

FECHA: 02/08/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	TFOVICB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (2 de agosto de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 12-3U, TFOVIS 12-4U, TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U, FOVISCB 18U, FOVISCB 19U, TFOVICB 20U y TFOVICB 20-2U se basa en un adecuado comportamiento en sus aforos, flujos de cobranza y amortizaciones en los últimos 12m, mostrando un comportamiento favorable en comparación con nuestros escenarios de estrés. En este sentido, las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo han presentado una tendencia creciente en su aforo, mientras que aquellas que tienen un esquema de amortización objetivo han mantenido variaciones mínimas en su colateralización. Lo anterior implica que las Emisiones presentan una fortaleza financiera y mantienen la capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones de pago. Por otro lado, a pesar de los incrementos en los indicadores de morosidad, estos se mantienen dentro de los niveles esperados y no se muestra un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos. Es importante mencionar que ocho de las emisiones sujetas a revisión en este reporte cuentan con una garantía otorgada por SHF, equivalente a 23.2% del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios.

Las Emisiones cuentan con un plazo legal promedio de 29.9 años y al 13 de julio de 2021, el plazo remanente se ubica en un promedio de 24.8 años. Sin embargo, históricamente las Emisiones han amortizado en un plazo promedio menor como consecuencia del continuo incremento en el valor del VSM y la UMA, y de las amortizaciones anticipadas por el sobrante de flujo en cada pago de cupón.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Adecuada calidad de las carteras cedidas en cada una de las Emisiones. A pesar del incremento en la morosidad por la maduración natural del portafolio, estos indicadores se mantienen en niveles adecuados, con una morosidad promedio a más de 90 días de 3.6% y de 2.9% a más de 180 días tomando como base el portafolio inicial.

Adecuado comportamiento del aforo de las Emisiones. El aforo de las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo ha mantenido una tendencia creciente, ubicándose todas por encima del aforo inicial. Por otra parte, las Emisiones con amortización objetivo se mantienen en un rango de aforo adecuado, con variaciones menores a 1.0% en comparación con el aforo inicial, las cuales consideramos transitorias por el efecto de la revaluación mensual de la UDI.

Amortización Observada de 43.7% del saldo global, en niveles superiores a los proyectados por HR Ratings en un escenario de estrés de 31.7%. La amortización de las Emisiones se observa en niveles de fortaleza debido al adecuado desempeño de los portafolios, mismos que han mantenido un flujo de cobranza constante para el servicio de la deuda.

Factores Adicionales Considerados

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 02/08/2021

Participación de Administrador Maestro. HiTo y ACFIN participan como Administrador Maestro en la supervisión, revisión y verificación de la información del Administrador Primario. En este sentido, HiTo cuenta con una calificación de HR AM1- y ACFIN cuenta con una calificación equivalente a HR AM2 otorgada por otra agencia calificadora.

Mecanismo de descuento vía nómina del pago de los créditos hipotecarios. Este mecanismo disminuye el riesgo de voluntad de pago de los acreditados, dado que la cobranza se retiene directamente por la dependencia que emplea al acreditado.

Auditoría inicial de expedientes realizada para cada una de las carteras bursatilizadas. Al tratarse de bursatilizaciones de carteras con una única cesión al inicio, se consideró el resultado de dichas auditorías, las cuales muestran un nulo nivel de incidencias.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Disminución en el Porcentaje de Aforo a un nivel inferior a 17.0%. Lo anterior llevaría a que la Mora Máxima soportada por alguna de las emisiones se ubique por debajo de los niveles consistentes con la calificación actual.

Revaluación del portafolio por debajo de la apreciación del valor de la UDI. Los portafolios cedidos se revalúan anualmente de acuerdo con el valor de la UMA, que a su vez se determina como el mínimo entre el incremento porcentual del salario mínimo y la inflación anual; por lo que, en un escenario de bajo crecimiento de salarios, el aforo tendría un impacto por revaluación del portafolio.

Cambios regulatorios en la Ley del ISSSTE o en la Ley Federal del Trabajo que pudieran impactar los mecanismos de cobranza del Fideicomitente. Esto se vería reflejado en una disminución en los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso, lo cual presionaría su capacidad de pago.

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@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:

Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2020

Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

Metodología de Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructuradas y Quirografarias (México), Marzo 2019

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

FECHA: 02/08/2021

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 TFOVICB 12-3U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 12-4U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 13-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 13-3U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 14-3U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 15-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 16U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

FOVISCB 17U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

FOVISCB 17-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

FOVISCB 18U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

FOVISCB 19U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 20U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 20-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación TFOVICB 12-3U: 22 de julio de 2020

TFOVIS 12-4U: 22 de julio de 2020

TFOVIS 13-2U: 22 de julio de 2020

TFOVICB 13-3U: 22 de julio de 2020

TFOVIS 14-3U: 22 de julio de 2020

TFOVICB 15-2U: 22 de julio de 2020

TFOVICB 16U: 22 de julio de 2020

FOVISCB 17U: 22 de julio de 2020

FOVISCB 17-2U: 22 de julio de 2020

FOVISCB 18U: 22 de julio de 2020

FOVISCB 19U: 22 de julio de 2020

TFOVICB 20U: 14 de septiembre de 2020

TFOVICB 20-2U: 11 de enero de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero de 2002 a junio de 2021

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información proporcionada por el Representante Común y Administrador Maestro.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de Administrador Maestro de Activos Financieros de AAFC2 (mex) con Perspectiva Estable otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 20 de julio de 2021.

Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA y de Corto Plazo mxA-1+ otorgada al FOVISSSTE por Standard & Poor's el 17 de febrero de 2021.

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) Ya incluye dicho factor de riesgo.

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.

FECHA: 02/08/2021

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