo anterior, al 3T2022 ION Financiera presenta una **Resultado Neto de -30.0 mdp**.

Como resultado de lo mencionado anteriormente, el **Resultado Integral al cierre del 3T2022 fue de -28.6 mdp**.

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

Balance General

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al cierre del 3T2022, el efectivo y equivalentes de efectivo se ubican en 227.6 mdp.

Inversiones en instrumentos financieros

Al cierre del 3T2022 muestra un saldo de 80.4 mdp esto conformado por; Instrumento financieros negociables en 52.6 mdp, e Instrumento financieros para cobrar principal e intereses por 27.8 mdp.

Cartera de Crédito

Al cierre del 3T2022 el portafolio vigente promedio de ION Financiera se ubica en 3,988.0 mdp.

- La cartera de Crédito Etapa 1 muestra un saldo de 3,711.6 mdp al 3T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 3,213.3 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 498.3 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 2 muestra un saldo de 149.3 mdp al 3T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 78.9 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 70.4 mdp.
- La cartera de Crédito Etapa 3 muestra un saldo de 51.4 mdp al 3T2022, este rubro se conforma por:
  - Créditos Comerciales en 4.0 mdp, y
  - Créditos hipotecarios en 47.4 mdp.

La disminución en cartera etapa 3 se debe a que se llevó a cabo una venta de cartera vencida comercial y minorista a valor en libros por aprox. $126 mdp ($234 mdp de cartera vencida y $108 mdp de provisiones).

La distribución de la cartera de crédito por producto al 3T2022 es de la siguiente forma: 65.9% en Créditos Puente, Créditos Hipotecarios con 12.9%, seguidos de los Créditos Comerciales Simples con Garantía Hipotecaria con 11.8%, Créditos Simples con 3.9%, Créditos de Liquidez con 2.8% y finalmente, Créditos PYME 2.7%.

El saldo de la Cartera en Administración al 3T2022 es de 2,170.7 mdp, de los cuales el 8.2% corresponden a Cartera Individual con un saldo de 177.1 mdp y el 91.8% restante corresponde a Cartera Comercial con un saldo de 1,993.7 mdp. Los Ingresos generados por el portafolio administrado muestran 16.6 mdp.

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 3T2022 son de 76.0 mdp.

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

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

Cartera de Crédito Vencida y Adjudicados

La Cartera Vencida al cierre del 3T2022 muestra un saldo de 51.4 mdp, generando un IMOR al 3T2022 de 1.3% con un nivel de cobertura de reservas a cartera vencida de *1.5*x.

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.

El área de cobranza individual está gestionada por la Dirección de Riesgos cuyo objetivo es seguir reduciendo los índices de morosidad en la cartera vencida y en la contención de la mora temprana, a través de la implementación de estrategias de cobranza y productos de solución.

En referencia al rubro de Adjudicados, el saldo al 3T2022 es de 77.2 mdp, dicho saldo representa solo el 1.7% del Activo Total.

Otras Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al cierre del 3T2022, el rubro de Otras cuentas por Cobrar y por Pagar presenta un saldo neto por pagar de 58.0 mdp.

Impuestos Diferidos Netos

Al cierre del 3T2022 este rubro presenta un saldo neto activo de 61.7 mdp.

Pasivo Financiero

El Pasivo con Costo se colocó 3,506.6 mdp, registrando un monto promedio de 3,969.9 mdp en el 3T2022; con un apalancamiento de 4.7x.

Derivados Netos

Al cierre del 3T2022, este rubro presenta un saldo de 3.5 mdp.

Capital Contable

Al cierre del 3T2022, el Capital Contable tienen un saldo de 809.0 mdp.

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

ANEXO B: PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

Los estados financieros adjuntos cumplen con los criterios contables prescritos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), los cuales se incluyen en el Anexo 33 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de crédito", aplicables a la entidad, de conformidad con el artículo 73 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"); los cuales se consideran un marco de información financiera con fines generales. Su preparación requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Aunque las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y supuestos.

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 Compañía realiza operaciones especializadas.

Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos normativos emitidos por la Comisión

Con fecha 27 de diciembre de 2017 la Comisión dio a conocer a través del Diario Oficial de la Federación (DOF), en el artículo Cuarto Transitorio de la 105a resolución modificatoria, la incorporación de nuevas NIF emitidas por el CINIF dentro del criterio contable A-2 "Aplicación de Normas Particulares" contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones, en donde se establecía la aplicación y entrada en vigor de las NIF mencionadas a partir del 1o de enero de 2019, para las instituciones de crédito; sin embargo, el 4 de noviembre de 2019 la Comisión dio a conocer a través del DOF la reforma al citado artículo transitorio en donde se estableció su aplicación y entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021; posteriormente en una reforma posterior a dicho artículo, publicada en el DOF el 24 de noviembre de 2020, se estableció el 1o de enero de 2022 como la fecha de aplicación y entrada en vigor de dichas NIF. Las NIF que se incorporan al criterio contable A-2 de la resolución modificatoria mencionada son las siguientes:

a) NIF B-17 "Determinación del valor razonable" - Define al valor razonable como el precio de salida que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Se menciona que el valor razonable es una determinación basada en el mercado y no un valor específico de un activo o un pasivo para la Compañía y que, al determinar el valor razonable, la Compañía debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo. Como resultado de ello, la intención de la Compañía para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer, un pasivo no es relevante en la determinación del valor razonable.

b) NIF C-3 "Cuentas por cobrar" – Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Deja sin efecto al Boletín C-3 "Cuentas por cobrar".

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.

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. El efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.

c) NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos” - Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”, se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y se modifica la definición de pasivo eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

d) NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar” - Señala que, para determinar el reconocimiento de la pérdida esperada, deberá considerarse la experiencia histórica, que tenga la Compañía, de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los instrumentos financieros por cobrar (IFC).

e) NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” - Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se establece la posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
- Valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
- Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
- Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
- El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultados.
- Introduce los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros, y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

f) NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, y en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la administración.

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.

- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
- Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

g) NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- La transferencia de control como base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
- La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.
- La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes.
- La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
- El reconocimiento de derechos de cobro.
- La valuación del ingreso.

h) NIF D-2 "Costos por contratos con clientes"- El principal cambio de esta norma es la separación de la normativa relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la normativa correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes.

i) NIF D-5 "Arrendamientos"- Deja sin efecto al Boletín D-5 "Arrendamientos" y entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Se introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que este reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.
- Se elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario, y este reconoce un pasivo por arrendamiento al valor presente que representa su obligación de hacer los pagos por arrendamiento y un activo por derecho de uso por ese mismo monto, que representa su derecho a usar el activo subyacente arrendado.
- Se reemplaza el gasto por arrendamiento operativo en línea recta, con un gasto por depreciación o amortización de los activos por derechos de uso (en los gastos operativos) y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento (en el resultado integral de financiamiento).
- Se 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.
- Se modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los anteriores arrendamientos operativos. Se reducen las salidas de flujos de efectivo de las actividades de operación, con un aumento en las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.
- El reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario cambia de forma importante, sin embargo, el reconocimiento contable por el arrendador no tiene cambios respecto al anterior Boletín D-5.

Párrafo de la no presentación de información financiera comparativa

Derivado de los efectos de la adopción de los criterios contables para las instituciones de crédito contenidos en el Anexo 33 emitido por la Comisión y atendiendo a lo establecido en el artículo quinto de la "Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" publicada el 4 de

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.

diciembre de 2020, los estados financieros trimestrales respectivos por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022 no se presentan de manera comparativa con respecto a las cifras por el periodo terminado 30 de septiembre de 2021.

Inversión en Instrumentos Financieros

El principal cambio en este rubro es la clasificación de los instrumentos financieros en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital (en adelante los instrumentos financieros) para determinar su clasificación.
En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un instrumento financiero, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos instrumentos financieros.
De esta manera, el estado de situación financiera presenta por separado los instrumentos financieros en el activo considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, de acuerdo con la estrategia de la Compañía. Al eliminar el concepto de intención para su adquisición, se eliminan las categorías de instrumentos conservados a vencimiento y disponibles para la venta.
Instrumentos Financieros Negociables (IFN):
Son aquellos títulos de deuda o capital cuyo objetivo de la Compañía es invertir o mantener en posición, con el propósito de obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, o sea, en función de la administración de los riesgos de mercado de dichos instrumentos.
Al efectuar una inversión en un IFN, cualquier costo de transacción debe reconocerse de inmediato en la utilidad o pérdida neta.

Instrumentos Financieros Derivados y Relaciones de Cobertura

Derivados
La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el Estado de Situación Financiera a 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 Compañía 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 cómo 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 Compañía 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 Estado de Situación Financiera, inicialmente a su valor razonable, el cual, presumiblemente, corresponde al precio pactado en la operación. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del derivado se reconocen directamente del “Estado de Resultados Integral”.

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

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

c) En coberturas de una inversión neta en una operación extranjera, que cumpla con todas las condiciones, se contabiliza de manera similar a la cobertura de flujos de efectivo; la porción efectiva se reconoce en el capital contable, la parte inefectiva se reconoce en resultado.

Deterioro de instrumentos Financieros por Cobrar
La Compañía evalúa si a la fecha del Estado de Situación Financiera existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado.
Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, sí y sólo sí, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados que pueden ser determinados de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probables sean.
La evidencia objetiva de que un título está deteriorado incluye información observable, entre otros, sobre los siguientes eventos:

a) Dificultades financieras significativas del emisor del título;
b) Es probable que el emisor del valor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;
c) Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento de pago de intereses o principal;
d) La desaparición de un mercado activo para el título en cuestión debido a dificultades financieras, o
e) Que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados de un grupo de valores desde el reconocimiento inicial de dichos activos, aunque la disminución no pueda ser identificada con los valores individuales del grupo, incluyendo:
    i. Cambios adversos en el estatus de pago de los emisores en el grupo, o
    ii. Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionan con incumplimientos en los valores del grupo.

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

Al 30 de septiembre de 2022, la Administración de la Ion Financiera no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro de un título.

Cartera de crédito

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

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

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 Morales o Fideicomisos; a plazos de hasta 36 meses con garantía hipotecaria 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.

- *Crédito simple/quirografario.* - 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.

- *Crédito Simple Construcción:* Personas Morales o Fideicomisos con o sin garantía a plazos de hasta 6 meses dirigidos a desarrolladores cuyo destino para capital de trabajo relacionado a un proyecto inmobiliario.

- *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 240 meses.

- *Créditos de terrenos*: créditos simples 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 simples 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.

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

- *Cartera restringida*. - créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. La Compañía, 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.

A continuación, se presentan los criterios que la Compañía sigue para clasificar la cartera de crédito en las diferentes etapas de riesgo:

Cartera con riesgo de crédito etapa 1 **-**

- Créditos que están al corriente en sus pagos tanto de principal como de intereses y/ o con días de atraso menores o iguales a 30 días.
- Créditos reestructurados o renovados que cumplan con la evidencia de pago sostenido.

Cartera con riesgo de crédito en etapa 2 **-**

- Créditos con días de atraso mayores a 30 y menores a 90 días, o que incumplan con alguno de los criterios descritos en la etapa 1 o 3.

Cartera con riesgo de crédito en etapa 3 **-**

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días de atraso.
- 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 atraso en el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días de atraso en el pago de capital
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses y presentan 90 o más días de atraso.
- 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 atraso.
- Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 “Disponibilidades” serán reportados como cartera con riesgo de crédito en etapa 3 al momento en el que se presente dicho evento.
- Si el acreditado es declarado en concurso mercantil conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.

Los créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 2 y 3, reestructurados o renovados, permanecerán dentro de esa clasificación 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 cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización, 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 con riesgo de crédito etapa 3, 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

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.

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 con riesgo de crédito etapa 3, incluyendo los créditos que contractualmente capitalizan intereses al momento del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera con riesgo de crédito etapa 3, 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 con riesgo de crédito etapa 3, la Compañía crea estimaciones por el monto total de los intereses al momento del traspaso del crédito como cartera con riesgo de crédito etapa 3.
Los intereses se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.

Estimación preventiva para riesgos crediticios cartera de crédito en etapa de riesgo 1, 2 y 3
Para efecto del cálculo y constitución de las reservas preventivas para riesgos crediticios, deberán calificar desde su reconocimiento inicial los créditos de su Cartera Crediticia con base en el criterio de incremento significativo del riesgo crediticio.
Dicho criterio se aplicará desde el momento de la originación y durante toda la vida del crédito, aun cuando éste haya sido renovado o reestructurado, y permitirá clasificar cada crédito en una de las tres etapas de riesgo de crédito.
La estimación de reservas se realizará aplicando el Enfoque Estándar (Metodologías Generales Estándar por tipo de cartera de crédito), a las carteras de la sociedad de conformidad con el criterio B-6 que le resulten aplicables; 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 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.

Estimación preventiva para riesgos crediticios** de **Cartera Comercial -
La Sociedad, previamente a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, clasificará cada uno de los créditos en alguno de los siguientes grupos, según sean otorgados a:

I. Entidades federativas y municipios;
II. Proyectos con fuente de pago propia;
III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como "estructurados";
IV. Entidades financieras; y
V. Personas morales no incluidas en las fracciones anteriores y físicas con actividad empresarial. A su vez, este grupo deberá dividirse en los siguientes subgrupos:

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

a) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.

b) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales iguales o mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs. Cuando los estados financieros del acreditado no cumplan con el requisito de antigüedad señalado en la fracción LXXXIV del Artículo 1 de las presentes disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito o dicho acreditado no disponga de estados financieros, las Instituciones lo calificarán utilizando la metodología del inciso a) anterior, según corresponda.

Las personas morales o físicas con actividad empresarial para las que no se disponga de información respecto de sus Ingresos Netos o Ventas Netas anuales, o dicha información no cumpla con los requisitos establecidos en las presentes disposiciones, deberán calificarse conforme la metodología aplicable al inciso a) anterior.
Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 de acuerdo con el Artículo 110 Bis de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, el porcentaje que se utilice para determinar las reservas a constituir por cada crédito será el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento:
$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3i = PIi \times SPi \times EIi$
En donde:
$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3i$ = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.
PIi = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
SPi = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
EIi = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:
$Reservas\ Etapa\ 2i = Max(Reservas\ Vida\ Completai\ , PIi \times SPi \times EIi)$

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 Compañía calificará, constituirá y registrará en su contabilidad las reservas preventivas correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, con cifras al último día de cada mes, considerando lo siguiente:

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

a) Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 las reservas a constituir por cada crédito serán el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento.

$$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3i = PIi \times SPi \times EIi$$

En donde:

$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i$	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3, según corresponda.
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.

b) Para aquellos créditos clasificados en etapa 2

$$Reservas\ Etapa\ 2i = Max(Reservas\ Vida\ Completai\ , PIi \times SPi \times EIi)$$

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%		Mayor a 40%

***Cartera crédito consumo no revolvente*:**
La Compañía calificará, constituirá y registrará en su contabilidad las reservas preventivas para cada uno de los créditos que integran la Cartera Crediticia de Consumo no Revolvente con cifras al último día de cada mes, independientemente de la frecuencia de facturación, de acuerdo con alguno de los siguientes esquemas de cálculo de reservas:
I. Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 o 3 de acuerdo con las disposiciones.
El porcentaje que se utilice para determinar las reservas a constituir por cada crédito será el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida, en tanto que el monto de las reservas será el resultado de multiplicar el porcentaje anterior por la Exposición al Incumplimiento.

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

$$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i = PI_i^X \times SP_i^X \times EI_i^X$$

En donde:

$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i$	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito que se encuentre en etapa 1 o 3 según corresponda.
PI_i^X		Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito clasificado como *"B, A, N, P u O"*, respectivamente.
SP_i^X		Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito clasificado como *"B, A, N, P u O"*, respectivamente.
EI_i		Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
X	=	Superíndice que indica si el tipo de crédito corresponde a ABCD (B), Auto (A), Nómina (N), Personal (P) u Otro (O).

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 será el resultado de:

$$Reservas\ Etapa\ 2_i = Max(Reservas\ Vida\ Completa_i\ , PI_i^X \times SP_i^X \times EI_i^X\ )$$

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%		Mayor a 35%

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

Se acredita pago sostenido del crédito cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de

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

créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.
Cuando los periodos de amortización pactados en la reestructura o renovación, no sean homogéneos, deberá considerarse el número de periodos que representen el plazo más extenso, para efectos de la acreditación de pago sostenido.
Para las reestructuras en las que se modifique la periodicidad del pago a periodos menores, se deberá considerar el número de amortizaciones del esquema original del crédito.
En el caso de los créditos que la entidad haya adquirido al INFONAVIT o el FOVISSSTE, en los que esté obligada a respetar los términos que los organismos de referencia contrataron con los acreditados, se considera que existe pago sostenido del crédito, cuando el acreditado haya cubierto sin retraso, el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de una amortización en los créditos bajo el esquema de Régimen Ordinario de Amortización (ROA) y tres amortizaciones para los créditos bajo el esquema de Régimen Especial de Amortización (REA).
En el caso de créditos consolidados, si conforme al párrafo 110, dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas deberá atenderse el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.
En todo caso, en la demostración de que existe pago sostenido, la entidad deberá poner a disposición de la CNBV evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
Los elementos que se deberán tomar en cuenta para efectos del párrafo anterior son al menos los siguientes: la probabilidad de incumplimiento intrínseca al acreditado, las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado, la prelación de pago frente a otros acreedores y la liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.
Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando, ocurra alguno de los siguientes supuestos:
a) el acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo.
Los créditos que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, que se hayan pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:
a) el acreditado cubra al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo, y
c) la entidad cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.
El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquéllos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los periodos requeridos.
En todo caso, los créditos que por efecto de una reestructura o renovación sean traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, deberán permanecer un mínimo de tres meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido y en consecuencia traspasarse a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de

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.

crédito, excepto cuando se trate de créditos reestructurados o renovados que se hubieren otorgado por un plazo menor o igual a 6 meses y que no sean reestructurados o renovados consecutivamente por el mismo plazo. Lo anterior no será aplicable a los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento.

Párrafo de reconocimiento de los efectos de las reservas de crédito

A partir del 1 de enero de 2022, la Compañía ha reconocido los efectos contenidos en la adopción de los nuevos criterios del boletín B-6 "Cartera de Crédito" con respecto a la determinación de la reserva preventiva para riesgos crediticios, en donde se determinó un importe de $44.10 mdp el cual se reconocerá atendiendo a lo establecido en el artículo tercero transitorio fracción II de la "Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" publicada el 4 de diciembre de 2020 en donde se establece que la Compañía reconocerá los efectos determinados de manera acumulativa en un periodo de 12 meses a partir del 31 de enero de 2022 por un importe de $3.68 mdp mensuales.

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.

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

a) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o

b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha en la que se registre en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, deberán darse de baja del estado de situación financiera de las entidades por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales en especie a que hace referencia el criterio B-6 "Cartera de crédito" o los cobros o recuperaciones correspondientes a los créditos adquiridos a que hace referencia el inciso d) del párrafo 3, del citado criterio B-6.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme al párrafo 10, se reconocerá en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación

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

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.

establecidos en las disposiciones de carácter general aplicables a la metodología de la calificación de la cartera crediticia de las instituciones de crédito, debiéndose reconocer en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.
De acuerdo con las Disposiciones, el mecanismo a seguir en la determinación de la reserva por tenencia de bienes adjudicados o bienes recibidos en dación en pago es el siguiente:

Reservas para bienes inmuebles

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

Otras cuentas por cobrar, neto

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

Mobiliario y equipo, neto

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

	Tasa de depreciación	Vida útil
Equipo de cómputo	30%	3.3 años
Mobiliario	10%	10 años
Equipo de transporte	25%	4 años
Adaptaciones y mejoras	Por la vigencia del contrato de arrendamiento	

Otros activos

Se encuentra representado principalmente por los cargos diferidos, pagos anticipados y licenciamiento de software. La amortización de los cargos diferidos se calcula bajo el método de línea recta, y 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 refieren 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.

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.

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

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

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

ii. Beneficios post-empleo - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones (pagos por retiro que se asemejan a una pensión, beneficios posteriores al retiro como servicios médicos y hospitalarios), e 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 restructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados por ley, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en los cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado.

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

Impuestos a la utilidad, neto

El Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) se registra en los resultados del año en que se causa. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía 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 30 de septiembre de 2022, la Administración de la Sociedad ha reconocido en los resultados del ejercicio ISR diferido activo.

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

Créditos diferidos

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

Provisiones

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

Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones la Compañía lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que poseen directa o indirectamente el control o influencia significativa, y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado con dichas personas físicas, y los miembros del Consejo de Administración.

Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

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

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

En el momento en que el adeudo de un crédito presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”; mientras que los ingresos relacionados por estudios de factibilidad se reconocen en el momento en que se 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 Estado de Situación Financiera. 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 Estado de Situación Financiera de la Compañía 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.

Compromisos crediticios

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

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.

Bienes en administración

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

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida

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 con fondeadores aún no dispuestas.

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

ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.,
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Como parte de sus actividades de otorgamiento de crédito, la Sociedad enfrenta diferentes tipos de riesgo tales como los de flujo de efectivo y valor razonable.

La Sociedad utiliza línea de fondeo con terceras partes para soportar su operación de otorgamiento de crédito. Debido a la situación del mercado en el que las tasas de interés se han mantenido al alza, la Administración de la Sociedad ha evaluado la conveniencia de adquirir algún instrumento derivado que le permita cubrir el riesgo de flujo de efectivo por las variaciones de tasa que, al rebasar cierto límite, provoque un incremento importante en el gasto de intereses pagados.

Por otra parte, la Sociedad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera, en consecuencia, busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para cubrir las exposiciones al riesgo cambiario inherente a los pasivos financieros en moneda extranjera contratando Futuros.

Por otra parte, ION Financiera utiliza líneas de fondeo para llevar a cabo sus actividades,

Con fecha 30 de agosto de 2022 se concertaron 2 Opciones CAP de tasa de interés

Las características de las opciones y su valuación al 30 de septiembre de 2022 son como sigue:

SEPTIEMBRE 2022

TIPO DE OPCIÓN	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	CONTRAPARTE	MONTO REFERENCIA (MILES DE PESOS)	SUBYACENTE	VALUACIÓN (MILES DE PESOS)
Cap	31/08/2022	29/08/2025	BANCO BASE	120,000	TIIE 28	2,082
Cap	31/08/2022	29/08/2025	BANCO BASE	172,341	TIIE 28	1,474
				292,341		**3,556**

Valuación

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

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

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

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

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