

FECHA: 29/01/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	CEDEVIS
RAZÓN SOCIAL	NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para cuatro emisiones de CEDEVIS y CDVITOT. Asimismo, ratificó la calificación de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para sus Constancias Preferentes.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (29 de enero de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para cuatro emisiones de CEDEVIS y CDVITOT. Asimismo, ratificó la calificación de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para sus Constancias Preferentes.

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios Preferentes con clave de pizarra CEDEVIS 11U, CEDEVIS 11-2U, CDVITOT 12U y CDVITOT 12-2U y para sus Constancias Preferentes se basa en el incremento mostrado en el nivel de colateral como consecuencia de mayores amortizaciones de principal a través de una adecuada generación de flujos de cobranza. En este sentido, el nivel de aforo y las amortizaciones se ubican por encima de lo estimado por HR Ratings en las proyecciones iniciales de un escenario de estrés, lo cual refleja una adecuada capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones. Lo anterior, a pesar del alza sostenida en los niveles de morosidad de cartera cedida, derivado del proceso de maduración y el impacto de la contingencia sanitaria de COVID-19. Los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

Incremento en el nivel de aforo de las Emisiones al registrar un promedio ponderado de 55.9% al cierre de noviembre de 2020 (vs. 52.8% al cierre de noviembre de 2019 y 24.0% al momento de su colocación). El incremento fue consecuencia de las constantes amortizaciones de principal dado el flujo generado, lo cual refleja una adecuada capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones bajo un escenario de estrés.

Aumento en el índice de morosidad promedio ponderado a más de 180 días respecto al saldo insoluto inicial, a un nivel de 7.2% en las emisiones calificadas al cierre de noviembre de 2020 (vs. 5.2% en noviembre de 2019). Considerando un ajuste respecto a la unidad con la que se actualiza la cartera hipotecaria para contar con una base comparativa en el monto total de cartera cedida al corte más reciente, las emisiones con clave de pizarra CDVITOT 12U, CDVITOT 12-2U, CEDEVIS 11U y CEDEVIS 11-2U registran un nivel de incumplimiento de 7.6%, 7.5%, 7.3% y 6.6% (vs. 5.5%, 5.3%, 5.3% y 4.9% en noviembre de 2019).

Bajo impacto por programas de apoyo COVID-19. A partir de abril de 2020 el INFONAVIT implementó un programa de tolerancia al pago, el cual permitió que durante tres meses no se devengaran intereses y se mantuviera un saldo congelado. En este sentido, el INFONAVIT aportó de manera directa a los fideicomisos los recursos correspondientes a los intereses no devengados, los cuales representaron un estimado de 1.0% de la cobranza total.

Amortización anticipada de principal en niveles superiores a los proyectados inicialmente por HR Ratings bajo un escenario de estrés. A la última fecha de pago disponible se ha llevado a cabo la amortización de 77.7% del saldo total inicial, en comparación con un nivel esperado de 59.1% en un escenario de estrés (vs. 68.9% en el reporte anterior).

Participación de ACFIN como Administrador Maestro en las Emisiones con clave de pizarra CEDEVIS 11U, CEDEVIS 11-2U y CDVITOT 12U e HiTO como Administrador Maestro en la Emisión con clave de pizarra CDVITOT 12-2U. Las Emisiones cuentan con la participación de un administrador maestro, los cuales cuentan con una calificación equivalente a HR AM1- y HR AM2, respectivamente.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 29/01/2021

Glosario de ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

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

Carlo Montoya
Asociado
carlo.montoya@hrratings.com

Oscar Herrera
Analista Sr.
oscar.herrera@hrratings.com

Bahrein García
Analista
bahrein.garcia@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, 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), Octubre 2020
Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020

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 CEDEVIS 11U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

CEDEVIS 11-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

CDVITOT 12U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

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

Constancia Preferente: HR AA+ (E) / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación CEDEVIS 11U: 22 de enero de 2020

CEDEVIS 11-2U: 22 de enero de 2020

CDVITOT 12U: 22 de enero de 2020

CDVITOT 12-2U: 22 de enero de 2020

Constancia Preferente: 22 de enero de 2020

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

FECHA: 29/01/2021

Septiembre de 2010 a Noviembre de 2020

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información proporcionada por el Representante Común y el Administrador Maestro.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de Administradores de Activos Financieros de AAFC2(mex) con Perspectiva Estable otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 13 de agosto de 2020.

Calificación de Administradores de Activos Financieros de AAFC2+(mex) con Perspectiva Estable otorgada a HITO por Fitch Ratings el 9 de junio de 2020.

Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA y de Corto Plazo de mxA-1+ otorgada al INFONAVIT por Standard & Poor's el 28 de mayo 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 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 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, 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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 29/01/2021

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