

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/06/2020

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	ION
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.
<b>LUGAR</b>	Monterrey, Nuevo León

### ASUNTO

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

### EVENTO RELEVANTE

Monterrey, Nuevo León (Junio 26, 2020): 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 calificación como administrador primario de activos financieros de ION Financiera se sustenta en la buena evolución observada en sus indicadores de calidad crediticia y cobertura de reservas; junto a su plataforma tecnológica suficiente y apta para la gestión de sus mandatos, aunado a la extensa experiencia y conocimiento de su plantilla directiva dentro de su mercado objetivo. La calificación también contempla las altas concentraciones que persisten dentro de su portafolio por sector, acreditado y zona geográfica; así como su rotación elevada de su personal y sus moderados indicadores de rentabilidad. Asimismo, observamos cambios importantes que se realizaron en sus procesos de cobranza, los cuales podrían ayudar a disminuir el impacto en sus cuentas vencidas ante la actual crisis económica.

En opinión de Verum, la plantilla directiva exhibe una experiencia relevante dentro de su nicho de negocio. Consideramos que los más de 25 años en promedio por parte de su equipo directivo de primer nivel en sector inmobiliario y/o financiero reflejan experiencia amplia en la administración de sus créditos, pues la compañía ha enfrentado diversos ciclos económicos y crediticios. De esta manera, mantenemos nuestra opinión en torno a que la administración tiene una estructura organizacional experimentada para su sector de influencia y además se ha venido institucionalizando en los últimos años de la mano de mejoras en sus procesos y controles.

No obstante lo anterior, el nivel de rotación de empleados a diciembre 2019 permanece alto en 47.4% calculado como la suma de baja de empleados en los últimos 12 meses entre el promedio total de empleados en el mismo periodo, mientras que en la revisión del año pasado era de 49.0%. Este indicador compara negativamente con entidades calificadas en el mismo rango. Este nivel de rotación se debe a los cambios en la estructura organizacional, principalmente del área de promoción. Verum espera que al cierre de año este indicador disminuya, ya que se tiene la expectativa de que habrá mayor estabilidad en su estructura organizacional. Asimismo consideramos, que la experiencia en la industria y una permanencia prolongada en la empresa, reflejada principalmente en sus primeros dos niveles administrativos, genera operaciones más eficientes y de mayor estabilidad.

La SOFOM se preocupa por contar con una plantilla laboral capacitada para el puesto que cada empleado desempeña. Durante 2019, se impartieron 23 horas de capacitación por empleado en promedio (~3,300 horas totales), indicador adecuado bajo la perspectiva de Verum de 20 horas por colaborador, por lo que se considera suficiente. ION Financiera se enfocó en cursos orientados principalmente al desarrollo de proyectos de inversión inmobiliarios, fortalecimiento comercial, regulación y cumplimiento normativo, entre otros. 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.

FECHA: 26/06/2020

El historial en cuanto a morosidad y calidad de activos en general ha sido positivo y compara favorablemente con otras financieras que otorgan créditos similares. La cartera vencida en los últimos años se ha mantenido por debajo de 1.5% del portafolio total y sin incurrir en agresivas políticas de castigos (0.2% de los créditos promedio del 2019). Aunque el entorno económico pudiera deteriorar en cierta magnitud la morosidad y el número de reestructuras, Verum espera que se mantenga relativamente manejable; No obstante, el producto individual (hipotecario:12% del portafolio total) se encuentra más expuesto ante esta crisis, principalmente por el perfil de acreditados con los que operan. La cobertura de cartera vencida por reservas continúa amplia, aunque con tendencia decreciente, ya que al cierre de marzo de 2020 se ubicaron en 1.2 veces (2017: 5.7x), explicado en gran parte por la consideración de las garantías hipotecarias existentes.

La capacidad de la infraestructura tecnológica mostrada y reportada por ION Financiera se aprecia suficiente para administrar el volumen actual y su crecimiento esperado en el futuro cercano, el cual sería bajo. 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.

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 1T20 el saldo de los 10 mayores deudores por riesgo en común representó un elevado 41.7% de su portafolio total, equivalente a 1.5x el capital de la financiera, indicadores desfavorables frente a sus pares más cercanos (1T19: 45.1% de la cartera total y 1.6x el capital contable). 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 (1T20: 80% de su portafolio total).

ION Financiera cuenta con las calificaciones corporativas de 'BBB+/M' (con perspectiva 'Negativa') y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Estas calificaciones consideran la capacidad de la SOFOM de mantener indicadores buenos de capitalización y calidad crediticia, aún en momentos adversos. Asimismo, contemplan sus niveles altos de liquidez que registran al 1T20 y una adecuada flexibilidad financiera, aunque dependiente en el proporcionado por la Banca de Desarrollo. No obstante, consideramos que la calidad de activos podría presionarse y las razones de rentabilidad podrían disminuir debido a una menor operación crediticia y necesidades de provisiones mayores a raíz del surgimiento del coronavirus (COVID 19); lo que se refleja en la revisión de la Perspectiva de calificación a 'Negativa' desde 'Estable'.

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 - Análisis

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/06/2020

---

M daniel.martinez@verum.mx

Jesús Hernández de la Fuente  
Director Asociado  
M jesus.hernandez@verum.mx

Jonathan Felix Gaxiola  
Director Asociado  
M 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, 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 las calificaciones de UCEPCO se realizó el 20 de junio de 2020. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones abarca desde el 1 de enero de 2016 hasta el 31 de marzo de 2020.

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 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 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 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 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

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/06/2020

---

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.

### **MERCADO EXTERIOR**