

Comunicado de prensa:

S&P Global Ratings asigna calificación de ‘mxAAA (sf)’ a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

5 de mayo de 2021

(Nota del editor: Con fecha 18 de mayo de 2021, actualizamos información contenida en la Tabla 4).

A la fecha del presente comunicado la emisión aquí mencionada aún no ha sido colocada en el mercado, si a la fecha de colocación definitiva surgieran cambios en los supuestos analizados o que se ubicaran fuera los rangos o variables considerados para otorgar la calificación o si estos cambios se relacionaren a aspectos tales como, por ejemplo, tasas de interés, plazos o alguna de las consideraciones expuestas en este documento o implicaran cambios substanciales en los documentos legales soporte de la operación y conocidos por S&P Global Ratings, la calificación otorgada podría cambiar.

CALIFICACIÓN ASIGNADA

| Clave de Pizarra | Calificación asignada | Monto de emisión (hasta) | Plazo legal aproximado |
|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| FHIPOCB 21 | mxAAA (sf) | MXN2,991 millones | 30 años |

Acción de Calificación

El 5 de mayo de 2021, S&P Global Ratings asignó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– de ‘mxAAA (sf)’ a la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FHIPOCB 21, por un monto de hasta \$2,991 millones de pesos mexicanos (MXN), de acuerdo con la información que proporcionó el emisor.

Los certificados bursátiles estarán respaldados por la porción adquirida por el Fideicomiso Irrevocable F/2061 constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (FHipo) de una cartera de créditos hipotecarios residenciales denominados en pesos mexicanos, originados en conjunto con el [Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#) (Infonavit; escala global: BBB/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+) y administrados por este último.

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Filix Gómez
Ciudad de México
52 (55) 5081 - 4490
filix.gomez
@spglobal.com

CONTACTOS SECUNDARIOS

Antonio Zellek, CFA
Ciudad de México
52 (55) 5081 - 4484
antonio.zellek
@spglobal.com

Participantes

| | |
|---|--|
| ORIGINADOR Y ADMINISTRADOR PRIMARIO | Instituto del Fondo Nacional de La Vivienda para los Trabajadores (Infonavit; escala nacional, mxAAA/Estable/mxA-1+) |
| Cedente | Fideicomiso Irrevocable F/2061 constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (FHipo) |
| Fiduciario de los Fideicomisos Emisor y Fideicomiso Maestro de Cobranza | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (escala nacional, mxA+/Estable/mxA-1). |
| Administrador Maestro del Fideicomiso Maestro | Concord Servicing de México, S. de R.L. de C.V. (Concord; no calificado) |
| Administrador Maestro del Fideicomiso Emisor | HiTO, S.A.P.I. de C.V. (HiTO; no calificado) |
| Intermediarios Colocadores | Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (escala nacional, mxAAA/Estable/mxA-1+). HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC (no calificada) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (no calificada) |
| Asesor y Administrador del Fideicomiso Maestro | CH Asset Management S.A.P.I de C.V. (no calificado) |
| Representante Común | CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (mxBBB/Estable/mxA-2) |
| Proveedor de las Cuentas Bancarias del Fideicomiso Maestro | Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero |

Fundamento

Basamos la calificación de 'mxAAA (sf)' asignada a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 principalmente en los siguientes factores:

- La protección crediticia en forma de sobrecolateralización de 10%, calculado como uno menos el cociente del i) saldo insoluto de principal de los certificados bursátiles sobre la diferencia del ii) saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios menos iii) el saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vencidos, lo que resulte por cien.
- Una protección crediticia adicional en forma de margen financiero, derivado de la tasa que pagan los créditos titulizados y la tasa que pagarán los certificados bursátiles.
- Un fondo de reserva con un monto equivalente al pago de intereses que corresponda a las siguientes dos fechas de pago, además de un fondo de intereses equivalente al monto de la siguiente fecha de pago y una reserva de gastos de mantenimiento correspondiente a los dos periodos de pago siguientes de gastos de periodicidad mensuales más el monto insoluto de los gastos no periódicos de lo que reste del año después de los dos siguientes pagos.
- La capacidad de la transacción para cumplir con sus obligaciones bajo nuestros escenarios de estrés consistentes con el nivel de la calificación asignada.
- La estructura de pagos de la transacción, por medio de la cual se mantendrá el aforo en su nivel objetivo y que, en caso de que se actualice el evento de cartera vencida acumulada, utilizará todas las cantidades disponibles para amortizar las notas *full turbo*, es decir que la cobranza se utilizará para amortizar el saldo insoluto de estos, luego de cubrir gastos e intereses y de fondear las reservas.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

- La calidad crediticia del portafolio a ceder, que, para el nivel de calificación asignada, da como resultado una frecuencia de incumplimiento de 15.80% y una severidad de la pérdida del 25.23%.
- La estructura legal de la transacción, que, mediante un contrato de fideicomiso y un contrato de cesión, constituye una venta de los derechos de cobro –aislándolos del riesgo crediticio del originador– a una entidad que consideramos improbable sea sujeta a un proceso de quiebra (*bankruptcy-remote*), y
- La capacidad operativa del administrador que, bajo el análisis de nuestro criterio, se traduce en una calificación potencial máxima consistente con la calificación asignada.

La calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios señala la probabilidad de pago en tiempo y forma de los intereses mensuales y del pago del principal en la fecha de vencimiento. La deuda calificada 'mxAAA' tiene el grado más alto que otorga S&P Global Ratings en su escala CaVal e indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.

Descripción de la Transacción

Esta será la segunda emisión bajo un programa autorizado por hasta MXN10,000 millones. En la fecha de emisión, el Fideicomiso Irrevocable No. F/4395 constituido en Banco Invex, S.A emitirá los certificados bursátiles fiduciarios FHIPOCB 21. La emisión pagará intereses de manera mensual a una tasa fija que se determinará en la fecha de emisión. El plazo de vigencia de los certificados es de 30 años, siendo la obligación de repago del principal en la fecha de vencimiento legal.

La estructura de la transacción incluye un nivel de aforo objetivo de 10%, el cual se mantendrá durante la vida de la emisión, mediante amortizaciones que se realizarán según la cascada de pago establecida en el contrato de fideicomiso. Dichas amortizaciones se realizarán con las cantidades disponibles en el patrimonio del fideicomiso, una vez que se hayan hecho los pagos de gastos mantenimiento, intereses, restablecimiento, en caso de ser necesario, de los fondos de reserva de gastos e intereses y únicamente cuando la fecha de pago coincida con la fecha de cálculo del aforo, es decir, cada bimestre.

La documentación de la transacción incluye un evento de cartera vencida acumulada que se actualizará en caso de que la cartera vencida (morosidad mayor a 90 días) acumulada represente un porcentaje mayor que el establecido en la documentación legal. En caso de actualizarse este evento, toda la cobranza, luego de cubrir gastos, intereses y fondear las reservas requeridas, se utilizarían para pagar el saldo insoluto de los certificados bursátiles.

Calidad Crediticia de los Activos Titulizados

Los créditos hipotecarios que respaldan esta transacción se originaron bajo el programa Infonavit Más Crédito. Dicho programa tiene como objeto la creación de un financiamiento destinado a los trabajadores que ya liquidaron un primer crédito con el Infonavit y mostraron un comportamiento extraordinario de pago. Estos créditos se otorgaron en coparticipación con el Infonavit y FHipo. Estas son algunas de las características de tales créditos: (i) denominación en pesos mexicanos, (ii) por lo menos 24 meses en el empleo del acreditado al momento de la originación, y (iii) un plazo de por lo menos seis meses después de que el acreditado terminó de pagar su primer crédito.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

El portafolio que respaldará esta transacción no solo contará con acreditados en Régimen Ordinario de Amortización (ROA), sino también con acreditados en Régimen Especial de Amortización (REA). Con corte a febrero de 2021, la cartera preliminar presentada para nuestro análisis, la cual respaldará los certificados bursátiles, presentaba las siguientes características:

Tabla 1- Principales características del portafolio

| | |
|---|-----------------|
| Saldo Insoluto (MXN)i) | \$3,323,716,967 |
| Número de créditos hipotecarios: | 5,930 |
| Número de empleadores: | 2,893 |
| Plazo Original (meses) ii) | 360 |
| Plazo Remanente (meses) ii) | 318 |
| Madurez* (meses) ii) | 42 |
| Promedio ponderado de la tasa de interés (%) | 10.98 |
| Promedio ponderado de LTV de originación (%)** | 85.89 |
| Promedio ponderado de DTI de originación (%)*** | 22.28 |
| Porcentaje de acreditados en ROA (%) | 93.14 |
| Porcentaje de acreditados en REA (%) | 6.86 |

i)MXN - Pesos Mexicanos

ii)Promedio Ponderado

*Madurez - Meses transcurridos desde la contratación del crédito

**LTV - Razón de adeudo total contra el valor original del inmueble

***DTI - Razón de pago periódico contra ingreso mensual del obligado

Tabla 2- Resumen del portafolio por razón de adeudo total contra valor original del inmueble (LTV de originación)

| LTV | Número de créditos | % del Portafolio | Saldo Insoluto (millones MXN) | Plazo Remanente* | Madurez* | Tasa Activa* (%) | LTV* | DTI* |
|----------|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------|------------------|-------|-------|
| 5 - 20 | 18 | 0.06% | \$1.47 | 329 | 31 | 11.31 | 17.06 | 16.98 |
| 20 - 40 | 119 | 0.76% | \$23.96 | 328 | 32 | 11.26 | 33.37 | 21.47 |
| 40 - 60 | 290 | 3.04% | \$97.24 | 328 | 32 | 11.25 | 51.59 | 21.69 |
| 60 - 80 | 526 | 7.66% | \$253.65 | 327 | 33 | 11.18 | 71.41 | 22.69 |
| 80 - 101 | 4,977 | 88.48% | \$2,947.39 | 317 | 43 | 10.95 | 88.82 | 22.27 |
| Total | 5,930 | 100.00% | \$3,323.72 | 318 | 42 | 10.98 | 85.89 | 22.28 |

*Promedio Ponderado

Plazo Remanente, plazo original y madurez en meses

LTV - Razón de adeudo total contra el valor original del inmueble

DTI - Razón de pago periódico contra ingreso mensual del obligado

Tabla 3- Resumen del portafolio por plazo remanente

| Plazo Remanente | Número de créditos | % del Portafolio | Saldo Insoluto (millones MXN) | Plazo Remanente* | Madurez* | Tasa Activa* (%) | LTV* | DTI* |
|-----------------|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------|------------------|-------|-------|
| 290 - 310 | 2,318 | 35.10% | \$1,170.78 | 302 | 58 | 10.80 | 88.22 | 22.43 |
| 310 - 330 | 2,419 | 41.49% | \$1,376.67 | 319 | 41 | 10.85 | 86.47 | 22.21 |
| 330 - 350 | 1,193 | 23.41% | \$776.27 | 340 | 20 | 11.48 | 81.39 | 22.17 |
| Total | 5,930 | 100.00% | \$3,323.72 | 318 | 42 | 10.98 | 85.89 | 22.28 |

*Promedio Ponderado

Plazo Remanente, plazo original y madurez en meses

LTV - Razón de adeudo total contra el valor original del inmueble

DTI - Razón de pago periódico contra ingreso mensual del obligado

En nuestra opinión, el portafolio presenta una adecuada concentración geográfica. El Estado de Nuevo León concentra 12% del portafolio, seguido por el Estado de México con 9%. Aunque tres estados sobrepasan el porcentaje delimitado en nuestra metodología: Nuevo León, Coahuila y Querétaro. Por otra parte, la suma de la concentración ajustada de los dos empleadores más representativos del portafolio es de 13.08%.

Niveles de pérdidas aplicadas

Analizamos las características del portafolio utilizando nuestro modelo LEVELR para determinar nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. De las características principales que influyeron en nuestros supuestos de pérdidas destacamos una baja relación de pago contra ingreso mensual del obligado (DTI, por sus siglas en inglés), madurez de los contratos de crédito, así como índices de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés) superiores que nuestra cartera arquetipo, y la presencia de acreditados en REA. En específico, para el nivel de calificación asignada, aplicamos una frecuencia de incumplimiento de 15.80% y una severidad de la pérdida del 25.23%.

Riesgo operativo

Al analizar el riesgo operativo de la transacción identificamos a Infonavit, en su papel de administrador primario, como el único participante clave de la transacción (PCT) de desempeño y, en nuestra opinión, este no limita la calificación de la transacción. Basamos nuestro análisis de riesgo operativo en los siguientes factores:

Riesgo de severidad: Se basa en la sensibilidad del desempeño del activo a la interrupción del servicio del PCT, ya que los criterios evalúan cualitativamente cómo se desempeñarían los activos en caso de dicha interrupción. Consideramos que el riesgo de severidad de esta transacción es 'moderado', para créditos hipotecarios de alto riesgo (*subprime*).

Riesgo de portabilidad: El segundo paso es evaluar la posibilidad de reemplazo del PCT en caso de interrupción de su servicio. Consideramos este riesgo como 'alto', debido a la carencia de un potencial reemplazo de Infonavit como administrador primario de la transacción.

Riesgo de interrupción: Contempla la interrupción de los servicios por parte del PCT ante la posibilidad de que dicha entidad se vuelva insolvente. La evaluación del riesgo de interrupción se basa en la capacidad y voluntad del PCT para llevar a cabo sus funciones. En nuestra opinión, el riesgo de interrupción es 'bajo' y es resultado de nuestra evaluación de condición operativa para

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

Infonavit de 'estable' y de atributos clave de desempeño de 'satisfactorios'. Esta evaluación considera la amplia experiencia del instituto, su estructura organizacional, sus controles internos, así como su posición como la principal entidad hipotecaria y el principal administrador de fondos de pensiones en el país.

En esta transacción FHipo, actúa como cedente de la porción de los créditos hipotecarios, CH Asset Management quien además de actuar como administrador del fideicomiso maestro, es fideicomitente, administrador y asesor de FHipo, Concord como administrador maestro del Fideicomiso Maestro e HiTO como administrador maestro del Fideicomiso Emisor. De acuerdo con nuestra metodología, los participantes antes mencionados, son considerados PCT administrativos debido a que sus responsabilidades dentro de la transacción no afectan el desempeño del colateral.

Riesgos Legales y Regulatorios

En nuestra opinión, mediante un contrato de fideicomiso y un contrato de cesión, la estructura legal de la transacción constituirá una venta verdadera de los derechos al cobro al fideicomiso, aislándolos del riesgo crediticio del originador. En nuestra opinión, el fideicomiso que mantendrá la propiedad de los activos es una entidad que consideramos improbable que sea sujeta a un proceso de quiebra (*bankruptcy-remote*). Nuestra opinión es resultado de nuestro análisis de diversas características estipuladas en la documentación legal.

Además, S&P Global Ratings recibió la opinión legal de un despacho de abogados sobre los aspectos legales relevantes de la transacción, incluyendo, entre otros, la validez de la transmisión de los activos al fideicomiso bajo las leyes mexicanas, los cuales formarán parte del patrimonio del fideicomiso.

Riesgo de Contraparte

Analizamos los riesgos de contraparte de la transacción e identificamos las siguientes exposiciones a riesgos de contraparte:

Cuentas bancarias

Los documentos de la transacción establecen que las cuentas bancarias del fideicomiso emisor se mantendrán en Banco Invex, o en cualesquiera instituciones de banca múltiple calificadas con la más alta calificación crediticia local otorgada por lo menos por dos instituciones calificadoras de valores autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Por otra parte, las cuentas del fideicomiso maestro se mantendrán en Banco Invex. En cuanto a la exposición al proveedor de las cuentas bancarias de los fideicomisos, consideramos que la protección crediticia con la que cuenta la transacción mitiga la exposición.

Riesgo de Confusión (*commingling*)

La transacción está expuesta al riesgo del Infonavit, en su papel de administrador primario. Lo anterior debido al plazo establecido en los documentos legales para que este transfiera la cobranza proveniente de los créditos hipotecarios a las cuentas del fideicomiso, lo cual podría exponer la transacción a riesgos de confusión de activos (*commingling*).

Inversiones Permitidas

Con base en las definiciones establecidas en los contratos de fideicomiso emisor y maestro, consideramos que los certificados podrían estar expuestos al riesgo de contraparte de los proveedores de los instrumentos de inversión. Sin embargo, consideramos que esta exposición es limitada y la protección crediticia de la transacción la mitiga.

Estructura de Pago y Mecánica del Flujo de Efectivo

De acuerdo con los documentos de la transacción, en cada fecha de pago, las cantidades disponibles provenientes de los derechos de cobro se utilizarán para cubrir los gastos de mantenimiento de la emisión y para reservar el monto de los gastos de mantenimiento periódicos, pagar intereses, fondear las reservas requeridas, y para amortizar las cantidades necesarias para mantener el aforo objetivo de la emisión de 10%. Una vez que se haya alcanzado el aforo objetivo, las cantidades remanentes serán entregados a los tenedores de las constancias. En caso de que el saldo insoluto de principal de los certificados sea igual o menor al 10% del saldo insoluto de principal original, la transacción contempla la amortización *full turbo* de los certificados bursátiles.

Utilizamos nuestro modelo 'Evaluador de Flujo de Efectivo', aplicando diversos escenarios de estrés crediticios con el propósito de medir la capacidad de la transacción para cumplir con sus pagos de intereses de manera mensual, así como repagar el principal en la fecha de vencimiento bajo los escenarios de estrés consistentes con el nivel de calificación asignada. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores, varias curvas de incumplimiento y tasas de prepago. Además, aplicamos un estrés adicional a los gastos de la transacción. Únicamente para fines informativos, asumimos que los certificados pagarán una tasa fija de 8%, aunque esta será determinada en la fecha de emisión.

Finalmente, consideramos poco probable que la transacción pudiera estar expuesta al riesgo de extensión a diferencia del crédito tradicional otorgado por el Infonavit, por lo que no aplicamos ningún ajuste al monto del colateral. Esto se debe principalmente a la naturaleza de los créditos a titular, así como a las características de los mismos, entre ellas, su denominación, niveles de DTI así como el hecho de estar cofinanciados.

Bajo nuestros escenarios de estrés, el más significativo es en el que las pérdidas están cargadas hacia el inicio, ya que la curva de incumplimiento afecta desde el inicio al aforo de la transacción y, por lo tanto, los flujos que estarían disponibles para cubrir las obligaciones.

Tabla 4. Principales supuestos y resultados del modelo de flujo de efectivo

| | |
|---|--------------------|
| Nivel de calificación | mxAAA (sf) |
| Frecuencia de Incumplimiento (%) | 15.80% |
| Severidad de la Pérdida | 25.23% |
| Distribución de las pérdidas bajo la curva al inicio (años después de la emisión 1 /2 /3/4/5/6) (%) | 30/40/15/7.5/5/2.5 |
| Máximas pérdidas soportadas bajo la curva al inicio | 15.82% |
| Distribución de las pérdidas bajo la curva concentrada (años después de la emisión 1 /2 /3/4/5) (%) | 5/15/55/20/5 |

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

| | |
|--|-------------------------|
| Máximas pérdidas soportadas bajo la curva concentrada | 16.83% |
| Distribución de las pérdidas bajo la curva al final (años después de la emisión 1 /2 /3 /4/5/6/7/8/9/10) (%) | 3/5/5/5/7/10/15/25/20/5 |
| Máximas pérdidas soportadas bajo la curva al final | 23.03% |

De acuerdo con nuestro análisis de flujo de efectivo, la transacción fue capaz de soportar un nivel de pérdidas consistente con los escenarios de estrés del nivel de calificación asignada.

Nivel de Sensibilidad

Aplicamos diversos escenarios de estrés adicionales con el objeto de medir la sensibilidad de la calificación ante cambios en los supuestos utilizados. Consideramos que la calificación podría ser sensible a cambios en el nivel de protección crediticia de la transacción y a las posibles pérdidas adicionales, así como al nivel de calificación de las contrapartes de la transacción, incluyendo los proveedores de las cuentas bancarias y de los instrumentos de inversión y la tasa de interés que pagará la emisión.

Daremos seguimiento al desempeño de la cartera titulizada y podríamos tomar una acción de calificación negativa si el nivel de cartera vencida creciera por encima de lo esperado, en caso de que los índices de protección crediticia de las transacciones se deterioren. Además, las calificaciones podrían verse afectadas ante cambios en la calidad crediticia de las contrapartes.

Factores crediticios ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés)

Nuestro análisis de la calificación considera la exposición a factores crediticios (ESG). En nuestra opinión, el factor de beneficios sociales tiene un impacto en nuestro análisis del riesgo crediticio de esta transacción. Dado el enfoque del Infonavit para promover y desarrollar el sector de la vivienda del país, nuestras estimaciones de pérdidas consideran ajustes relacionados con el esquema de descuento sobre nómina, el régimen de amortización de cada acreditado, así como en los tiempos estimados de recuperación, entre otros.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales](#), 25 de enero de 2019.
- [Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos](#), 8 de marzo de 2019.
- [Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado](#), 9 de octubre de 2014.
- [Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico](#), 29 de marzo de 2017.
- [Marco global para el análisis de la estructura de pago y del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado](#), 22 de diciembre de 2020.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

- [Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones](#), 31 de mayo de 2012.
- [Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 25 de junio de 2018.

Modelos

- Evaluador de Flujo de Efectivo.
- LEVELR.

Artículos Relacionados

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal \(Nacional\)](#).
- [Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#).
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de diciembre de 2016.
- [Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales](#), 28 de octubre de 2015.
- *Credit Conditions Emerging Markets Q2 2021: Brighter Prospects Prone To Setbacks*, 31 de marzo de 2021.
- [Panorama económico para América Latina 2021: Pese a mejora en crecimiento, las debilidades prepandémicas persisten](#), 25 de marzo de 2021.
- [Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2021: Nuevas emisiones aumentarán en medio de entorno desafiante](#), 25 de febrero de 2021.
- *ESG Industry Report Card: Residential MortgageBacked Securities*, 31 de marzo de 2021.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 28 de febrero de 2021.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas –en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva –por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) Para el análisis de los contratos S&P Global Ratings se apoyó del despacho de abogados Mijares Angoitia Cortés Y Fuente, S.C., quien revisó la documentación legal que respalda la estructura y emitió una opinión sobre {(i) el perfeccionamiento de la transferencia de los derechos derivados de los [créditos hipotecarios] al fideicomiso emisor para todos los efectos legales correspondientes} [y (ii) que la administración y cobranza de dichos créditos hipotecarios será encomendada a Infonavit.

6) En cumplimiento con la Disposición QUINTA de las Disposiciones Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se comunica que Fideicomiso F/4395 – Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/4395 ha informado a S&P Global Ratings que los Certificados Bursátiles arriba detallados han recibido una calificación de largo plazo, HR AAA (E), por HR Ratings en el 5 de mayo de 2021 y una calificación de largo plazo, Aaa.mx (sf), por Moody's de México en el 4 de mayo de 2021. S&P Global Ratings no ha tenido participación alguna en la calificación citada y no tiene ni asume responsabilidad alguna a su respecto, incluyendo por la presente publicación.

7) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings asigna calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

Copyright © 2021 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información, sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido, son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (como tal término se describe más abajo) de S&P no constituyen recomendaciones para comprar, retener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna, y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento, así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a ello. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web www.standardandpoors.com, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com y www.capiq.com (por suscripción) y pueden distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.