

FECHA: 27/09/2021

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

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

ASUNTO

S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles FHIPOCB 21-2 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 21-2, tras conocer las características actualizadas del portafolio a titular.

*La acción de calificación se basa en nuestra opinión sobre los 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 27 de septiembre 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 21-2, por un monto de hasta \$3,000 millones de pesos mexicanos (MXN) (anteriormente de hasta MXN3,135 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 titular, así como del monto a emitir, el cual ahora será por hasta MXN3,000 millones. Tras considerar esta nueva información en nuestro análisis, confirmamos la calificación para reflejar nuestra opinión sobre los 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 21-2 se basa principalmente en los siguientes factores:

*La protección crediticia en forma de sobrecolateralización de 14%, calculada 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 del 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

FECHA: 27/09/2021

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 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 actual, da como resultado una frecuencia de incumplimiento de 16.00% y una severidad de la pérdida del 29.32%.

*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 nuestros criterios, 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 agosto 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)	\$3,500,061,447.85
Número de créditos hipotecarios:	6,294
Número de empleadores:	2,956
Plazo Original (meses) ii)	360
Plazo Remanente (meses) ii)	330
Madurez* (meses) ii)	30
Promedio ponderado de la tasa de interés (%)	11.39
Promedio ponderado de LTV de originación (%)**	81.26
Promedio ponderado de DTI de originación (%)***	21.07
Porcentaje de acreditados en ROA (%)	93.81
Porcentaje de acreditados en REA (%)	6.19

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*				

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/09/2021

9 - 30	101	0.56%	\$17.31	341	19	11.68	24.15	17.19
30 - 50	417	4.12%	\$136.31	336	24	11.58	41.56	19.69
50 - 70	852	12.10%	\$418.85	337	23	11.59	61.56	21.17
70 - 90	3,495	56.17%	\$1,970.97	331	29	11.41	83.60	21.13
90 - 101	1,429	27.04%	\$956.62	325	35	11.24	92.45	21.17
Total	6,294	100.00%	\$3,500.06	330	30	11.39	81.26	21.07

*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*

287 - 310	1,430	17.48%	\$612.88	298	62	10.80	82.11	21.25
310 - 330	1,902	31.42%	\$1,103.32	320	40	10.90	85.99	21.10
330 - 350	1,897	32.52%	\$1,137.46	344	16	11.90	78.91	21.19
350 - 360	1,065	18.58%	\$646.40	353	7	11.90	76.59	20.62
Total	6,294	100.00%	\$3,500.06	330	30	11.39	81.26	21.07

*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 mantiene una adecuada concentración geográfica, la cual es muy similar a la observada en el portafolio con cierre a junio de 2021. Respecto de los 10 estados más representativos, el Estado de Nuevo León es el primero y concentra 9.5% del portafolio, seguido por el Estado de México con 8.1% y Jalisco con 7.5%; 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 11.68%, ligeramente mayor a la observada en el portafolio con cierre a junio de 2021 (11.62%).

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 seguimos destacando una baja relación de pago contra ingreso mensual del obligado (DTI, por sus siglas en inglés), madurez de los contratos de crédito, así como un índice de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés) superior 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 16.00% (ligeramente menor a la aplicada cuando asignamos la calificación [16.14%]) y una severidad de la pérdida del 29.32% (ligeramente menor a la aplicada cuando asignamos la calificación [29.41%]).

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 actual.

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 8.4%, 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

FECHA: 27/09/2021

las obligaciones.

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

Nivel de calificación mxAAA (sf)

Frecuencia de Incumplimiento 16.00%

Severidad de la Pérdida 29.32%

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 23.67%

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 25.01%

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 33.28%

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 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, que incluye 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.

DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

Serie Calificación Actual Calificación Anterior Saldo Insoluto (Hasta) Plazo legal aproximado

FHIPOCB 21-2 mxAAA (sf) mxAAA (sf) MXN3,000 millones 30 años

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

*Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero 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 de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.

*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.

FECHA: 27/09/2021

*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.

*Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2021: Nuevas emisiones aumentarán en medio de entorno desafiante, 25 de febrero de 2021.

*Para el sector de vivienda en México, la recuperación tardaría en llegar, 17 de febrero de 2021.

*Panorama económico para América Latina 2021: A pesar de un 2021 más fuerte, los obstáculos abundan, 24 de junio de 2021.

*Credit Conditions Emerging Markets Q3 2021: Slow Vaccination Prevents A Robust Recovery, 29 de junio de 2021.

*ESG - Reporte Sectorial - Instrumentos respaldados con créditos hipotecarios, 31 de marzo de 2021.

*S&P Global Ratings asignó calificación de 'mxAAA (sf)' a los certificados bursátiles FHIPOCB 21-2 respaldados por créditos hipotecarios residenciales, 9 de septiembre de 2021.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 31 de agosto 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.

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

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

MERCADO EXTERIOR