

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 28/09/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HIRCB
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 HIRCB 19

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (28 de septiembre de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para HIRCB 19

La ratificación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se sustenta en la Mora Máxima que soporta, de 28.2%, lo que se compara con una TIH de 4.9% del portafolio originado por HIR Casa, lo que resulta en una VTI de 5.7x (vs. 26.8%, 5.3% y 5.0x en el análisis anterior). La mejora en la VTI que soporta la Emisión en comparación con el año anterior se debe a la incorporación de la cosecha de 2016 para el cálculo de la TIH, que muestra menores niveles de incumplimiento comparado con años anteriores, lo que benefició a la métrica de VTI, a pesar de la estabilidad en la Mora Máxima soportada. De igual forma, la Emisión muestra un comportamiento en línea con lo esperado en un escenario base, con flujos de cobranza 14.2% por encima de nuestro escenario base y un aforo de 1.37x, en línea con lo esperado en el mismo escenario.

Análisis de Flujo y Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Fortaleza de la Emisión por los flujos de cobranza esperada. La cobranza no realizada por mora que soporta la Emisión en un escenario de estrés es equivalente al incumplimiento de 627 clientes, de acuerdo con el saldo promedio del portafolio.

Comportamiento del aforo en línea con nuestras expectativas en 1.37x al cierre de julio de 2020 (vs. 1.37x en un escenario base). El aforo ha mostrado un adecuado comportamiento a través de la paulatina disminución del saldo de principal de los CEBURS Fiduciarios, manteniéndose por encima del Aforo Requerido de 1.35x.

Cobranza ligeramente por encima de lo esperado en un escenario base. En 9 meses de vigencia de la Emisión, la cobranza recibida asciende a P\$51.5m, lo que se ubica 14.2% por encima de lo esperado, principalmente debido a que en el primer mes el Fideicomiso recibió la cobranza correspondiente a dos meses. Sin embargo, sin considerar este efecto, la cobranza se ubica 3.1% por encima de nuestras expectativas

Moderada morosidad del portafolio cedido, con el portafolio con más de 180 días, representando 1.5% sobre el saldo inicial cedido a julio 2020. El portafolio mantiene 88.7% de su saldo con atrasos menores a 30 días, lo que refleja una disminución moderada contra 96.3% a noviembre de 2019, lo que se explica por la maduración natural del portafolio, por lo que aún se mantiene en niveles adecuados.

Impacto moderado por implementación de programas de apoyo. Al corte de julio de 2020, el impacto de los programas de apoyo ha sido moderado, con 15.9% del portafolio en prórrogas, con una cobranza promedio de P\$26.4m de abril a julio de 2020 (vs. P\$29.4m promedio en los últimos 9m).

Instrumento derivado de cobertura (SWAP) a un nivel de 6.67% contratado con BBVA, que tiene una calificación equivalente a HR AAA. La cobertura reduce la sensibilidad de la Emisión ante movimientos en las tasas de interés, aunque presiona moderadamente el margen de la Emisión, debido al porcentaje del portafolio cuyo factor de actualización está asociado a la

FECHA: 28/09/2020

tasa de Cetes, considerando el entorno de baja de tasas.

Factores Adicionales Considerados

Disminución del LTV promedio ponderado del portafolio, ubicándose en 45.9% a julio de 2020 (vs. 47.5% a octubre de 2019). Lo anterior debido a la amortización del portafolio, reflejando un mayor aforo en garantías en caso de recuperación de los inmuebles financiados.

Participación de un administrador maestro con una calificación equivalente a HR AM2. ACFIN participa como Administrador Maestro de la transacción, proporcionando un reporte tercerizado del desempeño del portafolio y la Emisión.

Diversificación geográfica del portafolio, y baja concentración en clientes principales. Al cierre de julio de 2020, los diez clientes principales representan 7.7% del portafolio cedido, mientras que el portafolio tiene una participación de 58.0% en la Ciudad de México (vs. 7.2% y 59.1% a junio de 2020).

Expectativas para Periodos Futuros

Amortización parcial de la Emisión en línea con el calendario de amortizaciones establecido en la documentación legal. En nuestro escenario base, y con base en los flujos proyectados del portafolio cedido, se espera que el Fideicomiso continúe cubriendo sus pagos de principal programados, los cuales ascenderían a P\$195.9m en los próximos doce meses.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Incremento en la TIH por encima de niveles de 6.3%. Lo anterior llevaría a una VTI en niveles inferiores a 4.5x, por lo que impactaría negativamente la calificación; lo anterior asumiendo que no se presente además un incremento en el aforo de la Emisión.

Disminución en la liquidez del Fideicomiso, llevando a que se utilicen los Fondos de Reserva para el pago de intereses. Lo anterior reflejaría fuertes presiones en la cobranza recibida, con un deterioro significativo en la calidad del portafolio cedido.

Descripción de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se colocó el 10 de octubre de 2019, por un monto de hasta P\$1,000m y con un plazo legal de 84 meses, equivalente a 7.0 años, y con un calendario de amortizaciones objetivo de 60 meses en donde se amortizaría la totalidad del saldo insoluto en caso de que estas se cumplan en su totalidad. La Emisión contempló una cesión única de derechos de cobro de la cartera de autofinanciamiento hipotecario originada y administrada por HIR Casa, la cual representará la fuente de pago. En caso de que no se amortice la totalidad del principal de los CEBURS Fiduciarios en el calendario contemplado de 60 meses, la Emisión tendrá un esquema de amortización Full-Turbo a partir del mes 61. Los CEBURS Fiduciarios fueron emitidos por el Fideicomiso Emisor constituido por HIR Casa en su carácter de fideicomitente, por Banco Invex como fiduciario y por CIBanco como representante común.

Glosario ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Leslie Castillo
Analista
leslie.castillo@hrratings.com

FECHA: 28/09/2020

Angel Garcia
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@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:

Criterios Generales Metodológicos (México), Marzo 2019
Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respalhada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020
ADENDUM - Metodología de Calificación de Bonos Respaldados por Hipotecas (México), Diciembre 2012

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 HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación 4 de noviembre de 2019

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. Enero de 2007 a julio de 2020

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Fideicomitente, por el Administrador Maestro y por el Fiduciario.

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 13 de agosto de 2020.

Calificación de contraparte de AAA (mex) con Perspectiva Estable otorgada a BBVA por Fitch Ratings el 9 de julio de 2020.

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 este 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

FECHA: 28/09/2020

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