FHIPO 16

CEBURS Fiduciarios
Fideicomiso Hipotecario F/2061

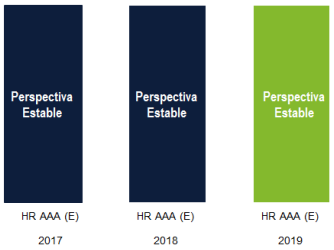
HR AAA (E)

Instituciones Financieras
28 de junio de 2019

Calificación

FHIPO 16 LP	HR AAA (E)
Perspectiva	Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Carlo Montoya
Analista Sr.
carlo.montoya@hrratings.com

Akira Hirata
Asociado Sr.
akira.hirata@hrratings.com

Angel Garcia
Subdirector Sr. de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para FHIPO 16 por P$3,000m

La ratificación de la calificación para FHIPO 16[1] se basa en la MM[2] de 38.4% que soporta la Emisión en un escenario de estrés, comparado con una TIH[3] de 5.3% de cartera originada por el INFONAVIT[4] y el FOVISSTE[5], quienes fungen como Administradores Primarios de la cartera de crédito. Lo anterior, resultando en una VTI[6] de 7.2x (vs. 35.8%, 5.3% y 6.7x). El incremento en la MM se debe en que, a pesar de una menor cobranza esperada, el aumento en los Derechos de Cobro con régimen REA[7] incremento el plazo remanente de la cartera. Lo anterior, resultando en una mayor proporción de intereses cobrados a capital, permitiendo a la Emisión soportar una mayor morosidad. Es importante mencionar que en las características generales del portafolio no mostraron cambios significativos durante el último periodo, manteniendo un LTV y DTI en niveles de 75.1% y 25.7% al corte de mayo de 2019. Por lo anterior, HR Ratings considera que el perfil de riesgo del portafolio no mostró cambios.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Fortaleza de la Emisión a través de los Derechos al Cobro Cedidos.** La cobranza no realizada por mora que soporta la Emisión es equivalente al incumplimiento de 6,524 clientes, de acuerdo con el monto promedio de la cartera cedida.
- **Incremento en la cartera con un estatus de REA.** Al corte de mayo de 2019, la participación de los clientes que se encuentran con dicho estatus ascienda al 11.0% de los acreditados (vs. 8.0% a junio de 2018). El incremento de derechos de cobro en dicho estatus incrementa el perfil de riesgo de la cartera del Fideicomiso, esto debido a una mayor morosidad histórica mostrada por estos créditos.
- **Adecuado desempeño del Fideicomiso de Garantía, manteniendo un aforo de 1.27x al corte de mayo de 2019.** Dicho aforo se encuentra por encima del aforo de emisión el cual es de 1.25x. Esto en línea con una mayor cobranza de capital a la esperada, lo que ha llevado al Fideicomiso a mostrar una creciente cantidad de efectivo en la cuenta general que no ha sido liberado al Fideicomitente.
- **Incremento de la cartera vencida, llegando a un monto de incumplimiento de los Derechos de Cobro de P$13.8m al corte de mayo de 2019 (vs. P$.90m a junio de 2018).** El monto de los créditos incumplidos representa un 0.4% de la cartera total. Es importante mencionar que los originadores cuentan con una TIH de 5.3% por lo que se esperaría que esta morosidad continúe con un crecimiento en los próximos periodos, no obstante, manteniéndose en niveles adecuados.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Cesiones adicionales de cartera por parte del Fideicomitente.** Se esperaría observar compras de cartera durante los próximos periodos. Con lo anterior, se observaría una disminución en el efectivo mantenido por el Fideicomiso.

[1] Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra FHIPO 16 (la Emisión y/o los CEBURS Fiduciarios).
[2] Mora Máxima (MM).
[3] Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH).
[4] Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
[5] Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
[6] Veces Tasa de Incumplimiento (VTI).
[7] Régimen Extraordinario de Amortización (REA).

- **Distribuciones de remanentes hacia el Fideicomitente.** Durante los próximos periodos se esperaría observar una mayor cantidad de remanentes, los cuales serían cedidos a FHipo. Lo anterior, manteniendo el aforo de la Emisión en niveles de 1.25x.

Factores Adicionales Considerados

- **Se mantiene una sensibilidad en la calificación asignada debido a los amplios Criterios de Elegibilidad con los que cuenta la Emisión.** Durante el Periodo de Gracia se pueden realizar aportaciones y/o sustituciones de cartera que pudieran modificar la composición del portafolio cedido en relación con el análisis realizado.
- **Nulo riesgo de tasas, lo anterior como consecuencia de una cartera cedida y un pago de intereses de la Emisión en tasa fija.** Los CEBURS Fiduciarios pagan intereses de forma semestral, a una tasa de interés de 7.0% durante el Periodo de Gracia, y de 8.2% en el Periodo de Amortización.
- **Participación de un Administrador Maestro.** La Emisión cuenta con la participación de ACFIN[8] como administrador maestro, quien supervisa, revisa y verifica la información proporcionada por el Administrador Primario.
- **Opinión legal elaborada por un despacho legal externo.** En su dictamen, el despacho legal establece la validez legal de la transacción.
- **Adecuado Perfil de Riesgo dentro de los Derechos de Cobro cedidos.** Al corte de mayo de 2019, la tasa activa del portafolio, el LTV Promedio Ponderado y DTI Promedio ponderado se encuentran en 11.8%, 75.1% y 25.7% (vs. 11.8%, 74.6% y 25.8% a junio de 2018). El portafolio no muestra cambios relevantes derivado de que este no ha recibido alguna cesión de cartera durante el Periodo de Gracia.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Incremento considerable en la tasa de cumplimiento y deterioro en el análisis de cosechas de los Fideicomitentes.** Un incremento en la TIH de los originadores por encima del 8.5%, afectaría directamente la calificación.
- **Cambios regulatorios u operativos en el INFONAVIT y/o el FOVISSSTE.** Como consecuencia de las posibles cesiones de derechos de cobro por parte de dichos originadores, un cambio en la política de originación, administración o cobranza, podría impactar el perfil de riesgo de la Estructura.

Características de la Emisión

La Emisión fue realizada por un monto de P$3,000m el 22 de agosto de 2016 al amparo del Programa Dual de CEBURS Fiduciarios de FHipo[9] autorizado por un monto de P$15,00m por la CNBV[10]. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos con un plazo legal de 420 periodos mensuales, equivalente a 35 años, de los cuales los primeros 5 corresponden al Periodo de Gracia, y los 30 restantes al Periodo de Pass-Through. Por tanto, al corte de mayo de 2019 se tiene un plazo remanente de 387 meses, de los cuales 27 corresponden al Periodo de Gracia. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos por FHipo, a través de Banco Invex[11] como fiduciario y Monex[12] como representante común de los tenedores. La Emisión está respaldada por los derechos al cobro provenientes de una cartera de créditos hipotecarios originados y administrados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, y adquiridos por FHipo vía coparticipación.

[8] Administradora de Activos Financieros, S.A. (ACFIN y/o el Administrador Maestro).
[9] Fideicomiso Hipotecario F/2061 (FHipo y/o el Fideicomitente).
[10] Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
[11] Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Banco Invex y/o el Fiduciario)
[12] Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex y/o el Representante Común).

Glosario

Aforo. (Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios que sean Créditos Elegibles y que no sean Créditos Hipotecarios Morosos + Efectivo Fideicomitido + Valor de las Constancias de Portafolios Hipotecarios) / (Saldo de Principal Insoluto + Intereses Devengados no Pagados de los CEBURS Fiduciarios).

Aforo Requerido. 1.25x.

Mora Máxima (MM). Saldo de Capital Vencido Pass-Through / Saldo de Capital Total Esperado.

MM del Periodo. (Cobranza no Realizada Durante el Periodo) / (Cobranza Esperada Durante el Periodo).

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH). Incumplimiento máximo por cosecha, ponderado por el nivel de originación por año.

Veces Tasa de Incumplimiento (VTI). MM / TIH.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos
+52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca
+52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica
+52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni
+52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos
+52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Roberto Ballinez
+52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval
+52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

Pedro Latapí
+52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Hatsutaro Takahashi
+52 55 1500 3146
hatsutaro.takahashi@hrratings.com

José Luis Cano
+52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales
+52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles
+52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado
+52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle
+52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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), Marzo 2019
Metodología para Activos Financieros, Deuda Respaldada por un Conjunto de Activos Financiero, Mayo 2019

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/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	27 de agosto de 2018
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Enero 208 – Mayo 2019
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera y de cartera proporcionada por FHipo y por el Administrador Maestro. Información de cosechas obtenida de los reportes de administrador para las emisiones públicas del INFONAVIT y FOVISSSTE.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de Administrador de Activos Financieros de AAFC2 (mex) otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 15 de noviembre de 2017.
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 incorpora 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.

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).