

FECHA: 20/07/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	TFOVIS
RAZÓN SOCIAL	HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings confirmó calificaciones de nueve transacciones de RMBS de Fovissste

EVENTO RELEVANTE

Resumen

* Los portafolios titulizados han mostrado un desempeño en línea con lo esperado; a pesar del incremento observado en los niveles de cartera vencida, las transacciones han mostrado niveles crecientes de protección crediticia principalmente en forma de aforo.

* Confirmamos nuestras calificaciones de deuda de nueve transacciones respaldadas por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por el Fovissste. La confirmación contempla nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de las transacciones, los cuales aún son suficientes para respaldar sus calificaciones.

* La confirmación también considera nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales aún son consistentes con los niveles actuales de calificación.

Acción de Calificación

El 20 de julio de 2021, S&P Global Ratings confirmó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' de nueve clases de certificados bursátiles fiduciarios denominados TFOVIS y TFOVICB, respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS por sus siglas en inglés) originados y administrados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste; calificaciones en escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+; Clasificación de SUPERIOR AL PROMEDIO como administrador de créditos hipotecarios residenciales, con perspectiva estable).

La confirmación de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre los actuales niveles de protección crediticia en forma de sobrecolateralización, garantías de pago oportuno (para las clases TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14-2U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15U y TFOVICB 15-2U), y margen financiero. Consideramos que estos niveles continúan siendo suficientes para respaldar sus calificaciones actuales. La confirmación de las calificaciones también incorpora el desempeño de los portafolios titulizados, el cual se mantiene en línea con nuestras expectativas.

Con cifras del administrador a mayo de 2021, las transacciones incrementaron sus niveles de protección crediticia en forma de aforo (calculado como 1 - pasivo/activo vigente), debido al esquema de amortización (full turbo), combinado con el margen financiero con el que cuentan. En promedio, la razón de aforo de las transacciones era de 52.1% comparado con 48.1% observado en nuestra última acción de calificación en octubre de 2020.

En términos de desempeño, desde nuestra última acción de calificación los portafolios titulizados (bursatilizados) habían mostrado un incremento en sus niveles de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculado sobre el saldo inicial de los portafolios) principalmente derivado del atraso en el pago por parte de algunas dependencias de gobierno, aunque consideramos que estos aún están en línea con nuestras expectativas.

Con cifras del administrador, el promedio de la cartera vencida de las transacciones era de 8.6%, comparado con 7.9% en octubre de 2020. Sin embargo, las transacciones han mantenido relativamente estables sus niveles de cobranza, lo cual se ha reflejado en sólidos indicadores de cobertura de intereses. En mayo de 2021, dichas razones oscilaban entre 3.5x (veces) y 18.5x, con un promedio de 10.4x.

Por otro lado, de acuerdo con cifras del administrador maestro, observamos un incremento en el porcentaje de créditos titulizados fuera del sector, de 9% en octubre de 2020 a 10.3% en mayo de 2021. En nuestra opinión, estos créditos poseen un mayor nivel de riesgo de incumplimiento al no contar con la cobranza por descuento sobre nómina. El porcentaje de acreditados pensionados se mantuvo estable, el cual, a mayo de 2021, representaba 18.1%.

FECHA: 20/07/2021

TABLA 1 - Cartera vencida y protección crediticia

Serie Cartera vencida de más de 90 días (%)

(i) Cartera vencida de más de 90 días (%)

(ii) Protección crediticia (%)

(iii)

TFOVICB 12-3U 16.3% 12.5% 81.6%

TFOVIS 12-4U 12.9% 10.8% 78.4%

TFOVICB 13U 11.5% 10.2% 68.5%

TFOVIS 13-2U 10.7% 5.8% 88.4%

TFOVICB 13-3U 12.9% 8.1% 69.3%

TFOVIS 14-2U 7.0% 6% 60.1%

TFOVIS 14-3U 6.3% 5.2% 67.0%

TFOVICB 15U 9.7% 8.9% 50.1%

TFOVICB 15-2U 10.4% 10.2% 45.0%

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $\{1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \text{porcentaje disponible de la GPO, en su caso}\}$. Con datos al 31 de mayo de 2021.

Actualizamos nuestros supuestos de pérdidas utilizando nuestro modelo LEVELR considerando las características actuales de los portafolios titulizados al cierre de mayo de 2021. Los ajustes principales a los niveles de pérdidas aplicadas reflejan principalmente los relativamente altos índices de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés), madurez de los créditos e índices de pago a ingreso de los créditos (DTI por sus siglas en inglés), así como el esquema de cobro de deducción de nómina.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de la transacción para realizar el pago de interés mensual y de repago del principal en las fechas del vencimiento final, de acuerdo con nuestros escenarios de estrés proyectados consistentes con la calificación actual. También consideramos su posición financiera, desempeño proyectado y estructuras de pago.

Tabla 2 - Frecuencia de incumplimiento, severidad de la pérdida y estrés de liquidez modelados

Serie Nivel de estrés FI (%) SP (%)

TFOVICB 12-3U mxAAA 28.5 100

TFOVIS 12-4U mxAAA 25.1 100

TFOVICB 13U mxAAA 32.5 100

TFOVIS 13-2U mxAAA 20.9 100

TFOVICB 13-3U mxAAA 23.3 100

TFOVIS 14-2U mxAAA 17.6 100

TFOVIS 14-3U mxAAA 15.3 100

TFOVICB 15U mxAAA 22.6 100

TFOVICB 15-2U mxAAA 25.5 100

FI - Frecuencia de incumplimiento. SP - Severidad de la pérdida. EL - Estrés de liquidez.

Al incorporar los nuevos niveles de protección crediticia en nuestros modelos de flujo de efectivo, consideramos que estos aún son suficientes para respaldar los niveles de calificación actuales.

La confirmación de las calificaciones también incorpora nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones permanecen sin cambios y continúan siendo consistentes con los niveles de calificación actuales.

Continuaremos monitoreando el desempeño de los portafolios titulizados. En nuestra opinión, las calificaciones podrían verse afectadas si los índices de protección crediticia de las transacciones se deterioran o si sus niveles de cartera vencida aumentan por encima de lo esperado, o debido a cambios en los supuestos utilizados sobre las variables. Asimismo, las calificaciones

FECHA: 20/07/2021

podrían verse afectadas ante cambios en la calidad crediticia de las contrapartes.

DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

Serie Calificación

actual Calificación

anterior Fecha de Vencimiento Legal Saldo Insoluto (millones)

TFOVICB 12-3U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de junio de 2042	UDIs 122.48
TFOVIS 12-4U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de septiembre de 2042	UDIs 166.23
TFOVICB 13U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de marzo de 2043	UDIs 366.12
TFOVIS 13-2U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de julio de 2043	UDIs 135.58
TFOVICB 13-3U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de noviembre de 2043	UDIs 272.01
TFOVIS 14-2U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de marzo de 2044	UDIs 461.65
TFOVIS 14-3U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de septiembre de 2044	UDIs 383.89
TFOVICB 15U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	27 de enero de 2045	UDIs 1,061.01
TFOVICB 15-2U	mxAAA (sf)	mxAAA (sf)	26 de mayo de 2045	UDIs 674.48

UDIs - Unidades de Inversión; saldos al 31 de mayo de 2021.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- * 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.
- * Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- * Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- * Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- * 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.
- * Criterios de Garantía, 21 de octubre de 2016.
- * 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.
- * S&P Global Ratings confirma calificaciones de 10 transacciones de RMBS respaldadas por créditos hipotecarios del Fovissste, 16 de octubre de 2020.
- * Credit Conditions Emerging Markets Q3 2021: Slow Vaccination Prevents A Robust Recovery, 29 de junio de 2021.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 31 de mayo 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:

FECHA: 20/07/2021

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 titulación calificada.

5) Durante el año fiscal inmediato anterior S&P Global Ratings recibió ingresos de Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste por concepto de servicios diferentes a los de calificación y tales ingresos representan un 7.3% de los percibidos por servicios de calificación durante ese mismo año.

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

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

MERCADO EXTERIOR