

---

## **Verum ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de ION Financiera en 'AAF3+/M'**

**Monterrey, Nuevo León (Junio 20, 2019):** Verum ratificó la calificación de 'AAF3+/M' de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada. (ION Financiera) como Administrador Primario de Activos Financieros.

La ratificación de la calificación como administrador primario de activos financieros de ION Financiera se sustenta en que la entidad ha logrado mantener una alta calidad en la gestión de la cartera originada y administrada, aun con el crecimiento consistente de sus operaciones en los últimos periodos. Además, considera la experiencia y el alto conocimiento del sector inmobiliario y financiero por parte de su equipo administrativo, las mejoras continuas en tecnología que buscan mitigar los riesgos inherentes de la gestión de cartera y sus buenos planes de capacitación. La calificación también contempla las elevadas concentraciones observadas en su portafolio crediticio, tanto por sector, grupo económico y por entidad federativa, la rotación elevada de su personal y la mejoría moderada en sus indicadores financieros.

A consideración de Verum, el equipo administrativo de ION Financiera es sólido y cuenta con la experiencia suficiente en el sector financiero e inmobiliario para operar la SOFOM de una manera satisfactoria; además de que se ha venido institucionalizando en los últimos años de la mano de mejoras en sus procesos y controles. La experiencia dentro de la industria por parte de su equipo directivo de primer nivel es amplia al contar con 25 años en promedio. Al cierre del 2018, la financiera contaba con una plantilla de 139 colaboradores (16 menos que el año pasado). La estructura organizacional de ION Financiera está conformada bajo un modelo funcional de distribución de actividades, en el que se mantiene la independencia de los órganos internos de vigilancia, reportando directamente a la dirección general.

Verum considera importante la permanencia del personal de una entidad, ya que esta aporta el mejor conocimiento especializado de la operación y de los clientes, además de que evita costos de búsqueda, contratación y capacitación de personal nuevo, a medida que la curva de aprendizaje resulta más eficiente. Durante el ejercicio 2018, ION Financiera presentó un índice elevado de rotación de personal, el cual se ubicó en 49.0% (72 bajas de personal) y compara por arriba del observado por otros administradores en el mismo rango de calificación. La financiera continúa tomando acciones y estrategias que podrían asegurar la permanencia de los ejecutivos de originación y recuperación en la compañía, los cuales consideramos piezas importantes en el negocio.

La SOFOM se preocupa por contar con una plantilla laboral capacitada para el puesto que cada empleado desempeña. Durante 2018, se impartieron 25 horas de capacitación por empleado en promedio (~3,700 horas totales), indicador adecuado bajo la perspectiva de Verum de 20 horas por colaborador, por lo que se considera suficiente. Parte importante del desarrollo del personal deriva de los esfuerzos de la compañía por mantener un plan de capacitación amplio y constante, el cual abarque a todo el personal involucrado en la operación, según sus funciones. Para los siguientes años se espera que la financiera continúe robusteciendo sus programas de capacitación, gracias a la filosofía por parte de la administración de implementar planes robustos de entrenamiento para todo el personal con base al perfil y función de cada empleado.

ION Financiera posee una infraestructura tecnológica robusta y con capacidad de gestión y administración suficiente para soportar su operación, aún con un incremento en el volumen de operaciones; además siempre está en constante desarrollo. El sistema tecnológico utilizado por la compañía ha sido integrado con múltiples aplicaciones, las cuales definen las diversas etapas del proceso de administración de su portafolio crediticio y conforman un flujo operativo continuo y se caracteriza por su funcionalidad y flexibilidad. Verum considera que la plataforma tecnológica actual de la entidad le permite cumplir con sus funciones de manera eficaz y además cumple con los requisitos regulatorios.

A consideración de Verum, los sistemas con los que la SOFOM basa sus operaciones de administración de cartera (Sysde SAF: individual, empresarial y cartera de terceros), fueron implementados de manera satisfactoria y ha ayudado a administrar de mejor manera su portafolio y generar reportes más completos para la toma de decisiones. Asimismo, la financiera utiliza algunos sistemas específicos para el adecuado manejo de las operaciones de administración y finanzas (Microsoft Dynamics), Recursos Humanos (Open RH), control de PLD (Minds) y para el procesamiento de hipotecas individuales (NocNok); con estos sistemas se ha eliminado procesos manuales, lo que mitiga el riesgo operativo de errores humanos.

Históricamente, el portafolio crediticio de ION Financiera ha mostrado niveles de mora bajos. Consistentemente, estos son inferiores al 0.5% y al 1T19 el indicador de cartera vencida fue de tan solo 0.4%, el cual compara de manera favorable con otras instituciones financieras y bancos comerciales que atienden al sector. Los niveles sobresalientes resultan en parte por el amplio conocimiento que existe por parte de sus colaboradores y accionistas dentro de los financiamientos que predominan en su portafolio y además se han visto beneficiados de un aumento importante en colocación y, por tanto, de una base de cartera mayor. Si bien, a la misma fecha las estimaciones preventivas cubrían 2.4x la cartera vencida, únicamente representan el 1.1% de la cartera total, explicado en gran parte por la consideración de las garantías hipotecarias existentes.

Las concentraciones en su portafolio son reflejo del apetito existente por el otorgamiento de créditos comerciales (desarrolladores de vivienda), ya que por su naturaleza, son créditos de montos considerables. Al 1T19 el saldo de los 10 mayores deudores por riesgo en común representó un elevado 45.1% de su portafolio total, equivalente a 1.6x el capital de la financiera, indicadores ajustados frente a sus pares más cercanos. Geográficamente la dispersión de créditos es muy baja, al concentrar por el momento la gran mayoría de sus colocaciones en el área metropolitana de la Ciudad de México. Dicha exposición exhibe a la SOFOM a riesgos crediticios específicos (1T19: 77% de su portafolio total).

ION Financiera cuenta con las calificaciones corporativas de 'BBB+/M' (con perspectiva 'Estable') y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Estas calificaciones consideran la elevada especialización en otorgar servicios financieros al sector inmobiliario en México, el cual se ha reflejado en una cartera crediticia de alta calidad y estabilidad dentro de su desempeño financiero conforme ha expandido sus operaciones crediticias; asimismo contempla sus favorables niveles de liquidez y buenos indicadores patrimoniales, con una dependencia gradualmente menor hacia aportaciones de recursos por parte de sus accionistas. Las calificaciones continúan limitadas por las concentraciones relevantes por región, sector y acreditado; así como por un fondeo dependiente en el proporcionado por la Banca de Desarrollo y los riesgos propios del crecimiento rápido.

ION Financiera es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) con operaciones desde 2011. A partir del 2015 la compañía logra operar como una Entidad Regulada por voluntad propia, siendo la primera financiera en conseguirlo sin emitir certificados bursátiles y de no pertenecer a algún grupo financiero. Las oficinas centrales se ubican en la Ciudad de México y además cuentan con cuatro sucursales para atender a sus clientes en las ciudades de Puebla, Querétaro, Guadalajara y Monterrey. Las actividades de financiamiento de la compañía se enfocan al otorgamiento de créditos para la construcción de vivienda (puente), adquisición de vivienda (crédito hipotecario), así como créditos simples hacia personas físicas y negocios.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Administradores de Activos Financieros (Febrero 2019).

### Información de Contacto:

Daniel Martínez Flores  
Director General Adjunto de Análisis  
M [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jesús Hernández de la Fuente  
Director Asociado  
M [jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

Jonathan Felix Gaxiola  
Director Asociado  
M [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

**Oficina CDMX**

Amores #707 PH.1. Col. del Valle  
Del. Benito Juárez, CDMX.  
C.P. 03100  
T (52 55) 62 76 2026

**Oficina Monterrey**

Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezz. Torre B Mód. 2  
Col. Residencial San Agustín  
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66260  
T (52 81) 19 36 6692

**Información Regulatoria:**

La última revisión de la calificación como Administrador de Activos Financieros se realizó el pasado 12 de junio de 2018. La información financiera y operativa utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de marzo de 2019.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que la calificación en cuestión puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de la calificación en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. La calificación en cuestión considera un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>

La calificación antes señalada fue solicitada por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.