

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 09/09/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FHIPO
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FHIPOBUR 20, que se pretende realizar por hasta P\$3,500m

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (9 de septiembre de 2020) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión FHIPOBUR 20, que se pretende realizar por hasta P\$3,500m

La asignación de la calificación para FHIPOBUR 20 se basa en la MM de 20.6% que soporta bajo un escenario de estrés, comparado contra una TIH observada en la cartera elegible adquirida por el Fideicomitente de 4.5%, resultando en una VTI de 4.6 veces (x). La estructura contará con un Aforo Inicial y Objetivo de 7.0%, el cual se deberá de mantener a través de amortizaciones objetivo de forma bimestral; asimismo, se contará con un clean-up call una vez que se alcance 10.0% del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios. Es importante mencionar que la Estructura no contempla un Periodo de Revolvencia, por lo que empezará su amortización a partir de la primera fecha de pago cupón. Finalmente, los Derechos de Cobro a ser cedidos muestran una adecuada diversificación geográfica, concentrando 10.8% en su principal entidad federativa, y un LTV Actual ponderado de 47.3%, reflejando un mayor seasoning de cartera. La calificación asignada se encuentra sujeta a las características finales de la Emisión, así como de la composición del portafolio cedido como fuente de pago.

Análisis de Flujo de Efectivo

Fortaleza de la Estructura, soportando una MM de 20.6%, la cual comparada con la TIH de 4.5%, resulta en una VTI de 4.6x. La cobranza no realizada que se soporta equivale al incumplimiento de 1,733 contratos, de acuerdo con el saldo promedio de la cartera a ceder.

Esquema de amortización objetivo. La Emisión comenzará su amortización desde la primera fecha de Cálculo de Aforo, es decir, la segunda fecha de pago cupón, en donde amortizará el Saldo Insoluto de la Emisión hasta hacer que el Aforo sea igual al Aforo Objetivo, utilizando el efectivo disponible. Es importante mencionar que el pago de cupón se hace de manera mensual, mientras la cobranza importante del portafolio de manera bimestral, por lo que estas amortizaciones sucederán únicamente en los periodos de cobranza del Fideicomiso.

Aforo Inicial y Objetivo en 7.0%. Este se calcula como uno menos el resultado de dividir el Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios entre el Saldo Insoluto de los Derechos de Cobro Vigentes. Durante la vigencia de la Emisión, el Fideicomiso podrá llevar a cabo la liberación de remanentes siempre y cuando el aforo sea igual o superior al Aforo Objetivo, el Saldo Insoluto de los CEBURS sea igual o mayor al 10.0% de su Saldo Insoluto y no se rebase el porcentaje máximo de cartera vencida.

Constitución de tres fondos: 1) de Gastos de Mantenimiento, 2) de Reserva y 3) de Intereses. La Estructura contempla un Fondo de Gastos de Mantenimiento, equivalente a las dos próximas fechas de pago de mantenimiento mensual, asimismo, cada bimestre se reserva una sexta parte de los gastos de mantenimiento anuales, un Fondo de Intereses equivalente al monto de intereses correspondientes a la siguiente Fecha de Pago y un Fondo de Reserva equivalente a dos periodos de pagos de intereses. Con lo anterior, se reduce el riesgo de liquidez de la Emisión en caso de un escenario de estrés.

Nulo riesgo de tasas de interés. Lo anterior considerando que tanto el portafolio hipotecario cedido como los CEBURS

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 09/09/2020

Fiduciarios se encontrarán originados a una tasa fija en pesos, por lo tanto, no existiendo algún riesgo de tasa en la Emisión.

Factores Adicionales Considerados

Participación de HiTO como Administrador Maestro, con una calificación de administrador maestro de HR AM1-. HiTO será el encargado de supervisar, revisar y verificar toda la información de la cartera, y será el encargado del reporte del Fideicomiso.

Opinión Legal satisfactoria por parte de un despacho de abogados externo. La transmisión de los Derechos de Cobro se considera legalmente realizada.

Tasa promedio ponderada de la cartera cedida de 10.9%, así como una relación inicial de saldo original del crédito sobre valor de la vivienda (LTV Actual) promedio ponderado de 47.3%. La tasa de interés promedio ponderada de la cartera a ser cedida es adecuada. El LTV Actual de la cartera a ser cedida es adecuado, manteniendo una baja probabilidad de incumplimiento de los acreditados.

TIH en 4.5%, considerándose en niveles adecuados. Es importante mencionar que la TIH fue determinada con información histórica de la cartera mantenida por el Fideicomitente.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Incremento de la TIH de la cartera, llevando a que este indicador alcance un nivel superior a 4.7%. Lo anterior representaría una disminución de la VTI por debajo de 4.5x, impactando la calificación de la Estructura.

Cambios regulatorios u operativos al INFONAVIT que impactarían la cobranza de los créditos hipotecarios adquiridos por FHipo. Lo anterior considerando que el INFONAVIT mantiene las funciones de administración primaria de la cartera.

Modificaciones en el perfil de riesgo de la cartera cedida inicialmente. Lo anterior debido a los amplios Criterios de Elegibilidad que mantiene la Emisión, por lo que existe una sensibilidad a la composición de la cartera inicial.

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 de Certificados Bursátiles que se pretende realizar con clave de pizarra FHIPOBUR 20 obtuvo una calificación de "Aaa.mx (sf)" por parte de Moody's de México, la cual fue otorgada con fecha del 4 de septiembre de 2020.

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Carlo Montoya
Asociado
carlo.montoya@hrratings.com

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

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México.
Tel 52 (55) 1500 3130.

FECHA: 09/09/2020

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 para Activos Financieros, Deuda Respalhada por un Conjunto de Activos Financieros, 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 2015 - julio 2020

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera y de cartera proporcionada por el Fideicomitente.

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

FECHA: 09/09/2020

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