

FECHA: 14/07/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	ION
RAZÓN SOCIAL	ION FINANCIERA, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.R.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de CP de HR3 para el Programa de CEBURS de CP de ION Financiera por un monto de P\$500.0m y a las emisiones vigentes a su amparo

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (14 de julio de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de CP de HR3 para el Programa de CEBURS de CP de ION Financiera por un monto de P\$500.0m y a las emisiones vigentes a su amparo

La ratificación de la calificación para el Programa de CEBURS de CP de ION Financiera por un monto de P\$500.0 millones (m) se basa la calificación de contraparte de CP para el Emisor, la cual fue ratificada en HR3 el 14 de julio de 2020 y puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. La calificación de contraparte para ION Financiera se basó en las presiones esperadas sobre la generación de ingresos totales de la operación, derivado de la desaceleración en el sector inmobiliario y de construcción, resultando en una reducción en el cobro de comisiones por estudios de factibilidad. En este sentido, esperamos que, en los próximos 12 meses, la Empresa muestre una disminución relevante en sus resultados, en donde se podrían presentar presiones adicionales por deterioro de la cartera de crédito. A pesar de lo anterior, la Empresa conserva adecuadas métricas de solvencia y una amplia flexibilidad de herramientas de fondeo, así como una adecuada posición de liquidez.

El Programa de CEBURS de CP fue autorizado por un monto de P\$200.0m y ampliado a P\$500.0m en 2020, el Programa cuenta con una vigencia de cinco años a partir de la fecha de autorización de la CNBV, el 27 de junio de 2016. Durante este plazo se podrán llevar a cabo diversas emisiones sin que el monto total de las emisiones supere el monto autorizado. A la fecha de corte de 31 de marzo de 2020, el Programa cuenta con una emisión de CP vigente en el mercado, la cual acumula un saldo insoluto de P\$367.5m, una tasa promedio ponderada de TIIE + 3.1% y fecha de vencimiento de 18 de octubre de 2023. Las características del programa se detallan a continuación en la tabla incluida en el documento adjunto.

Principales Factores Considerados

ION Financiera S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R. surge como resultado del cambio de denominación de Quiero Confianza, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.R., misma que fue constituida en junio de 2011 e inició operaciones de crédito en 2013. La Empresa se enfoca en el sector inmobiliario, brindando a sus clientes financiamiento para la adquisición o desarrollo de vivienda, inmuebles y espacios comerciales, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios y créditos puente.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Presiones en los indicadores de rentabilidad, cerrando con un ROA y ROE Promedio en niveles de 0.4% y 1.6% al 1T20 (vs. 1.0%, 4.0% al 1T19 y 0.9%, 3.9% en el escenario base). Esto debido a la dependencia de la rentabilidad a la generación de ingresos mediante comisiones, las cuales han presentado afectaciones derivado de la desaceleración en la colocación de activos productivos en los últimos 12m, así como por una disminución en el MIN Ajustado.

Incremento en los índices de morosidad y morosidad ajustada, ubicándose ambos por encima de nuestras expectativas en niveles de 1.5% al 1T20 y mostrando una tendencia creciente (vs. 0.4%, 0.4% al 1T19 y 0.6%, 0.7% en el escenario base). Debido al crecimiento en los créditos originados a partir del segundo semestre de 2018, los cuales alcanzaron un mayor grado

FECHA: 14/07/2020

de madurez y derivaron en un alza en el saldo de cartera vencida a P\$44.5m al 1T20.

Sólida posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización y razón de apalancamiento en niveles de 28.5% y 3.4x al 1T20 (vs. 25.2%, 3.1x al 1T19 y 25.3%, 3.3x en el escenario base). Derivado de un menor volumen de activos sujetos a riesgo por el bajo crecimiento en la colocación de créditos y venta de cartera, ocasionando un efecto en la disminución del saldo total.

Expectativas para Periodos Futuros

Desaceleración en la colocación de activos y una contracción de 7.0% en el saldo de cartera total, registrando un monto de P\$2,802.9m al cierre de diciembre de 2020 (vs. P\$3,015.4m en diciembre de 2019). Esto como consecuencia de las presiones observadas en el sector inmobiliario y de construcción, derivando una menor demanda de créditos.

Deterioro en los niveles de rentabilidad, cerrando con un ROA y ROE Promedio de 0.0% y 0.0% al 4T20 (vs. 0.6% y 2.6% al 4T19). Debido principalmente a la alta sensibilidad en la generación de al cobro de comisiones por estudios de factibilidad, venta de cartera a otras instituciones financieras y servicios de administración de cartera.

Factores Adicionales Considerados

Adecuada posición de liquidez, registrando una brecha ponderada de activos y pasivos y a capital en niveles de 37.1% y 26.0% (vs. 28.5% y 18.0% al 1T19). Esto derivado principalmente de un incremento en el saldo de disponibilidades en balance, cerrando con un monto de P\$689.4m en marzo de 2020 (vs. P\$208.7m en marzo de 2019).

Diversificación de herramientas de fondeo, contando con un monto total autorizado de P\$10,536.6m y disponibilidad de 73.3% de los recursos al 1T20 (vs. P\$10,350.2m y 66.1% al 1T19). La empresa cuenta con una adecuada estructura de herramientas de financiamiento, brindándole suficiente flexibilidad y disponibilidad de recursos para la continuidad de las operaciones.

Elevada concentración en grupos de riesgo común como saldo de cartera total y como proporción a capital contable, registrando 46.1% y 1.6x al 1T20 (vs. 45.0% y 1.8x al 1T19). Derivado de la desaceleración en la colocación de créditos y un bajo crecimiento del capital contable mediante resultados netos, la concentración a grupos principales se mantiene en niveles elevados.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Crecimiento sostenido en la rentabilidad a través de la recuperación de las diversas líneas de negocio en próximos periodos. Un aumento constante en las métricas de rentabilidad, registrando un ROA Promedio por encima de 1.5%, tendría un impacto positivo en la calificación de la Empresa.

Decremento de la concentración en grupos de riesgo común a niveles cercanos o inferiores a 35.0% como saldo de cartera y 1.0x a capital contable. Esto reduciría la exposición en su posición de solvencia ante algún evento adverso o incumplimiento en pago por parte de algún grupo.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Deterioro en los niveles de rentabilidad en niveles cercanos o inferiores a lo esperado en un escenario base. Una tendencia decreciente en la rentabilidad podría tener un impacto en la posición de solvencia de la Empresa, limitando su capacidad para hacer frente a sus obligaciones de largo plazo.

Incremento sostenido en cartera vencida, registrando índices de morosidad en niveles superiores a 5.0%. Aumentos en periodos consecutivos de los índices de morosidad, indicarían un deterioro en la calidad de la cartera, derivando en un alza sostenida en la generación de estimaciones y presionando la situación financiera

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 14/07/2020

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario IFNB's incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
akira.hirata@hrratings.com

Bahrein García
Analista
bahrein.garcia@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior HR3

Fecha de última acción de calificación 23 de julio de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T16 - 1T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus

FECHA: 14/07/2020

definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR