
Verum asigna la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros a ION Financiera en ‘AAF3+/M’

Monterrey, Nuevo León (Julio 27, 2017): Verum asignó la calificación de ‘AAF3+/M’ a 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 calificación se fundamenta en la amplia experiencia de su equipo de trabajo en el mercado hipotecario, el bajo indicador de cartera vencida y reservas preventivas adecuadas; así como una infraestructura tecnológica suficiente y adecuados controles internos para la administración de sus riesgos. Por el contrario, la calificación permanece limitada por las elevadas concentraciones observadas en su portafolio crediticio, tanto por grupo económico como por entidad federativa, así como las áreas de oportunidad de mantener un bajo índice de rotación de personal.

El equipo administrativo de ION Financiera se muestra sólido ante nuestra perspectiva. Su identificación con los objetivos y estrategias establecidas en su plan de mediano plazo es clara, ya que éstas se han cumplido en proporciones mayores. Si bien, el cuerpo directivo promedia un bajo 2.5 años dentro de la empresa, la experiencia en la industria es amplia al contar con más de 20 años en promedio.

ION Financiera cuenta con una plantilla laboral de 160 empleados a diciembre de 2016, mostrando un incremento considerable de 142% respecto al cierre del 2015. Consideramos que la estructura corporativa está bien diseñada y el incremento de personal ha contribuido a mantener una operación efectiva sin sobrecargas de trabajo ante el crecimiento del portafolio administrado. No obstante, se presenta áreas de oportunidad como son el mantenimiento de un bajo índice de rotación de personal y el robustecimiento de su programa de capacitación que se ubica por debajo del observado por otros administradores en el mismo rango de calificación. A diciembre de 2016 el índice de rotación de personal anualizado fue de 32.9% (2015: 44.9%). Si bien, la financiera ha mantenido el indicador ajustado, ha tomado 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.

Las políticas y procedimientos de cada área se encuentran detallados de manera comprensiva en manuales. Estos se encuentran disponibles de manera electrónica para que cada ejecutivo consulte sobre sus actividades correspondientes. Los manuales son revisados anualmente (última actualización: febrero y abril 2017); dichas adecuaciones deben ser aprobadas por un comité, supervisadas por el área de Auditoría Interna y publicadas en los manuales electrónicos por el departamento de Sistemas.

Además de las auditorías externas, ION Financiera cuenta con un área independiente de Auditoría Interna encargada de verificar que se cumplan las políticas y procedimientos de acuerdo a lo establecido en los manuales. Verum considera que el área de Auditoría Interna mantiene estándares operativos destacables, lo que ha favorecido una mayor institucionalización de la compañía.

Asimismo consideramos que los procedimientos y controles que aplica ION Financiera durante la administración de su portafolio son buenos. Todas las solicitudes de crédito, individual, puente y comercial, son presentadas al comité de crédito correspondiente para su autorización. Adicionalmente, la SOFOM cuenta con una mesa de control, por el cual todo expediente debe someterse a revisión y aprobación, en caso que el expediente o la información estén incompletos se detiene el proceso del crédito. Por otra parte, la compañía posee adecuados canales para la recepción de pagos, al contar con una base suficiente de ejecutivos dedicados al cotejo de los cobros.

El portafolio crediticio de ION Financiera al 4T16 fue de Ps\$1,574.0 millones, registrando un crecimiento considerable de 2.54 veces(x) en los últimos 12 meses (en línea con las proyecciones estimadas por

Verum). Está compuesto en un 53.8% por créditos para desarrolladores de vivienda medianos y pequeños (puente), 17.4% en créditos individuales para la adquisición de bienes hipotecarios en la Ciudad de México y área metropolitana (departamentos) y el resto de la cartera se integra por operaciones de crédito simple y/o corrientes para capital de trabajo, liquidez y adquisición de inmuebles o terrenos.

El perfil crediticio de los clientes de ION Financiera, pueden tener acceso limitado a productos de crédito, teniendo en cuenta sus ingresos relativamente más bajos para obtención de una vivienda y su limitado historial crediticio. Sin embargo, el comportamiento de su indicador de cartera vencida ha sido favorable desde la creación de la SOFOM. Al cierre del 1T17 su indicador de cartera vencida a cartera total se ubicó en un bajo 0.2%, al presentar únicamente dos casos de cartera hipotecaria. Un factor que ha ayudado a mantener sanos niveles de calidad crediticia y disminuir de manera importante la severidad de pérdida del crédito, es el alto nivel de aforo (enganche) solicitado en sus créditos, al representar en promedio el 35% del valor de la vivienda, el cual se ubica muy por encima del promedio hipotecario (industria 15% aproximadamente). Al cierre del 1t17, las estimaciones preventivas cubrían 3.2x la cartera vencida.

La concentración de créditos a la construcción es elevada bajo nuestra perspectiva y expone a ION Financiera a un alto riesgo evento. Los principales 15 acreditados con riesgo en común representan un elevado 48.3% del total de las colocaciones y 1.4x el capital contable. Por su parte, 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 es muy elevada y exhibe a la SOFOM a riesgos crediticios específicos (4T16: 87.8% de su portafolio total).

A consideración de Verum, ION Financiera posee una infraestructura tecnológica adecuada y con capacidad de gestión y administración suficiente para soportar su operación, aún con un incremento en el volumen de operaciones. 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. El sistema de información para las operaciones de crédito puente es soportado por ARION, para los créditos individuales por SGS ERP y para las operaciones de administración y finanzas por Dynamics GP. Es importante detallar que uno de los principales proyectos de la SOFOM en este año es la consolidación de su plataforma tecnológica con la inclusión del sistema SYSTE, el cual sustituirá a ARION y SGS ERP, los cuales no generaban reportes tan completos para la toma de decisiones.

Para realizar la revisión cualitativa y cuantitativa del posible acreditado, así como la consulta de buro de crédito y el estudio socioeconómico, los analistas se apoyan de un sistema especializado realizado por la hipotecaria (aplicación en aparatos móviles de los promotores), el cual adapta las preguntas según el perfil del cliente. Es importante detallar que esta herramienta solamente ayuda a determinar la viabilidad del acreditado.

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 el desempeño financiero consistente de ION Financiera que está basado principalmente en la mejora tanto en flexibilidad como en amplitud de sus fuentes de fondeo y en su calidad de activos sólida. Esta última es reflejo del adecuado control de riesgos que le otorga conocer ampliamente su mercado objetivo (vivienda e inmobiliario). También considera el fortalecimiento moderado de su franquicia y la buena capacidad de absorción de pérdidas con un indicador de capitalización en buenos niveles a pesar del crecimiento del negocio. Por otro lado, las calificaciones continúan limitadas por los riesgos propios del crecimiento rápido, concentraciones relevantes por región y cliente; así como por el nivel moderado de rentabilidad sobre activos registrado a la fecha.

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 2017).

Información de Contacto:

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
M daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Felix Gaxiola
Analista
M jonathan.felix@verum.mx

Oficina Monterrey

Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine Torre B #2.
Col. Residencial San Agustín, Garza García, N.L.
C.P. 66260
T (52 81) 1936 6694

Oficina DF

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

Información Regulatoria:

Esta es una calificación inicial por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa. La información financiera y operativa utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de marzo de 2017.

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.