

Verum aumenta calificación de ION Financiera a 'BBB+/M'; Perspectiva Estable

Monterrey, Nuevo León (Mayo 16, 2017): Verum incrementó la calificación de riesgo contraparte de largo plazo a 'BBB+/M' desde 'BBB/M' y la de corto plazo a '2/M' desde '3/M' de ION Financiera, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada. (ION Financiera). Asimismo se aumentó 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 al nivel de '2/M' desde '3/M'. La perspectiva de la calificación de largo plazo se mantiene 'Estable'.

El aumento de las calificaciones se fundamenta en 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). El incremento 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.

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 1T17 de 29.8% y un indicador de apalancamiento (pasivo total / capital contable) de 2.4 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 por las inyecciones de capital realizadas por sus accionistas principalmente durante el 2014 y 2016 (Ps\$486 millones en conjunto) y en menor medida por la generación y retención total de sus utilidades. A consideración de Verum, dichas razones (capitalización y apalancamiento) continuarán presentando cierto deterioro, ya que ION Financiera continuara con su estrategia de crecimiento crediticio; sin embargo, la administración ha manifestado mantener como mínimo un indicador de capitalización para el largo plazo del 20% (apalancamiento 4.0 veces).

En opinión de Verum, ION Financiera muestra una flexibilidad y disponibilidad adecuada en sus líneas de fondeo, las cuales han crecido a razón de 125% en los últimos dos años, permitiendo potenciar su proceso de crecimiento acelerado. La operación de la SOFOM se apoya en forma importante en el provisto por la Sociedad Hipotecaria nacional (SHF), la cual representa el 69.1% de sus líneas contratadas, seguido de un programa público de certificados bursátiles; así como de otros organismos y de los proporcionados por la banca comercial, la cual ha ido creciendo en monto e importancia relativa dentro de su mezcla de deuda.

Al cierre de marzo de 2017 el total de sus líneas de fondeo se ubican en Ps\$1,906 millones, de los cuales el 40.9% se encuentra disponible para futuro crecimiento; suficientes para alcanzar sus objetivos de crecimiento. Asimismo, la entidad cuenta con obligaciones subordinadas privadas no convertibles por un monto en conjunto de Ps\$385.6 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; así como de incursionar nuevamente en emisiones de deuda.

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 representar únicamente dos casos (dentro de su producto hipotecario). Al cierre del 1T17 su indicador de cartera vencida a cartera total se ubicó en un bajo 0.2%. Por su parte, las estimaciones preventivas cubren 3.1x la cartera vencida (0.8% de la cartera total; debido en buena parte por la consideración de las garantías hipotecarias existentes).

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). Sus créditos hipotecarios individuales poseen un perfil de vencimiento de largo plazo (entre 15 y 20 años), se encuentran denominados a tasa fija en pesos y cuentan con indicadores actuales promedio de préstamo a valor (“loan to value”) en 65% y pago a ingreso (“payment to income”) de 25%; los cuales comparan favorablemente con el sector hipotecario.

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, el saldo de los créditos relacionados representan el 9.1% de la cartera total y el 26.3% 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 la gran mayoría de sus colocaciones en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo cual exhibe a la hipotecaria a riesgos crediticios específicos (4T16: 87.8% de su portafolio total).

La rentabilidad de ION Financiera ha sido moderada durante los últimos periodos, derivado principalmente de su escala de negocio todavía limitada; por lo cual, la base de gastos e ingresos no ha alcanzado su nivel óptimo de eficiencia. En el año 2016 los índices de rentabilidad promedio sobre capital y activos se ubicaron en 3.2% y 1.3%, respectivamente (1T17: 5.3% y 1.8%). Verum espera que el desempeño financiero se mantenga sin cambios relevantes en el futuro próximo, puesto que la estrategia de la compañía se basa principalmente en la sanidad de la cartera y el crecimiento en volumen; así como de mantener un buen control de gasto operativo.

El riesgo de liquidez de la hipotecaria se considera como bajo por Verum. Sus recursos en efectivo e inversiones en valores no comprometidas (Ps\$56.8 millones) cubren aproximadamente el 5.2% del total 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 tres sucursales para atender a sus clientes en las ciudades de Puebla, Querétaro y Guadalajara. 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 2017).

Información de Contacto:

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

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

Oficina DF

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

Oficina Monterrey

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

Información Regulatoria:

La última revisión de ION Financiera se realizó el pasado 14 de junio de 2016. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones 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 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.