

FECHA: 13/01/2020

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	TFOVIS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para cinco emisiones con clave de pizarra TFOVIS y TFOVICB

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (13 de enero de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para cinco emisiones con clave de pizarra TFOVIS y TFOVICB

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 12U, TFOVIS 12-2U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U y TFOVICB 15U se basa en los sólidos niveles de aforo por encima del observado al momento de la colocación, así como por lo proyectado por HR Ratings en un escenario de estrés. Lo anterior es resultado de las amortizaciones anticipadas de Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios y por un mayor crecimiento en el VSM y la UMA en comparación con el crecimiento de las UDI's, mostrando de esta forma, una amplia capacidad para el cumplimiento de las obligaciones adquiridas. Asimismo, se observa una mejora en la cartera al corriente y una estabilidad en la morosidad, reflejando una disminución del riesgo de crédito de las emisiones. Adicionalmente, tres emisiones cuentan con garantía del 23.2% del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios, la cual fue otorgada por SHF.

Las emisiones se realizaron mediante una cesión única de derechos de cobro provenientes de créditos hipotecarios originados y administrados por el FOVISSSTE y denominados en VSM. De igual forma, dentro de las características de las emisiones, se tiene un plazo legal promedio de 29.7 años y a la fecha, el plazo remanente se ubica en 23.7 años. Sin embargo, históricamente las emisiones han amortizado en un plazo promedio menor a 15.0 años 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.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

Incremento en el aforo de las emisiones como consecuencia de amortizaciones anticipadas llevadas cabo con los recursos disponibles provenientes de la cobranza. El nivel de aforo de las emisiones se ubica en niveles superiores respecto al momento de su colocación en el mercado y al proyectado en un escenario estrés por HR Ratings. La emisión TFOVIS 12U cuenta con un aforo de 78.6%, TFOVIS 12-2U de 81.8%, TFOVIS 14U de 42.6%, TFOVIS 14-2U de 41.8% y TFOVICB 15U de 36.6%.

Adecuada calidad de la cartera cedida a pesar del retraso en el traslado de flujo de las dependencias al FOVISSSTE. El incremento en la morosidad se debe a la maduración de la cartera ya que los créditos son originados con un plazo de hasta 30.0 años. No obstante, la morosidad se mantiene en niveles adecuados, exhibiendo una morosidad promedio a más de 90 días de 2.3% y una morosidad promedio a más de 180 días de 1.6% al tomar como base del cálculo el portafolio inicial.

Amortización observada de 55.3% en niveles superiores a los proyectados por HR Ratings en un escenario de estrés de 34.7%. La amortización de las emisiones se observa en niveles de fortaleza debido a los adecuados procesos en el tren de crédito, así como por un mayor crecimiento en el VSM y la UMA en comparación con el crecimiento de las UDI's. Las emisiones TFOVIS 12U, TFOVIS 12-2U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U y TFOVICB 15U han amortizado el 82.4%, 86.4%, 49.5%, 45.3% y 34.6% del saldo insoluto de principal (vs. 39.8%, 44.2%, 34.4%, 34.7% y 27.0% en el escenario estrés proyectado).

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 13/01/2020

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

Participación de un Administrador Maestro. HiTo y ACFIN participan como administrador maestro en la supervisión, revisión y verificación de la información del Administrador Primario en términos del contrato de administración para la Emisiones.

Glosario incluido en el documento adjunto.

### Contactos

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

Rocío Beloso  
Analista  
rocio.beloso@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 Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos 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 TFOVIS 12U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 12-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 14U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVIS 14-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

TFOVICB 15U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación TFOVIS 12U: 6 de febrero de 2019

TFOVIS 12-2U: 6 de febrero de 2019

TFOVIS 14U: 6 de febrero de 2019

TFOVIS 14-2U: 6 de febrero de 2019

TFOVICB 15U: 6 de febrero de 2019

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

FECHA: 13/01/2020

---

de 2002 a diciembre de 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 Activos Financieros de AAFC2 (mex) con Perspectiva Estable otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 19 de agosto de 2019.

Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA 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 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 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](http://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](http://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

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 13/01/2020

---

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