

FECHA: 19/05/2021

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	FHIPOCB
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles FHIPOCB 21 respaldados por créditos hipotecarios residenciales

**EVENTO RELEVANTE**

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.

**Resumen**

- \* Confirmamos nuestra calificación de deuda de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FHIPOCB 21, tras revisar la actualización de las características presentadas después de que asignamos la calificación.
- \* La acción de calificación se basa en nuestra opinión sobre los nuevos niveles de protección crediticia con los que contará la transacción, los cuales serán suficientes para respaldar su actual nivel de calificación.
- \* Además, incorporamos nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, operativo, y legal de la transacción, los cuales se mantienen sin cambios desde que asignamos la calificación.

**Acción de Calificación**

El 19 de mayo de 2021, S&P Global Ratings confirmó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FHIPOCB 21, por un monto de hasta \$2,500 millones de pesos mexicanos (MXN) (anteriormente de hasta MXN2,991 millones), 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.

S&P Global Ratings recibió información actualizada de la cartera a titularizar, así como modificaciones a los documentos de la transacción, los cuales incluyen una disminución en el monto máximo actualizado a emitir a MXN2,500 millones desde MXN2,991 millones así como un incremento en los niveles de aforo inicial y objetivo a 14% de 10%. Tras incorporar estas modificaciones en nuestro análisis, confirmamos la calificación para reflejar nuestra opinión sobre los nuevos niveles de protección crediticia con los que contará la transacción, los cuales consideramos son suficientes para respaldar su nivel de calificación actual.

**Fundamento**

La calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles FHIPOCB 21 se basa principalmente en los siguientes factores:

- \* La protección crediticia en forma de sobrecolateralización de 14% (anteriormente 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 100.
- \* 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 por 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

FECHA: 19/05/2021

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 pagos siguientes.

- \* La capacidad de la transacción para cumplir con sus obligaciones bajo nuestros escenarios de estrés consistentes con su nivel de calificación actual.
  - \* 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.
  - \* La calidad crediticia del portafolio a ceder, que, para el nivel de calificación, da como resultado una frecuencia de incumplimiento de 15.87% y una severidad de la pérdida del 24.79%.
  - \* 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 actual.
- 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.

Analizamos una versión actualizada del portafolio a ceder, con corte al cierre de abril de 2021, el cual tenía características similares al que se presentó cuando asignamos nuestra calificación inicial. A continuación, mostramos las características del portafolio para dicho periodo:

Tabla 1- Principales características del portafolio

Saldo Insoluto (MXN)i) \$2,910,243,604.58  
 Número de créditos hipotecarios: 5,207  
 Número de empleadores: 2,577  
 Plazo Original (meses) ii) 360  
 Plazo Remanente (meses) ii) 316  
 Madurez\* (meses) ii) 44  
 Promedio ponderado de la tasa de interés (%) 10.99  
 Promedio ponderado de LTV de originación (%)\*\* 85.88  
 Promedio ponderado de DTI de originación (%)\*\*\* 22.08  
 Porcentaje de acreditados en ROA (%) 93.20  
 Porcentaje de acreditados en REA (%) 6.80

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*
10 - 20	17	0.06%	\$1.39	328	32	11.32 17.23 15.08
20 - 40	106	0.74%	\$20.04	327	33	11.28 33.15 20.10
40 - 60	262	3.12%	\$87.67	327	33	11.27 51.56 21.28
60 - 80	464	7.83%	\$227.68	325	35	11.19 71.49 22.54
80 - 101	4,358	88.25%	\$2,573.47	314	46	10.95 88.86 22.09
Total	5,207	100.00%	\$2,910.24	316	44	10.99 85.88 22.08

\*Promedio Ponderado

Plazo Remanente, plazo original y madurez en meses

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

FECHA: 19/05/2021

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*
290 - 310	2,468	43.00%	\$1,254.89	301	59	10.80 88.12 21.74
310 - 330	1,819	37.12%	\$1,080.83	319	41	10.86 85.67 21.86
330 - 350	920	19.88%	\$574.53	340	20	11.62 81.42 23.20
Total	5,207	100.00%	\$2,910.24	316	44	10.99 85.88 22.08

\*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 muestra una concentración geográfica adecuada, a pesar de que cuatro estados sobrepasan el porcentaje delimitado en nuestra metodología: Nuevo León, Chihuahua, Coahuila y Querétaro. Por otra parte, la suma de la concentración ajustada de los dos empleadores más representativos del portafolio es de 13.68%, ligeramente mayor a la observada en el portafolio con cierre a febrero de 2021 (13.08%).

Para esta acción de calificación, analizamos las características del portafolio actualizado utilizando nuestro modelo LEVELR para determinar nuestros nuevos supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. Dentro de las características principales que influyeron en nuestros supuestos de pérdidas destacamos un bajo DTI, madurez de los contratos de crédito, así como LTV superiores que nuestra cartera arquetipo, y la presencia de acreditados en REA. En específico, para el nivel de calificación actual, aplicamos una frecuencia de incumplimiento de 15.87% (ligeramente mayor a la aplicada cuando asignamos la calificación [15.80%]) y una severidad de la pérdida del 24.79% (menor a la aplicada cuando asignamos la calificación [25.23%]).

Utilizamos nuestro modelo 'Evaluador de Flujo de Efectivo', para aplicar 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, al incorporar, 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 como 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 (%) 15.87%

Severidad de la Pérdida 24.79%

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 23.07%

Distribución de las pérdidas bajo la curva concentrada (años después de la emisión 1 /2 /3/4/5) (%) 5/15/55/20/5

Máximas pérdidas soportadas bajo la curva concentrada 24.30%

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 31.89%

De acuerdo con nuestro análisis de flujo de efectivo, la transacción continúa siendo capaz de soportar un nivel de pérdidas consistente con los escenarios de estrés de su nivel de calificación actual.

Además aplicamos diversos escenarios de estrés adicionales con el objeto de medir la sensibilidad de la calificación ante

FECHA: 19/05/2021

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, entre los cuales están 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.

### DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

Serie	Calificación Actual	Calificación Anterior	Saldo Insoluto (Hasta)	Plazo legal aproximado
FHIPOCB 21	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	MXN2,500 millones	30 años

### Criterios y Artículos Relacionados

#### Criterios

- \* 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.
- \* 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.
- \* Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.

#### 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.
- \* 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.

### INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 30 de abril de 2021.

FECHA: 19/05/2021

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.

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., quién 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) 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.

### Contactos

Filix Gómez, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4490; [filix.gomez@spglobal.com](mailto:filix.gomez@spglobal.com)

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

### MERCADO EXTERIOR