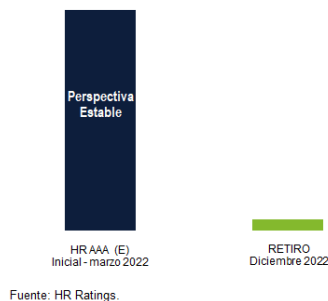


Calificación

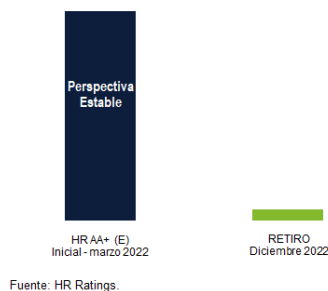
CEDEVIS 08-4U
Constancia Preferente

RETIRO
RETIRO

Evolución Calificación Crediticia CEDEVIS 08-4U



Evolución de Calificación Constancia Preferente



HR Ratings retiró las calificaciones de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión CEDEVIS 08-4U y de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para su Constancia Preferente

El retiro de la calificación para los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra CEDEVIS 08-4U¹ (el Instrumento Preferente y/o la Serie A-2), así como para su Constancia Preferente² (el Instrumento Subordinado), puestos en circulación por el Fideicomiso F/80550, se basa en la amortización anticipada total por parte del Fideicomitente el 20 de diciembre de 2022. La amortización se llevó a cabo con base en la decisión del INFONAVIT³ de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, ya que el saldo de principal de los CEBURS Fiduciarios fue menor al 10.0% del monto de emisión en la fecha de pago anterior (junio de 2022). Finalmente, el saldo insoluto de la Emisión ascendía a P\$642.5m al previo a la Fecha de Amortización, mientras que los intereses devengados ascendían a P\$17.0m. La última acción de calificación para la emisión fue el 28 de marzo de 2022, donde se asignó la calificación de AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión CEDEVIS 08-4U y de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para la Constancia Preferente, las cuales pueden ser consultadas en www.hrratings.com. HR Ratings continuará dando seguimiento a otras bursatilizaciones vigentes del INFONAVIT.

Descripción de la Transacción

Los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CEDEVIS 08-3U & 08-4U, así como su Constancia Preferente y Subordinada, fueron colocadas el 12 de junio del 2008 por el Fideicomiso Emisor F/80550 con un plazo de emisión de aproximadamente 22.0 años y 8 días. En este sentido, la Serie A-1 fue colocada por un monto de 422.7m de UDI's, la cual fue liquidada en junio de 2015, mientras que la Serie A-2 fue colocada por un monto de 451.2m de UDI's y la Constancia Preferente, la cual fue colocada por 85.7m de UDI's.

Por su parte, la Emisión tiene como colateral los Derechos de Cobro provenientes de un portafolio específico de créditos hipotecarios originados por el INFONAVIT y que fueron aportados al Fideicomiso Emisor. Asimismo, la Estructura tiene un esquema de amortización full-turbo desde el momento de su colocación en el mercado, donde los ingresos netos son destinados a la amortización de principal (después del pago de los gastos por mantenimiento, administración e intereses). Finalmente, el INFONAVIT actúa como Fideicomitente, Cedente y Administrador de la cartera hipotecaria, CIBanco⁴ como fiduciario, J.P. Morgan⁵ como Representante Común y ACFIN⁶ como Administrador Maestro.

Contactos

Akira Hirata

Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
akira.hirata@hrratings.com

Mauricio Gómez

Analista Sr.
mauricio.gomez@hrratings.com

Angel Garcia

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

¹ Los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CEDEVIS 08-4U (la Serie A-2 y/o el Instrumento Preferente y/o la Estructura).

² La Constancia Preferente Emitida por el Fideicomiso F/80550 (la Constancia Preferente y/o el Instrumento Subordinado y/o la Serie Subordinada).

³ Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

⁴ CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Fiduciario).

⁵ Banco J.P. Morgan S.A., Institución de Banca Múltiple (J.P. Morgan y/o el Representante Común).

⁶ Administrador de Activos Financieros, S.A. de C.V. (ACFIN y/o el Administrador Maestro).

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

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

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

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@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

Operaciones

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@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 para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaldadas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020
ADENDUM - Metodología de Calificación de Emisiones de Deuda Respaldadas 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	CEDEVIS 08-4U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable Constancia Preferente: HR AA+ (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	CEDEVIS 08-4U: 28 de marzo de 2022 Constancia Preferente: 28 de marzo de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Diciembre de 2022
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Comprobante de pago proporcionado por el INFONAVIT.
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)	N/A

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 calificadoradora 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).