

FECHA: 14/08/2019

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 12 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (14 de agosto de 2019) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 12 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB.

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 10-4U, TFOVIS 11-3U, 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 y FOVISCB 18U se basa en la tendencia creciente del nivel de aforo, que ha resultado siempre por encima del observado al momento de la colocación, así como también por encima del esperado por HR Ratings bajo una proyección de estrés. Este factor refleja que, aun bajo los supuestos establecidos en el escenario de estrés, las emisiones presentan una mayor fortaleza financiera y capacidad para el cumplimiento sus obligaciones de pago. Por otro lado, a pesar del incremento en los indicadores de morosidad, no se observa un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos gracias a que han presentado amortizaciones anticipadas de principal superiores a las estimadas por HR Ratings. Es importante recalcar 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

Como parte de las características de las emisiones, estas cuentan con un plazo legal promedio de 30.0 años y a la fecha, el plazo remanente se ubica en un promedio de 25.0 años; no obstante, 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 cupón. A su vez, las emisiones se realizaron mediante una cesión única de derechos de cobro provenientes de créditos hipotecarios originados y administrados por el FOVISSSTE denominados en VSM o UMA.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Incremento en el nivel de aforo debido a la amortización constante de la deuda y a la buena calidad del portafolio cedido, lo que da mayor capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones. A julio de 2019, el aforo para la emisión TFOVICB 10-4U se ubica en 83.4%, TFOVIS 11-3U en 85.9%, TFOVICB 12-3U en 70.0%, TFOVIS 12-4U en 69.1%, TFOVIS 13-2U en 56.6%, TFOVICB 13-3U en 48.2%, TFOVIS 14-3U en 46.6%, TFOVICB 15-2U en 35.9%, TFOVICB 16U en 35.7%, FOVISCB 17U en 35.0%, FOVISCB 17-2U en 35.1% y FOVISCB 18U en 31.0% siendo estos niveles superiores al aforo inicial (vs. 27.6%, 28.0%, 28.0%, 28.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0%, 14.0% y 14.0% de aforo inicial).

Adecuada calidad del portafolio cedido, a pesar del incremento en los indicadores de morosidad a más de 90 y de 180 días, los cuales se mantienen por debajo de los niveles promedio mostrados en emisiones con mayor antigüedad, a excepción de TFOVICB 12-3U y TFOVIS 12-4U. El incremento observado se refiere a la maduración natural de la cartera, sin embargo, esta situación no ha interferido en su desempeño financiero. Las TFOVICB 12-3U y TFOVIS 12-4U mostraron un índice de más de 90 días y de 180 días de 9.4% y 8.6%, y 8.0% y 7.1%, respectivamente, superiores al promedio de 7.0% y 6.2%, y 7.4% y 6.4%, para emisiones previas.

FECHA: 14/08/2019

Amortización del saldo insoluto de las emisiones superior al estimado por HR Ratings. En línea anterior, las emisiones con clave de pizarra TFOVICB 10-4U, TFOVIS 11-3U, 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 y FOVISCB 18U han amortizado el 86.3%, 88.1%, 70.7%, 66.9%, 71.0%, 60.8%, 45.3%, 26.3%, 26.4%, 18.9%, 16.4% y 12.3% del saldo insoluto de principal (vs. 73.2%, 42.8%, 33.1%, 31.5%, 53.5%, 27.9%, 24.1%, 16.2%, 21.7%, 15.3%, 13.3% y 10.0% en el escenario de estrés).

Factores Adicionales Considerados

Mecanismo de descuento vía nómina del pago de la hipoteca. Esto les permite disminuir el riesgo referente a la voluntad de pago de los acreditados.

Participación de un Administrador Maestro, disminuyendo así el riesgo operativo. ACFIN e HiTo participan como administradores maestros en la supervisión, revisión y verificación de la información del Administrador Primario en términos del contrato de administración para las Emisiones.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Incremento en el incumplimiento histórico de la cartera del FOVISSSTE. Lo anterior podría ser causado por cambios en la forma de operación y en los mecanismos de cobranza.

Disminución en el Porcentaje de Aforo a un nivel inferior al Adoro Inicial. Esto reflejaría un menor nivel de colateralización de la Emisión, que llevaría a una mora máxima que soporta por debajo de los niveles consistentes con la calificación actual.

Cambios regulatorios en la Ley del FOVISSSTE, 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 Fidecomiso, presionando su capacidad de pago.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

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

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@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 de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldata por Flujos Generados por un Conjunto de Activos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 14/08/2019

Financieros (México), Mayo 2019

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 TFOVICB 10-4U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 11-3U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

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

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

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

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

TFOVICB 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

Fecha de última acción de calificación TFOVICB 10-4U: 24 de agosto de 2018

TFOVIS 11-3U: 24 de agosto de 2018

TFOVICB 12-3U: 24 de agosto de 2018

TFOVIS 12-4U: 24 de agosto de 2018

TFOVIS 13-2U: 24 de agosto de 2018

TFOVIS 13-3U: 24 de agosto de 2018

TFOVICB 14-3U: 24 de agosto de 2018

TFOVICB 15-2U: 24 de agosto de 2018

TFOVICB 16U: 24 de agosto de 2018

FOVISCB 17U: 24 de agosto de 2018

FOVISCB 17-2U: 24 de agosto de 2018

FOVISCB 18U: 8 de octubre de 2018

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. enero de 2002 a julio 2019

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 SQ2+ otorgada a ACFIN por Moody's el 22 de marzo de 2018.

Calificación de Administrador Maestro de Activos Financieros de AAFC2+(mex) con Perspectiva Estable otorgada a HiTo por Fitch Ratings el 21 de mayo de 2019.

Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA con Perspectiva Estable y de Corto Plazo mxA-1+ otorgada al FOVISSSTE por Standard & Poor's el 5 de abril de 2019.

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 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

FECHA: 14/08/2019

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