

FECHA: 28/09/2021

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

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FHIPOCB 21-2, mediante el Fideicomiso F/4575 de Banco Invex , que se pretende realizar por un monto de hasta P\$3,000m (anteriormente P\$3,135m), tras cambios en sus características

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (28 de septiembre de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FHIPOCB 21-2, mediante el Fideicomiso F/4575 de Banco Invex , que se pretende realizar por un monto de hasta P\$3,000m (anteriormente P\$3,135m), tras cambios en sus características

La ratificación de la calificación para FHIPOCB 21-2 se basa en la Mora Máxima (MM) de 30.9% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés, que al compararse con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 4.6% para la cartera elegible adquirida por el Fideicomitente, deriva en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 6.7 veces (x) (vs. 31.3%, 4.6% y 6.8x en el análisis inicial). En cuanto a las características de la Emisión, se observa una reducción en el monto objetivo de P\$3,135 millones (m) a P\$3,000m y se mantienen las características relacionadas al aforo, fondos de reserva, prelación de pagos y esquema de amortización. Por su parte, la cartera propuesta para ser cedida como colateral presenta una reducción a P\$3,500m (vs. P\$3,645m en el análisis inicial) sin cambios significativos en sus características principales, con lo que mantiene un LTV Actual promedio ponderado de 66.6%, un plazo remanente promedio ponderado de 245 meses y una participación de créditos en un régimen ROA de 93.8% (vs. 67.6%, 245 y 92.9% en el análisis inicial). La calificación asignada se encuentra sujeta a las características finales de la Emisión, así como de la composición del portafolio cedido como fuente de pago.

Análisis de Flujo de Efectivo

Fortaleza de la Emisión al soportar una MM de 30.9% que, al considerar una TIH de 4.6%, deriva en una VTI de 6.7x (31.3%, 4.6% y 6.8x en el análisis inicial). La cobranza de capital no realizada por mora que soporta la Emisión es equivalente al incumplimiento de 1,946 acreditados de un total de 6,294, según el saldo promedio por acreditado de P\$0.6m de la cartera propuesta.

Esquema de Amortización Objetivo. De forma bimestral y desde el inicio de la Emisión, esta presentará una amortización continua para mantener un Aforo Objetivo de 14.0%. La liberación de remanentes en favor del Fideicomitente será permitida siempre y cuando i) el Aforo Objetivo se cumpla, ii) el saldo insoluto sea mayor al 10.0% del monto original y iii) no se rebase el porcentaje máximo de cartera vencida establecido, el cual se sitúa en 18.0% a partir del mes 36 de la Emisión.

Constitución de un Fondo de Gastos de Mantenimiento, un Fondo de Reserva y un Fondo de Intereses. Debido a que la cartera cedida contempla una cobranza de forma bimestral y la Emisión contempla el pago de intereses de forma mensual, se espera que los recursos depositados en estos Fondos sean utilizados en los meses que se recibe menor cobranza, mismos que serían reconstituidos en los meses de mayor cobranza. El Fondo de Intereses y el Fondo de Reserva son equivalentes al pago de intereses de uno y dos meses respectivamente, lo que deriva en un total de tres meses de pago de intereses.

Adecuado calce de tasa de interés. Dado que tanto la cartera cedida como los CEBURS Fiduciarios contemplan una tasa fija en pesos se considera que no existe un riesgo de tasas de interés.

FECHA: 28/09/2021

Factores Adicionales Considerados

Participación de HiTO como Administrador Maestro, con una calificación de HR AM1-. HiTO será el encargado de supervisar, revisar y validar toda la información de la cartera, los flujos procedentes de esta y la distribución de recursos del Fideicomiso, así como de su reporte.

Opinión Legal satisfactoria por parte de un despacho de abogados externo. En su dictamen legal, el despacho Chávez Vargas Minutti establece que la transmisión de los Derechos de Cobro se considera legalmente realizada, y que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor será independiente del Patrimonio del FHipo .

Participación de créditos en un régimen ROA en la cartera a ser cedida de 93.8%, y en un régimen REA de 6.2%. Una elevada participación del régimen ROA disminuye el riesgo operativo de la cartera al considerar una cobranza vía nómina, contrario al régimen REA. A pesar de ello, los créditos en un régimen REA en la cartera propuesta se encuentran al corriente y presentan un plazo promedio ponderado de 12.3 meses en dicho régimen, con un historial de pago sostenido.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Reducción en la VTI de la Emisión a un nivel por debajo de 4.5x. Esto podría ocurrir en el caso en que la TIH registrada supere un nivel de 6.9% o que la MM soportada se reduzca a un nivel por debajo de 20.7%.

Cambios regulatorios u operativos al INFONAVIT que impactaran la cobranza de los créditos hipotecarios adquiridos por FHipo. Debido a que el INFONAVIT mantiene la Administración Primaria de la cartera cedida, cambios en este sentido podrían incrementar el riesgo operativo de la Emisión.

Modificaciones en el perfil de riesgo de la cartera efectivamente cedida al momento de emisión. Un cambio en las características de la cartera que impacten de forma significativa el flujo de cobranza esperado o que impliquen un mayor riesgo crediticio, podría afectar la calificación.

Descripción de la Transacción

La Emisión con clave de pizarra FHIPOCB 21-2 se pretende realizar por un monto de hasta P\$3,000m en un plazo legal de 360 meses, equivalente a 30 años. La Emisión se encuentra respaldada por los flujos de cobranza de un portafolio de créditos hipotecarios originados por el INFONAVIT y adquiridos por FHipo vía coparticipación, a través de una cesión única de derechos. Dicha cesión deberá de ser suficiente para satisfacer el Aforo Objetivo de la Emisión de 14.0%. Los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra FHIPOCB 21-2 serán emitidos a través de un Fideicomiso Emisor, constituido por FHipo como Fideicomitente y Banco Invex como Fiduciario, con la presencia de CIBanco como Representante Común de los Tenedores e HiTO como Administrador Maestro.

Perfil del Fideicomitente

FHipo es un Fideicomiso Hipotecario constituido por CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (antes Concentradora Hipotecaria) . FHipo es un fideicomiso de inversión creado para adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México originados por instituciones financieras del sector público y privado. Actualmente, el Fideicomiso cuenta con dos contratos con instituciones que originan cartera, siendo estas el INFONAVIT y el FOVISSSTE , entidades financieras del sector público, aunque hay un énfasis importante en la cartera originada por INFONAVIT. Asimismo, se cuenta con una alianza estratégica, para originar a través de YAVE (anteriormente conocido como Smart Lending). FHipo fue constituido el 3 de julio de 2014, iniciando operaciones durante el tercer trimestre del mismo año.

Características del Colateral

Características de la Cartera de Crédito

FECHA: 28/09/2021

Al corte de agosto de 2021, la cartera propuesta para ser cedida al Fideicomiso se compone de créditos originados por el INFONAVIT y adquiridos vía coparticipación por FHipo. La cartera cuenta con un saldo insoluto de P\$3,500m a través de 6,294 contratos, lo que deriva en un saldo promedio por contrato de P\$556,095 (vs. P\$3,645m, 6,544 y P\$557,053 en el análisis inicial). La cartera contempla exclusivamente créditos hipotecarios del producto Infonavit Más Crédito (IMC), destinado a trabajadores que ya liquidaron un primer crédito con el INFONAVIT, y que mostraron un adecuado comportamiento de pago. Este producto contempla un monto de hasta P\$2m, se encuentra denominado en pesos y tiene tasas que van desde un 10.8% hasta un 11.9% en un esquema fijo.

Por otra parte, la cartera cuenta con una antigüedad promedio ponderada de 29.5 meses y un plazo remanente de 244.8 meses (vs. 27.4 y 245.0 en el análisis inicial). La tasa promedio ponderada se sitúa en 11.4%, y el LTV Actual promedio ponderado es de 66.6%, considerado por HR Ratings como un nivel adecuado (vs. 11.4% y 67.6% en el análisis inicial). Por último, la cartera cuenta con un PTI promedio ponderado de 22.4% y una participación del Régimen Ordinario de Amortización (ROA) de 93.8% (vs. 22.4% y 92.9% en el análisis inicial). HR Ratings considera que el nivel de PTI señalado es adecuado, lo que favorece la liquidez de los acreditados y disminuye el riesgo de eventos de incumplimiento. Por su parte, la participación del régimen ROA en cartera es alto, factor considerado como positivo siendo que este régimen presenta un menor riesgo operativo al contar con cobranza vía descuento de nómina.

Análisis de Flujo de Efectivo

Escenario de Estrés

HR Ratings realizó un análisis de flujo de efectivo con el propósito de determinar la Mora Máxima que soportaría la Emisión en un escenario de estrés, sin afectar su capacidad de pago en tiempo y forma. El escenario de estrés incorpora diversos supuestos, dentro de los que se encuentran una tasa de interés fija de 8.4%, la cual no hace referencia alguna a la tasa de interés a ser determinada al momento de la colocación en el mercado, una mora bimestral incremental de 0.8% e incrementos en los salarios de los trabajadores de acuerdo con nuestro escenario de estanflación económica, lo que deriva en una tasa de prepago de 4.1%.

Respecto al desempeño de la cobranza de la cartera cedida al Fideicomiso, se contempla una cobranza esperada de capital de P\$3,500m y una cobranza por concepto de intereses de P\$2,861m, para un total de P\$6,361m (vs. P\$3,645m, P\$3,009m y P\$6,654m en el análisis inicial). Por otro lado, la cobranza efectivamente realizada vería una contracción de 26.6% contra la cobranza esperada, para alcanzar un monto de P\$4,669m, esto derivado del factor de prepago incorporado y la inclusión de una mora bimestral incremental de 0.8% (vs. 26.9%, P\$4,867m y 0.8% en el análisis inicial). En este caso, el 49.0% de la cobranza realizada provendría del Periodo de Amortización Objetivo, mientras que el 51.0% restante provendría del Periodo de Amortización Full-Turbo. Al respecto, se esperaría que, en el mes 56 de la Emisión, la mora acumulada de la cartera cedida genere un Evento de Cartera Vencida Acumulada en un nivel superior al 18.0%, marcando el inicio del esquema de amortización full-turbo.

Reuniendo los ingresos por cobranza, con un monto de P\$67m contenido en los distintos fondos del Fideicomiso al inicio de la Emisión y un monto de P\$91m obtenido a través de la inversión de los recursos de estos fondos, se obtiene un monto total de recursos para distribución de P\$4,827m (vs. recursos totales por P\$5,032m en el análisis inicial). La distribución de estos recursos se esperaría que fuera en un 62.1% para la amortización de los CEBURS Fiduciarios, un 29.6% para el pago de intereses, un 7.7% para el pago de gastos de mantenimiento y la comisión del Administrador Primario, y el 0.6% restante sería liberado como remanente en favor del Fideicomitente.

Se esperaría que la cobranza realizada sobre la cartera cedida al Fideicomiso presente una tendencia decreciente durante toda la vida de la Emisión, aunado a que se contempla una única cesión de créditos hipotecarios. Por otra parte, los CEBURS Fiduciarios verían una reducción constante en su saldo insoluto desde el primer bimestre, en línea con el esquema de Amortización Objetivo planteado. Llegado el mes 56 de la Emisión, se esperaría que la mora acumulada alcance un nivel superior a 18.0%, lo que desataría un Evento de Cartera Vencida Acumulada y el inicio de la Amortización en un esquema full-turbo; al principio de dicho mes, el saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios sería de P\$1,716m. Posteriormente, se esperaría la amortización total de los CEBURS Fiduciarios en el mes 177.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 28/09/2021

Por último, a partir de la mora incremental bimestral incorporada por HR Ratings en el escenario de estrés de 0.8%, la MM al término de la Emisión alcanzaría un nivel de 30.9% que, al compararse con una TIH de 4.6% de la cartera de IMC adquirida por FHipo, deriva en una VTI de 6.7x (vs. 0.8%, 31.3%, 4.6% y 6.7% en el análisis inicial).

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto

Contactos

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Juan Carlos Rojas
Analista Sr.
juancarlos.rojas@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 Respalhada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

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

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 HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 10 de septiembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero 2015 - agosto 2021

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera, legal y de cartera proporcionada por el Fideicomitente.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de riesgo de mxAAA con Perspectiva Estable otorgada al INFONAVIT por S&P Global el 25 de mayo 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) La calificación 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

FECHA: 28/09/2021

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.

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