

Calificación

TFOVICB 20U HR AAA (E)

Perspectiva Estable

Calificación Crediticia



HR AAA (E)
2020 - Inicial

Fuente: HR Ratings.

Contactos

Akira Hirata

Subdirector de Instituciones
Financieras / ABS
akira.hirata@hrratings.com

Juan Carlos Rojas

Analista
juancarlos.rojas@hrratings.com

Angel García

Director de Instituciones Financieras /
ABS
angel.garcia@hrratings.com

Características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Clave de Pizarra	TFOVICB 20U
Monto de la Emisión	932,032,175 UDIS
Monto de la Emisión (P\$)	Hasta por P\$6,000.0m
Plazo de la Emisión	Aproximadamente 20.0 años
Servicio de Deuda	Mensual
Amortización de Principal	Amortizaciones Programadas
Tasa de Interés	Fija por determinarse
Fideicomitente, Cedente y Administrador	FOVISSSTE
Administrador Maestro	HITO, S.A.P.I. de C.V. (HiTo)
Fiduciario Emisor	Banco InveX, S.A., Institución de Banca Múltiple, InveX Grupo Financiero
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., HSBG Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBG, CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Intermediarios Colocadores	
Agente Estructurador	AFI Servicios, S.A. de C.V.

Fuente: HR Ratings con información de la documentación legal de la Emisión.

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión TFOVICB 20U

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVICB 20U¹ se sustenta en la Mora Máxima de 45.9% que soporta en un escenario de alto estrés, lo que se compara con una TIH de 8.3% del portafolio originado por el FOVISSSTE², lo que resulta en una VTI de 5.5x. Adicionalmente, la calificación considera una adecuada diversificación y los adecuados niveles de LTV de la cartera hipotecaria, así como el mecanismo de retención vía nómina para los acreditados. Finalmente, se consideran las mejoras crediticias de la Emisión, incluyendo el Fondo de Reserva por un monto equivalente a 3 meses de servicio de deuda, la participación de un administrador maestro y el proceso de auditoría de los expedientes de crédito.

Análisis de Flujo de Efectivo y Características de la Transacción

- **Fortaleza de la Emisión a través de la cartera hipotecaria cedida.** En un escenario de estrés, la cobranza de capital no realizada por mora que soportaría la Emisión, manteniendo su capacidad de pago, sería equivalente a 45.9% de la cobranza de capital esperada.
- **Esquema de amortización objetivo, con un calendario de pagos de 240 meses.** Adicionalmente, la cobranza proveniente de prepagos será destinada a la amortización acelerada de principal de los CEBURS Fiduciarios, lo que reduciría la vida media de la Emisión en comparación con el calendario de amortizaciones no obligatorias.
- **Aforo de la Emisión de 25.0%, mismo que se deberá de mantener para poder liberar excedentes.** El porcentaje de aforo se calcula como el resultado de 1, menos el cociente del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios entre el saldo de capital de la cartera cedida y vigente.
- **Emisión denominada en UDIs, y a tasa fija.** Lo anterior se encuentra en línea con la cartera hipotecaria cedida, la cual está originada a tasa fija y está indexada a la UMA (anteriormente al VSM), con lo que se tiene una cobertura natural a la inflación.
- **Fondo de Reserva con un saldo objetivo equivalente a 3 meses de servicio de deuda.** Lo anterior reduce el riesgo de liquidez ante posibles atrasos en los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso.

Factores Adicionales Considerados

- **Opinión Legal satisfactoria otorgada por un despacho legal independiente.** En la opinión legal se establece la legalidad y oponibilidad a terceros de los documentos, así como la venta verdadera de los créditos al Fideicomiso.
- **Participación de HiTo³ como administrador maestro de la Emisión.** El Administrador Maestro, que tiene una calificación de HR AM1- con Perspectiva Estable, realizará un reporteo tercerizado del desempeño de la cartera y la Emisión.
- **Mecanismo de descuento vía nómina para acreditados que mantienen la relación laboral en una dependencia gubernamental.** Lo anterior reduce el riesgo de voluntad de pago de los acreditados.

¹ Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVICB 20U (la Emisión y/o los CEBURS Fiduciarios).

² Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE y/o el Administrador y/o el Fideicomitente).

³ HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo y/o el Administrador Maestro).

- **Auditorías físicas y digitales de los expedientes de crédito, los cuales están definidos en la documentación legal de la Emisión.** Lo anterior refleja un adecuado control documental y de validación de los derechos de cobro cedidos.
- **Adecuada diversificación geográfica del portafolio y baja concentración en dependencias principales.** Lo anterior reduce la sensibilidad del portafolio ante las condiciones de una entidad o de las políticas de una dependencia en particular.
- **Seasoning promedio ponderado de 33.1 meses, y LTV promedio ponderado de 73.8%.** Lo anterior refleja suficiente madurez del portafolio, así como una sólida posición del colateral, considerando la inscripción de las hipotecas a favor del Fideicomiso.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Incremento en la TIH del portafolio por encima de un nivel de 10.2%.** Considerando la Mora Máxima determinada que soporta la Emisión, esto llevaría a una VTI por debajo de 4.5x, impactando la calificación.
- **Disminución en el Porcentaje de Aforo por debajo de 20.0%.** Esto reflejaría un menor nivel de colateralización, resultando en una menor Mora Máxima que soportaría la Emisión, a pesar de los mecanismos de amortización acelerada
- **Cambios regulatorios en la Ley del FOVISSSTE o en la Ley Federal de Trabajo que pudieran impactar los mecanismos actuales de cobranza.** Particularmente, alguna modificación en el mecanismo de descuento vía nómina podría impactar los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso.

Características de la Transacción

La Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVICB 20U se pretende realizar por un monto de hasta 932,032,175 UDIS⁴, equivalente a P\$6,000.0m aproximadamente, con un plazo legal de aproximadamente 30 años y un calendario de amortización de 20 años. La Emisión se encuentra respaldada por derechos de créditos hipotecarios de los cuales el FOVISSSTE actúa como el único titular y administrador. El FOVISSSTE mantendrá la administración de estos créditos durante la vigencia de la Emisión, por lo que la cobranza que este reciba derivada de los derechos de crédito que formen parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor, deberá transferirlos al Fideicomiso a más tardar el día siguiente de la entrega del Reporte de Cobranza.

La amortización del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios se llevará a cabo mediante amortizaciones programadas de forma mensual y sucesivas de capital en las fechas de pago establecidas en el calendario de amortizaciones programadas. Por su parte, la Emisión cuenta con un aforo inicial de 25.0%, mismo que deberá mantenerse en todo momento durante la vigencia de la Emisión. Cabe mencionar, que el Fiduciario entregará los excedentes que existan en la Cuenta General del Fideicomiso al Fideicomisario en Segundo Lugar, al final de la cascada de pagos, siempre que se cumplan las condiciones de liberación.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según se nos fue informado, la Emisión con clave de pizarra TFOVICB 20U obtuvo una calificación de “AAA (mex)” con Perspectiva Estable por parte de Fitch Ratings, la cual fue otorgada el 24 de junio de 2020.

⁴ Unidad de Inversión (UDI).

Glosario de ABS

Aforo: 1- (Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios / Cartera con menos de 90 días de atraso o en periodo de prórroga).

Índice de Morosidad: Saldo de la Cartera Vencida Transmitida / Saldo de la Cartera Total Transmitida.

Mora Máxima del Periodo (MM): (Cobranza No Realizada durante el mes / Cobranza Esperada durante el mes).

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH): Promedio del Incumplimiento de las Cosechas Maduras, ponderado por la Originación de cada Cosecha.

VTI: MM / TIH.

UMA. Unidad de Medida y Actualización.

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 Quirografarias / Soberanos

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

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

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

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

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

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

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

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@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:

Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respalada 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 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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Enero de 2003 a junio de 2020
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Agente Estructurador.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
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 calificador 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).