

FECHA: 24/05/2021

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 asignó la calificación de HR3 para el Programa de CEBURS de corto plazo de ION Financiera por un monto de hasta P\$1,000.0m, que busca ser autorizado por la CNBV

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (24 de mayo de 2021) - HR Ratings asignó la calificación de HR3 para el Programa de CEBURS de corto plazo de ION Financiera por un monto de hasta P\$1,000.0m, que busca ser autorizado por la CNBV

La calificación asignada al Programa de CEBURS de CP de ION Financiera por un monto de hasta P\$1,000.0 millones (m) se basa en la calificación de contraparte de corto plazo del Emisor, la cual fue ratificada en HR3 el 14 de julio de 2020 y que puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la ratificación de la calificación para ION Financiera se basa en métricas adecuadas de solvencia con un índice de capitalización de 22.1% y una razón de apalancamiento de 3.5x al 1T21 (vs. 29.1% y 3.0x esperados en un escenario base). Asimismo, se mantiene una amplia flexibilidad de herramientas de fondeo, así como niveles contenidos de morosidad de 1.8% al 1T21, lo que se ubica ligeramente por debajo de nuestras expectativas (2.6% esperados en un escenario base). Sin embargo, en los últimos 12m la Empresa mostró pérdidas netas 12m por -P\$38.1m, derivado principalmente de la generación de estimaciones adicionales por P\$33.9m, así como de la estrategia de la Empresa de incrementar la liquidez en 2020, lo que redujo su spread de tasas.

El Programa de CEBURS de CP busca ser autorizado por un monto de hasta P\$1,000.0m, con una vigencia de cinco años a partir de la fecha de autorización de la CNBV, plazo durante el cual se podrán llevar a cabo diversas emisiones sin que el monto insoluto acumulado de las emisiones vigentes supere el monto autorizado. Las características del Programa de CP se detallan a continuación en la tabla incluida en el documento adjunto.

Principales Factores Considerados**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

Disminución en el índice de capitalización a un nivel de 22.1% al 1T21, manteniéndose en niveles adecuados (vs. 28.5% al 1T20 y 29.1% en el escenario base). La disminución en el índice de capitalización responde al deterioro en el capital contable por las pérdidas neta de los últimos 12m y al alza en los activos sujetos a riesgos totales, como consecuencia de la reactivación en la colocación y una menor venta de cartera.

Índice de morosidad por debajo de nuestras expectativas en un escenario base, ubicándose en 1.8% al 1T21 (vs. 1.5% al 1T20 y 2.6% en el escenario base). El bajo crecimiento en los niveles de morosidad es consecuencia de la implementación de programas de apoyo y reestructuras adheridos a los lineamientos emitidos por la CNBV.

Deterioro en los niveles de rentabilidad, al cerrar con un ROA y ROE Promedio de -1.0% y -4.7% al 1T21 (vs. 0.4%, 1.6% al 1T20 y 0.0%, 0.0% en el escenario base). Las pérdidas del ejercicio responden principalmente a la generación de estimaciones preventivas adicionales por un monto 12m de P\$33.9m y una disminución en el spread de tasas por mayor liquidez.

Incremento marginal en la razón de apalancamiento y una disminución en la razón de cartera vigente a deuda neta, al cerrar en niveles de 3.5x y 1.2x al 1T21 (vs. 3.4x, 1.4x al 1T20 y 3.0x, 1.4x en el escenario base). Los movimientos observados son

FECHA: 24/05/2021

consecuencia principalmente de una bursatilización privada por un monto de P\$200.0m, llevada a cabo durante el primer trimestre de 2021 para fondear el crecimiento observado en los últimos 12m.

Factores Adicionales Considerados

Adecuada estructura y diversificación de herramientas de fondeo, al registrar un monto total autorizado de P\$10,810.0m y una disponibilidad de 75.2% de los recursos al 4T20 (vs. P\$10,536.6m y 73.3% al 1T20). La Empresa cuenta con una adecuada diversificación de herramientas de fondeo, lo que le brinda suficiente flexibilidad y disponibilidad de recursos para la continuidad de sus operaciones.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Crecimiento sostenido en la rentabilidad a través de la recuperación de las diversas líneas de negocio en los próximos periodos y mayor flexibilidad en los márgenes de operación. Un aumento constante en las métricas de rentabilidad, registrando un ROA Promedio por encima de 1.5% podría tener 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

Crecimiento constante en cartera vencida, reflejado en 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, lo que podría derivar en un alza sostenida en la generación de estimaciones preventivas y presionar la situación financiera.

Deterioro sostenido en la rentabilidad, ubicándose en niveles 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.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, y según se nos fue informado, el Programa de CEBURS de CP obtuvo la calificación de '2/M' por parte de PCR Verum, la cual fue otorgada con fecha del 7 de mayo de 2021.

Situación Financiera

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. El modelo de negocios de la Empresa se enfoca en atender al sector inmobiliario, al brindar a sus clientes financiamiento para la adquisición o desarrollo de vivienda, inmuebles y espacios comerciales, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios y créditos puente. Actualmente, la Empresa cuenta con una oficina matriz ubicada en la Ciudad de México y mantiene operaciones en 11 estados de la República.

Evolución de la Cartera de Crédito

Al cierre de marzo de 2020, la Empresa registra un saldo de cartera total de P\$3,405.3m, lo que representa un crecimiento de 16.8% respecto al año anterior y se ubica 21.4% por encima de nuestras expectativas en un escenario base (vs. P\$2,915.9m en marzo de 2020 y P\$2,806.1m en el escenario base). La evolución observada se deriva principalmente de una reactivación en la colocación de créditos puente durante los últimos seis meses, tras haber reducido la colocación de forma importante durante el segundo y tercer trimestre de 2020. Por otra parte, la cartera hipotecaria muestra un bajo crecimiento, en línea con un menor apetito de colocación por parte de la Empresa.

Con respecto a la línea de negocios de originación y administración de cartera para terceros, esta presentó una disminución relevante debido a menor apetito por parte de otros intermediarios para la adquisición de portafolios, en particular referente a

FECHA: 24/05/2021

instituciones de banca múltiple. En este sentido, la disminución en la venta de cartera se vio reflejada en una contracción de 6.6% en el saldo total de bienes en administración, los cuales cerraron en P\$1,957.5m en marzo de 2021 (vs. P\$2,095.9m en marzo de 2020 y P\$1,811.3m en el escenario base).

Respecto a la calidad de la cartera, al cierre de marzo de 2021 se registró un moderado incremento en el saldo total de cartera vencida a P\$60.2m en comparación con P\$44.5m a marzo de 2020. Con ello, el índice de morosidad presentó un crecimiento marginal respecto a lo observado el año anterior, al cerrar en 1.8% al 1T21 (vs. 1.5% al 1T20 y 2.6% en el escenario base). El bajo crecimiento en los niveles de morosidad se mantiene en línea con nuestras proyecciones en un escenario base, en donde se esperaban presiones en la capacidad de pago de los acreditados, aunque limitado por la implementación de esquemas de apoyo y reestructuras a acreditados, de acuerdo con los criterios contables especiales emitidos por la CNBV. En este sentido, el Dictamen del ejercicio 2020 indica que, sin la aplicación de los Criterios Contables Especiales, el saldo de cartera vencida hubiera ascendido a P\$121.3m, en comparación con P\$54.2m registrados al cierre del ejercicio.

Cobertura de la Empresa

En cuanto a la cobertura de la cartera vencida, la Empresa realiza el cálculo de estimaciones preventivas para riesgos crediticios de acuerdo con la metodología de pérdida esperada establecida por la CNBV. No obstante, derivado de un entorno de incertidumbre en cuanto al impacto de la contingencia sanitaria de COVID-19 en la cartera de crédito, a partir del tercer trimestre de 2020 la Empresa realizó reservas adicionales por un monto estimado de P\$33.9m, lo que derivó en un alza en el índice de cobertura a un nivel de 1.7x al 1T21 (vs. 1.2x al 1T20 y 1.1x en el escenario base). En línea con lo anterior, HR Ratings considera que la posición de cobertura de la Empresa refleja una adecuada capacidad para cubrir posibles pérdidas en su cartera vencida, además de tener un monto adicional de reservas en caso de un mayor deterioro crediticio.

Ingresos y Gastos

Al cierre de marzo de 2021, los ingresos por intereses cerraron con un monto 12m de P\$353.1m, lo cual representó una contracción de 23.0% respecto al año anterior (vs. P\$458.6m en marzo de 2020 y P\$412.1m en el escenario base). La desviación respecto los niveles esperados fue consecuencia de un carry negativo derivado un incremento en los niveles de caja como medida preventiva para mantener la liquidez en caso de alguna contingencia financiera, lo que redujo la tasa activa en comparación a años anteriores. En línea con lo anterior, la tasa activa registró una disminución de 350pb y cerró en 10.8% al 1T21 (vs. 14.3% al 1T20 y 14.2% en el escenario base). Asimismo, la baja en las tasas de referencia se vio reflejada en un menor gasto por intereses, al cerrar con un monto 12m de P\$262.8m y registrar una tasa pasiva de 9.7% al 1T21 (vs. P\$328.4m, 12.4% al 1T20 y P\$321.9m, 12.2% en el escenario base). En este contexto, los movimientos en las tasas activa y pasiva llevaron a un spread de tasas a un nivel presionado de 1.0% al 1T21 (vs. 1.9% al 1T20 y 2.0% en el escenario base).

El deterioro en la generación de ingresos por intereses se vio acentuado por la generación de estimaciones preventivas adicionales. Esto derivó en un margen financiero ajustado 12m de P\$22.3m en marzo de 2021, lo cual se ubicó 77.5% por debajo de lo esperado en un escenario base. En línea con lo anterior, se registró un deterioro sustancial en el MIN Ajustado, al cerrar en un nivel de 0.7% al 1T21 (vs. P\$104.8m, 3.3% al 1T20 y P\$99.2m, 3.4% en el escenario base).

Respecto a la generación de ingresos por comisiones, es importante mencionar que estos se integran principalmente de cargos por concepto de estudios de factibilidad y en menor proporción por comisiones de servicios de administración de cartera y otras comisiones relacionadas al otorgamiento de créditos. En este contexto, la reactivación en la colocación de créditos puente a finales de 2020 resultó en un incremento en las comisiones y tarifas netas, al cerrar con un monto 12m de P\$78.9m en marzo de 2021 (vs. P\$49.6m en marzo de 2020 y P\$40.8m en el escenario base). Asimismo, durante el primer trimestre de 2021 se llevó a cabo la cancelación de excedente de estimaciones preventivas por un monto de P\$15.1m, que benefició adicionalmente a los Otros Ingresos. Debido a lo anterior, los ingresos totales de la operación 12m fueron parcialmente subsanados, al cerrar en P\$135.7m en marzo de 2021, aunque manteniéndose 12.1% por debajo de los niveles esperados (vs. P\$173.5m en marzo de 2020 y P\$154.4m en el escenario base).

En cuanto a la evolución de los gastos de administración, a partir del ejercicio 2018, la Empresa implementó cambios contables en el reconocimiento de gastos asociados a la originación de créditos, los cuales son diferidos y amortizados durante la vida de los créditos. En este sentido, se esperaba que la erogación de gastos de administración no presentara variaciones significativas respecto a lo registrado en 2019; no obstante, al cierre de marzo de 2021, estos registraron un alza de 11.6% al ubicarse en P\$175.4m (vs. P\$157.1m en marzo de 2020 y P\$154.8m en el escenario base). Lo anterior, en conjunto con las presiones en el

FECHA: 24/05/2021

margen financiero ajustado y la caída en los ingresos totales de la operación, se vio reflejado en índices de eficiencia y eficiencia operativa a niveles de 86.1% y 5.3% al 4T21 (vs. 79.0%, 4.9% al 1T20 y 83.9%, 5.3% en el escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

A pesar de la reactivación en la generación de ingresos por comisiones y un beneficio en otros ingresos por la liberación de excedentes de reservas, el fuerte deterioro en el margen financiero ajustado y el alza en los gastos de administración derivaron en una pérdida neta por un monto 12m de -P\$38.1m y un ROA y ROE Promedio en niveles de -1.0% y -4.7% al 1T21 (vs. P\$13.1m, 0.4%, 1.6% al 1T20 y -P\$0.3m, 0.0%, 0.0% en el escenario base).

Respecto a la posición de solvencia, el índice de capitalización cerró en un nivel de 22.1% al 1T21 (vs. 28.5% al 1T21 y 29.1% en el escenario base). Lo anterior, responde al deterioro en el capital contable por las pérdidas de los últimos 12m y al alza en la base de activos sujetos a riesgos totales, derivado de la reactivación en la colocación. En este sentido, la evolución observada contrasta contra nuestras expectativas en el escenario base, en donde se esperaba que el índice de capitalización se mantuviera sin cambios relevantes, ya que, a pesar de una baja generación de utilidades y limitado incremento en el capital contable, esto sería compensado por la contracción en la cartera total.

Fondeo y Apalancamiento

En los últimos 12m, la estrategia de fondeo de la Empresa se caracterizó por un mayor uso de pasivos bursátiles, los cuales registraron un incremento de 69.9% y cerraron con un monto total de P\$624.4m en marzo de 2021 (vs. P\$367.5m en marzo de 2020). Este incremento se deriva de una bursatilización privada por un monto de P\$200.0m, llevada a cabo durante el primer trimestre de 2021. En línea con lo anterior, los niveles de deuda neta registraron un incremento de 26.4% respecto al año anterior y 35.1% respecto a lo esperado, al cerrar con un monto total de P\$2,562.9m en marzo de 2021 (vs. P\$2,027.8m en marzo de 2020 y P\$1,896.4m en el escenario base). En este sentido, la razón de apalancamiento y razón de cartera vigente a deuda neta se ubicaron en niveles de 3.5x y 1.2x al 1T21 (vs. 3.4x, 1.4x al 1T20 y 3.0x, 1.4x en el escenario base).

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario IFNB's incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
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:

FECHA: 24/05/2021

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 Inicial

Fecha de última acción de calificación Inicial

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T16 - 1T21

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., proporcionada por la Empresa.

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 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,

FECHA: 24/05/2021

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