



Fitch Ratifica a ION como Administrador Primario en 'AAFC2-(mex)'

Fitch Ratings-Monterrey-14 November 2019: Fitch ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de ION Financiera S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.R. (ION) en 'AAFC2-(mex)'. La Perspectiva se modificó a Estable desde Positiva.

La modificación en la Perspectiva considera una rotación de personal que continúa relativamente alta al compararla con entidades con calificaciones superiores, así como indicadores de calidad de cartera minorista (como por ejemplo créditos hipotecarios residenciales) en proceso de estabilización, los cuales deberán probar su consistencia a medida que ION incrementa los volúmenes de originación de este producto. Reducciones observadas en sus principales exposiciones de créditos puente es un factor que contribuye a afirmar la calificación actual; no obstante, en opinión de Fitch, la operación con entidades relacionadas permanece más elevada que otras entidades calificadas.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

Compañía y Administración:

ION mantiene una estructura de gobierno corporativo adecuada. Su Consejo de Administración se aprecia sólido, con amplia experiencia de sus miembros en el sector inmobiliario y financiero, y apoyado en una estructura de varios comités para el proceso de toma de decisiones. La cartera de ION se caracteriza por crecimientos anuales altos, aunque recientemente moderados; y el sostenimiento de un índice de cartera vencida reportado por debajo de 1%. Si bien la diversificación de cartera continúa reduciendo el riesgo por acreditados (con especial atención en su cartera de créditos puente), esta permanece concentrada geográficamente en el Estado de México y Ciudad de México. A futuro, Fitch espera observar una reducción de concentración gradual en este producto a medida que ION impulsa su estrategia de créditos minoristas. ION también ha optado por buscar nuevas oportunidades de crecimiento al incursionar en otros estados de la república que considera que tienen un potencial atractivo de demanda de vivienda.

Al corte de junio de 2019 (2T19), ION reportó una cartera total de MXN5,098.6 millones (2T18: MXN3,903.6 millones), de los cuales 64.4% corresponde a cartera en balance y el resto es cartera administrada a terceros. La cartera total registró un aumento de 30.6% en comparación con el mismo período del año anterior, segmentado por tipo de portafolio; el saldo en balance registró un aumento de 12.4%, mientras que el monto administrado a terceros continúa su tendencia alcista al mostrar un crecimiento de 15.4% de diciembre de 2018 a junio de 2019.

La mezcla de productos de la cartera en balance se distribuye en 71.4% de préstamos puente, 11%

de préstamos simples con garantía hipotecaria, 9.4% de préstamos individuales y 8.2% de préstamos comerciales simples. Esta composición se ha mantenido durante los últimos años, siendo el préstamo puente el producto con mayor participación, lo que refleja consistencia en la implementación de estrategia a largo plazo.

Condición Financiera:

La condición financiera de ION se aprecia estable, en opinión de Fitch. La compañía muestra indicadores de rentabilidad adecuados a su ritmo de crecimiento; su posición de capital es saludable y con liquidez cómoda, lo que contribuye a que se posicione adecuadamente frente a sus obligaciones de corto y largo plazo, y que, además, podría responder a externalidades repentinas ante la concentración de cartera. Asimismo, ION cuenta con líneas de financiación suficientes que soportarían su plan de crecimiento.

Personal y Capacitación:

Al 2T19, la plantilla laboral de ION estaba compuesta por 168 personas, un incremento de 33 personas respecto del mismo período del año anterior, debido a la incorporación de personal operativo y expansión del producto de crédito individual. De manera conjunta, el personal de la compañía cuenta con 1.9 años en la empresa (2T18: 1.6 años), lo que compara negativamente con otras entidades con calificaciones más altas. A la misma fecha de análisis, la entidad obtuvo una rotación efectiva de personal (personas reemplazadas en los últimos 12 meses entre el promedio del personal en los últimos 12 meses) de 44.7%, proporción que es superior a la del año anterior (2T18: 37.5%). En el período analizado, ION registró una capacitación de 20.5 horas promedio por persona, menor que lo registrado durante el mismo período del año anterior que fue de 23 horas.

Procedimientos y Controles:

Fitch revisó la existencia de políticas documentadas y manuales de procedimientos para cada una de las principales funciones realizadas por la entidad. La agencia considera que los manuales cubren las actividades del negocio. Además, la agencia resalta el contenido del manual de riesgos al ser muy específico, ya que define los pasos a seguir, el tipo de seguimiento y la evaluación tanto de la operación de la empresa como del desempeño financiero. Fitch considera oportuno el control interno de calidad con el que cuenta la compañía. Lo anterior se lleva a cabo a través de auditorías internas en cada área operativa y se realizan al menos una vez al año. Los resultados se documentan, y se evidencian los problemas, posteriormente se supervisan y se resuelve cualquier observación.

Administración de Cartera Crediticia:

La agencia mantiene su opinión respecto al proceso de originación de crédito de la entidad, el cual considera adecuado y detallado para realizar un análisis de las solicitudes de préstamos, lo que se refleja en el buen desempeño de la cartera y el bajo nivel de cartera vencida que mantiene. Los expedientes contienen documentación amplia y suficiente para llevar a cabo un análisis crediticio. En este se realizan evaluaciones paramétricas cualitativas y cuantitativas, lo cual contribuye a tener una mejor percepción del riesgo que pudieran implicar los diferentes tipos de créditos en administración. Asimismo, es favorable el hecho de que tenga diferenciación en el proceso de originación, análisis y evaluación por tipo de producto.

Administración de Cartera Vencida:

En opinión de Fitch, el mecanismo de cobranza realizado por la entidad es adecuado, lo que se

refleja en un nivel de cartera vencida aún por debajo de 1%. Esto se debe a procesos detallados que especifican las fechas y momentos exactos para la toma de medidas respecto a la situación de morosidad de los clientes. También se utilizan canales de comunicación adecuados para una mayor contención de la cartera en mora, como correos electrónicos, llamadas, cartas y visitas en sitio. Además, el esquema de administración en su cartera puente reduce la exposición a la falta de pago de préstamos puente, los que representan poco más de 70% de la cartera, lo cual mitiga la severidad de pérdida debido al aforo esperado de cada proyecto.

A junio de 2019, el indicador de cartera vencida a cartera total (en balance) a más de 90 días se situó en 0.55% (diciembre 2018: 0.41% diciembre 2017: 0.16%), proporción que se ha ido incrementando paulatinamente con el paso de los años debido a la maduración de los primeros créditos individuales, ya que estos impulsan la tendencia alcista de este indicador. El analizar por sí solo los préstamos individuales, el indicador de préstamos incumplidos de más de 90 días se situó en 5.5% a junio de 2019 (diciembre 2018: 4.4%; diciembre 2017: 1.1%), lo que evidencia que la historia de recuperación y severidad de pérdida continúa siendo modesta. Por el contrario, la cartera vencida de la cartera comercial se aprecia estable con 0.1% a la misma fecha de análisis.

En relación con el portafolio de terceros administrado por ION, la cartera vencida también se sitúa por debajo de 1% y recae en un solo fideicomiso de cartera hipotecaria individual; el indicador de cartera vencida a más de 90 días sobre el total de cartera administrada a terceros se situó en 0.1% a junio de 2019, frente a 0.2% en diciembre de 2018 y 0% en diciembre de 2017.

Tecnología:

ION realiza constantemente actualizaciones en su plataforma, en la búsqueda de hacer más eficiente la automatización y flexibilidad de los mismos, además de exhibir integración entre sus aplicativos. La compañía mantiene un plan de contingencia detallado y mapeado, las pruebas de recuperación de desastres se llevan a cabo por lo menos una vez al año, la última en junio de 2019.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La Perspectiva es Estable. La calificación podría subir si la entidad logra mantener indicadores de calidad de cartera ante la estrategia de impulsar la colocación de créditos minoristas y una diversificación geográfica mayor, lo anterior sin comprometer los indicadores financieros. Por el contrario, una baja en la calificación podría ocurrir si la compañía mostrara un deterioro de las moras e incumplimientos de activos (propios o de terceros) o ante un deterioro abrupto en los indicadores financieros.

Contactos Fitch Ratings:

Katalina Treviño (Analista Líder)
Directora Asociada
+52 (81) 8399 9107
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612
Edificio Connexity, Piso 8
Col. Del Paseo Residencial
Monterrey, N.L. México

Anakaren Sánchez (Analista Secundario)
Directora Asociada
+52 (55) 5955 1600 ext. 2109

René Ibarra (Presidente del Comité de Calificación)
Director Sénior
+52 (81) 8399 9130

Relación con medios: Liliana Garcia, Monterrey, Tel.: +52 81 8399 1108, Email:
liliana.garcia@fitchratings.com

La calificación mencionada fue requerida y se asignó o se le dio seguimiento por solicitud de la entidad calificada o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

Metodología aplicada en escala nacional:

- Criterio para la Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Marzo 24, 2017).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 08/noviembre/2018

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: ION

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de 2018 y 2017, reportes internos de operación, presentaciones y datos provistos por la compañía con diversas fechas de corte para la información en forma de datos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 2016 - 30/junio/2019

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/MEXICO. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Metodología(s) Aplicada(s)

Criterio de Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (pub. 24 Mar 2017)

Divulgación Adicional

Solicitation Status

Política de Endoso Regulatorio

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK:

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEB SITE AT WWW.FITCHRATINGS.COM. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2019 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given

jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an

Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Endorsement Policy

Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the EU Regulatory Disclosures page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

Fitch Updates Terms of Use & Privacy Policy

We have updated our Terms of Use and Privacy Policies which cover all of Fitch Group's websites. [Learn more.](#)