

Comunicado de prensa

CONTACTOS

Rodrigo Granovsky +52.55.12535747

AVP-Analyst

Rodrigo.Granovsky@moodys.com

Alan Deytha +52.55.15555316

Associate Analyst

Alan.deythamon@moodys.com

José Montaña +52.55.12535722

Ratings Manager

joseangel.montano@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

México +52.55.12535700

Moody's Local México asigna calificaciones a 3 emisiones BRH de México patrocinadas por FHipo

Acción de calificación

CIUDAD DE MÉXICO, 19 DE MAYO DE 2022

Moody's Local MX Institución Calificadora de Valores S.A. de C.V. ("Moody's Local MX") operando bajo su marca "Moody's Local México", asigna calificaciones a los siguientes certificados bursátiles respaldados por hipotecas (BRH) de México.

Las presentes acciones de calificación se dan en el contexto del lanzamiento de Moody's Local México, una nueva plataforma de calificaciones domésticas, que utiliza nuevas metodologías y escala de calificación específicas para el país. Para más detalles acerca de las calificaciones de Moody's Local México, por favor dirigirse a www.moodylocal.com.mx

Fundamentos de las calificaciones

La acción de calificación completa es la siguiente:

Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, únicamente en su capacidad de fiduciario.

Certificados Serie A FHIPOCB 20, Asigna AAA.mx (sf)

Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, únicamente en su capacidad de fiduciario.

Certificados Serie A FHIPOCB 21, Asigna AAA.mx (sf)

Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, únicamente en su capacidad de fiduciario.

Certificados Serie A FHIPOCB 21-2, Asigna AAA.mx (sf)

Los tenedores de los certificados recibirán intereses y capital mayormente de flujos de efectivo provenientes de una cartera de hipotecas residenciales otorgadas principalmente a acreditados de ingresos bajos y medios, originadas y administradas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y asignadas al fideicomiso, establecido bajo las leyes de México. Fideicomiso Hipotecario (FHipo), el fideicomitente, asignó la cartera subyacente de

hipotecas a un fideicomiso de administración (Fideicomiso Emisor). Todos los créditos son originados por el INFONAVIT, y las hipotecas también son administradas por esta institución, vía descuentos automáticos de nómina.

Las transacciones respaldadas por cartera hipotecaria originada por el Infonavit han mostrado una reciente estabilización en el desempeño del índice de morosidad, luego de un periodo de deterioro en el desempeño en el 2020 y durante 2021, debido al impacto de la pandemia y al aumento del desempleo. Dado que la mayoría de los cobros se realizan a través de deducciones de nómina, esperamos que el desempeño de la cartera se estabilice. La pérdida esperada de Moody's Local México para las transacciones respaldadas por la cartera del Infonavit varía entre el 10% y el 18.75%. El supuesto de pérdida remanente esperada toma en cuenta la continua volatilidad en el desempeño y las condiciones macroeconómicas. A pesar del nivel general más alto de cartera morosa, las calificaciones son resistentes debido al nivel de mejora crediticia disponible para respaldar las transacciones.

Inicialmente, un porcentaje de la cartera de las emisiones FHIPOCB 21 y FHIPOCB21-2 pertenecen al Régimen Especial de Amortización (REA), el cual no se beneficia de la deducción a los salarios, que históricamente ha mostrado mayores niveles de morosidad e incumplimiento. Estas dos transacciones entrarán en amortización anticipada irremediable si los créditos en mora (más de 90 días vencidos) como porcentaje del balance de la cartera original exceden los niveles descritos en la documentación legal de cada emisión.

Factores que pudieran generar un alza o baja de las calificaciones

Las calificaciones ya se encuentran en el nivel más alto de la escala de Moody's Local.

Los factores que podrían llevar a una baja en las calificaciones son una pérdida esperada más alta, una baja disponibilidad de efectivo en la transacción, un deterioro de la cobertura de pérdidas y un deterioro de las condiciones macroeconómicas, así como una evaluación más débil con respecto al administrador de la transacción o cualquier interrupción de pago relacionada con riesgos operativos.

Metodología de calificación

La principal metodología utilizada en estas calificaciones fue "Metodología de calificación de financiamiento estructurado" aprobada el 17 de marzo de 2022. Consulte la página de Metodologías en <http://www.moodylocal.com.mx/> para obtener una copia de esta metodología.

Otras metodologías y factores que pueden haber sido considerados para las calificaciones también se pueden encontrar en <http://www.moodylocal.com.mx/> en el subdirectorío de Metodologías de calificación, en la pestaña Publicaciones y calificaciones.

Para acceder a los respectivos informes de calificación, por favor ingrese al siguiente enlace: <http://www.moodylocal.com.mx/>.

REVELACIONES REGULATORIAS

En cumplimiento con los requerimientos regulatorios, Moody's Local MX fue informada por Fideicomiso Hipotecario (FHipo) que durante el período de dos meses previo a la fecha del presente, ninguna otra institución calificadoradora de valores asignó una calificación a los valores a los que se refiere este comunicado de prensa.

El periodo de tiempo que abarca la información financiera utilizada para determinar las calificaciones de FHIPOCB 20 es del 31 de julio de 2020 al 28 de febrero de 2022 (fuente: reportes periódicos de cobranza y distribución generados por el administrador, fiduciario y representante común).

El periodo de tiempo que abarca la información financiera utilizada para determinar las calificaciones de FHIPOCB 21 es del 28 de febrero de 2021 al 28 de febrero de 2022 (fuente: reportes periódicos de cobranza y distribución generados por el administrador, fiduciario y representante común).

El periodo de tiempo que abarca la información financiera utilizada para determinar las calificaciones de FHIPOCB 21-2 es del 30 de junio de 2021 al 28 de febrero de 2022 (fuente: reportes periódicos de cobranza y distribución generados por el administrador, fiduciario y representante común).

Para obtener más información sobre los supuestos clave de calificación y el análisis de sensibilidad de Moody's Local MX consulte la sección de Símbolos y definiciones de calificaciones de Moody's Local MX, la cual está disponible en: <https://www.moodylocal.com/country/mx>.

Las fuentes de información utilizadas para esta calificación son las siguientes: partes involucradas en la calificación, información pública e información confidencial propiedad de Moody's Local MX.

Las calificaciones fueron reveladas a la entidad calificada antes de su publicación.

Para consultar la lista general de fuentes de información utilizadas en el proceso de calificación y la estructura y proceso de votación de los comités de calificación responsables de asignar y monitorear calificaciones, favor de entrar a la pestaña de Requerimientos Regulatorios en <https://www.moodylocal.com/country/mx>.

Con respecto a las calificaciones emitidas en un programa, serie, categoría/clase de deuda o instrumento, este anuncio proporciona aclaraciones regulatorias relevantes en relación a cada calificación de un bono o nota de la misma serie, categoría/clase de deuda o instrumento emitida con posterioridad o conforme a un programa para el cual las calificaciones son derivadas exclusivamente de calificaciones existentes, de acuerdo con las prácticas de calificación de Moody's Local MX. Con respecto a las calificaciones emitidas sobre una entidad proveedora de soporte, este anuncio proporciona aclaraciones regulatorias relevantes en relación a la acción de calificación referente al proveedor de soporte y en relación a cada acción de calificación particular de instrumentos cuyas calificaciones derivan de las calificaciones crediticias de la entidad proveedora de soporte. Para mayor información, favor de consultar la pestaña de calificaciones en la página del emisor/entidad correspondiente en <https://www.moodylocal.com/country/mx>.

Con respecto a cualquier entidad y/o instrumento calificado afectado que reciba apoyo crediticio directo de la(s) principal(es) entidad(es) a que se refiere esta acción de calificación, y cuyas calificaciones pudieran cambiar como resultado de esta acción de calificación, las revelaciones regulatorias serán aquellas asociadas con la entidad garante. Existen excepciones a este enfoque para efectos de las siguientes revelaciones, en caso de ser aplicables en la jurisdicción: Servicios Auxiliares, Revelación a la entidad calificada, Revelación de la entidad calificada.

Esta calificación crediticia puede ser modificada al alza/baja con base en cambios futuros en la situación financiera del Emisor/Instrumento, y cualquier modificación se hará sin que Moody's Local MX sea responsable en consecuencia.

Las revelaciones regulatorias contenidas en este comunicado de prensa aplican a la calificación crediticia y, de ser aplicable, a la perspectiva de la calificación o revisión de calificación respectiva.

Moody's Local MX considera que la calidad de la información disponible sobre la entidad, obligación o crédito calificado es satisfactoria para efectos de emitir una calificación.

Moody's Local MX adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's Local MX considera confiables, incluyendo, cuando corresponde, terceros independientes. Sin embargo, Moody's Local MX no es una firma de auditoría y no puede, en toda ocasión, verificar o validar de manera independiente la información que recibe en su proceso de calificación.

Favor de entrar a Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Local MX en <https://www.moodylocal.com/country/mx> para mayor información sobre el significado de cada categoría de calificación y la definición de incumplimiento y recuperación.

Favor de ir a la pestaña de calificaciones en la página del emisor/entidad en <https://www.moodylocal.com/country/mx> para consultar la última acción de calificación y el historial de calificación. La fecha en que fueron publicadas por primera vez algunas calificaciones data de tiempos antes de que las calificaciones de Moody's Local MX fueran totalmente digitalizadas y es posible que no exista información exacta. Consecuentemente, Moody's Local MX proporciona una fecha que considera que es la más confiable y exacta con base en la información que tiene disponible. Para mayor información, visite nuestro portal <https://www.moodylocal.com/country/mx>.

Favor de entrar a <https://www.moodylocal.com/country/mx> para actualización de cambios del analista líder de calificación y de la entidad legal de Moody's Local MX que emitió la calificación.

Las calificaciones emitidas por Moody's Local MX son opiniones de la calidad crediticia de valores y/o sus emisores y no son una recomendación para invertir en dichos instrumentos y/o emisor.

Favor de ir a la pestaña de calificaciones en la página del emisor/entidad en <https://www.moodylocal.com/country/mx> para consultar las revelaciones regulatorias adicionales de cada calificación crediticia.

© 2022 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la

conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticias, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.