

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

**Monterrey, Nuevo León (Junio 12, 2018):** El día de hoy 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 corporativas y del Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de ION Financiera considera el fortalecimiento sostenido de su perfil de negocios, su estructura patrimonial sólida, la cual le ha permitido el crecimiento de sus operaciones, y sus niveles sanos de morosidad. Este último es reflejo del adecuado control de riesgos que le otorga conocer ampliamente su mercado objetivo (vivienda e inmobiliario). También incorporan la flexibilidad y amplitud de sus fuentes de fondeo en fechas recientes; así como el buen manejo de su liquidez. Por su parte, las calificaciones continúan limitadas por los riesgos propios del crecimiento rápido observado durante los últimos tres años, concentraciones relevantes por cliente y región; así como por su rentabilidad moderada y estable.

El portafolio crediticio de ION Financiera al 1T18 fue de Ps\$2,615 millones, registrando un crecimiento considerable de 45.6% en los últimos 12 meses (en línea con las proyecciones estimadas por Verum). Por su parte, los indicadores de cartera vencida históricos de la SOFOM han sido bajos para el segmento que atiende y comparan positivamente con otras instituciones financieras y bancos comerciales que atienden al sector. Al cierre del 1T18, el indicador de cartera vencida a cartera total se ubicó en 0.3%, al presentar únicamente cuatro casos, tres de ellos de cartera hipotecaria y el otro de comercial. Si bien, a la misma fecha las estimaciones preventivas cubrían 2.8x la cartera vencida, únicamente representan el 0.8% de la cartera total, explicado en gran parte por la consideración de las garantías hipotecarias existentes.

La concentración de créditos a la construcción es elevada bajo nuestra perspectiva y expone a ION Financiera a un alto riesgo evento. Aunque la empresa ha logrado generar un mayor volumen de cartera, este no ha significado una mejor diversificación de su portafolio, ya que el crecimiento principalmente se ha basado en clientes recurrentes; de tal manera que uno de los riesgos más importantes de la compañía es la elevada concentración dentro de sus acreditados, representando sus principales 10 un 46.2% de la cartera total o 1.6x el capital contable.

Por su parte, el saldo de los créditos relacionados representa el 8.9% de la cartera total y el 30.8% del capital contable. En consideración de Verum, una migración de originación de cartera de socios hacia otros clientes, permitiría a la SOFOM una mayor diversificación del riesgo e independencia en las decisiones del negocio. Geográficamente la dispersión de créditos es muy baja, al concentrar por el momento el 76% de sus colocaciones en el área metropolitana de la Ciudad de México (4T16: 88% de su portafolio total); aunque con una adecuada diversificación por alcaldías.

La rentabilidad de ION Financiera es moderada para el nicho de negocio y su nivel de capital, aunque estable a través del ciclo. Durante los primeros tres meses del 2018, sus indicadores de rentabilidad operativa sobre activos y capital promedio se ubicaron en 1.2% y 4.5%, respectivamente, lo que mostró cierta mejoría contra su desempeño histórico (2014 a 2017: 1.0% y 2.2%). El incremento en la rentabilidad se asocia a una actividad crediticia mayor, al buen dinamismo observado dentro de sus ingresos por la administración de cartera fuera de balance y a una gestión más eficiente del gasto operativo, aunque este todavía presiona la rentabilidad dados los gastos más robustos por el nivel de institucionalización que presenta la SOFOM.

Los accionistas de ION Financiera han mostrado el compromiso de mantener niveles de capital sanos que le permitan afrontar los retos de su expansión. Con una razón de capital contable a activos totales al cierre del 1T18 de 26.3% y un indicador de apalancamiento (pasivo total / capital contable) de 2.8 veces, Verum

considera que ION Financiera posee una fortaleza patrimonial buena y permitirá el crecimiento planeado por la compañía en el mediano plazo. El capital contable de la SOFOM se ha fortalecido principalmente por las constantes inyecciones de capital realizadas por sus accionistas durante el 2014 a la fecha (Ps\$486 millones en conjunto).

ION Financiera año tras año ha diversificado y aumentando sus fuentes de financiamiento. En opinión de Verum, la SOFOM muestra una flexibilidad y disponibilidad buena en sus líneas de fondeo, las cuales crecieron importantemente a razón de 5.0x en los últimos 12 meses terminados a marzo de 2018 (0.6x, sin considerar la SHF), lo que permitió potenciar su proceso de crecimiento acelerado. Al cierre de marzo de 2018 el total de sus líneas de fondeo se ubican en Ps\$9,341 millones, de los cuales el 77.0% se encuentra disponible para futuro crecimiento (Ps\$574 millones, sin considerar la SHF); suficientes para alcanzar sus objetivos de crecimiento en el corto plazo.

Asimismo, la entidad cuenta con obligaciones subordinadas privadas (emisiones no convertibles) por un monto de Ps\$747.2 millones y plazos que oscilan entre 1 y 5 años; estas emisiones son utilizadas en su mayoría para financiar créditos puente y empresarial. 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.

El riesgo de liquidez de la hipotecaria se considera como bajo por Verum. Sus recursos en efectivo e inversiones en valores (Ps\$198.0 millones) cubren aproximadamente el 6.9% del total de sus activos totales y el 9.6% 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.

Asimismo, Verum considera que ION Financiera ha manejado un buen grado de desarrollo de gobierno corporativo e institucionalización. De esta manera, desde sus inicios uno de los principales objetivos de la compañía ha sido lograr un fortalecimiento de los procesos, del equipo gerencial, así como de su estructura organizacional y tecnológica.

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 tres sucursales para atender a sus clientes en las ciudades de Puebla, Querétaro y Guadalajara, siendo esta última una oficina virtual. 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 2018).

#### Información de Contacto:

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

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

**Oficina DF**

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

**Información Regulatoria:**

La última revisión de ION Financiera se realizó el 16 de mayo de 2017. La información financiera y operativa utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de marzo de 2018.

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.