

## Verum ratifica calificaciones de ION Financiera en 'BBB+/M' y '2/M'; Perspectiva Estable

**Monterrey, Nuevo León (Junio 20, 2019):** Verum ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada. (ION Financiera) en 'BBB+/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Al mismo tiempo ratificó la calificación del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por un monto de Ps\$200 millones y plazo de cinco años, el cual fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el pasado 27 de junio de 2016 en el nivel de '2/M'. La perspectiva de la calificación de largo plazo se mantiene 'Estable'.

La ratificación de las calificaciones de ION Financiera se encuentra respaldada por la elevada especialización en otorgar servicios financieros principalmente a desarrolladores de vivienda medianos y pequeños, 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 sostenido.

La rentabilidad de ION Financiera ha probado ser estable y recurrente en el tiempo, ya que se beneficia de moderados, pero consistentes márgenes; así como de una razonable eficiencia, niveles de reservas crediticias acordes a su modelo y al buen dinamismo observado dentro de sus ingresos por la administración de cartera fuera de balance. De tal manera que su retorno operativo sobre activos y capital promedio fue de 1.0% y 2.6%, durante los últimos cinco ejercicios en promedio (3M19: 1.0% y 4.2%), los cuales se ubican por debajo a los presentados por otras instituciones financieras no bancarias.

Con base en los resultados reportados, la estructura de ingresos totales permanece dominada por margen el cual representa al 3M19 el 63.5% del total; 25.8% de comisiones netas (principalmente por administración de cartera de terceros las cuales han tomado mayor relevancia) y el restante 10.6% por otros productos. Como lo mencionamos en nuestro análisis previo, el rubro de comisiones por administración de cartera continuará representando un monto importante dentro de la mezcla de ingresos ante el fuerte crecimiento en los créditos sindicados con la SHF y administración de cartera con bancos comerciales mexicanos, lo que permitirá observar una generación estable de ingresos (tanto por intereses como por comisiones). No obstante, también consideramos que la posición de negocio de la SOFOM se encuentra expuesta a consecuencia de la concentración de sus ingresos por línea de negocio, el cual a su vez es sensible al ciclo económico.

Por el nivel de institucionalización que presenta la SOFOM, la estructura para sus operaciones se ha mantenido robusta, por lo cual su nivel de gastos operativos se ha mostrado razonablemente contenido durante el periodo de análisis. Durante los primeros tres meses del 2019, su índice de eficiencia operativa (gastos de administración a ingresos brutos) se ubicó en un razonable 70.1%; nivel con mejor posición a lo mostrado en los últimos cinco años (promedio 2014 – 2018: 88.3%).

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 acreditados 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).

A consideración de Verum, ION Financiera cuenta con un buen nivel de capital actual y se espera que lo mantenga pese al incremento en su volumen de operaciones. Al cierre del 1T19 los indicadores de capitalización y apalancamiento (pasivo total sobre capital contable) fueron de 23.0% y 3.3 veces, respectivamente. Consideramos que la SOFOM mantendrá su nivel de capitalización en apropiados niveles de entre 20% y 25% durante los próximos dos años, ante la combinación del plan de crecimiento y que la retención total de sus utilidades prevalecerá como la fuente de fortaleza patrimonial. Asimismo, la administración ha manifestado mantener como mínimo un indicador de capitalización para el largo plazo del 20% (apalancamiento 4.0 veces) y no descartamos que, en caso de requerir apoyo adicional para mantener dichos niveles objetivos, los accionistas estarían dispuestos en realizar nuevas aportaciones de capital en el mediano plazo.

La SOFOM posee una buena diversificación en sus fuentes de fondeo, manteniendo líneas de crédito con 10 instituciones financieras nacionales y extranjeras. Además, ha sido un participante recurrente en el mercado de deuda, a través de emisiones de corto plazo y realiza también obligaciones subordinadas privadas (emisiones no convertibles). No obstante, la operación de la financiera continúa apoyándose en forma importante en el provisto por la SHF, la cual representa el 83.6% de sus líneas contratadas. La compañía reconoce el reto de obtener fuentes de fondeo adicionales y no depender significativamente de alguna de ellas, por tal motivo la entidad en fechas recientes ha buscado nuevas alternativas de financiamiento y se encuentra en proceso de formalización con diferentes instituciones financieras; así como de incursionar nuevamente en emisiones de deuda.

El riesgo de liquidez de la hipotecaria se considera como bajo por Verum. Sus recursos en efectivo e inversiones en valores (Ps\$292 millones) cubren aproximadamente el 8.4% del total de sus activos totales y el 11.2% de sus pasivos con costo, lo cual, junto con el bajo nivel de apalancamiento mitigan considerablemente el riesgo asociado a liquidez. Además, las brechas de vencimiento entre activos y pasivos de ION Financiera son positivas en todos sus periodos.

El emisor cuenta con una perspectiva 'Estable'. Las calificaciones podrían incrementarse en el mediano plazo, si la entidad lograra un crecimiento sostenido y ordenado de su portafolio que le permita mejorar en forma sensible su base de ingresos y diluir las concentraciones existentes en su balance, sin deteriorar significativamente los avances obtenidos en la calidad de su portafolio de créditos. Por el contrario, las calificaciones podrían verse disminuidas por una reducción de sus actuales niveles de rentabilidad, un deterioro no esperado de sus indicadores de cartera vencida y cobertura de reservas y/o por un decremento significativo de su fortaleza patrimonial.

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 Bancos y Otras Instituciones Financieras (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 ION Financiera se realizó el 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 a las calificaciones, 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 las metodologías de calificación antes indicadas 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 las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son opiniones con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto al emisor o emisiones en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas 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 las calificaciones en cuestión, de acuerdo con las metodologías 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia relativa a la emisora, pero no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite las calificaciones 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>

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas 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 estas calificaciones.