

FECHA: 31/01/2023

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR+1 para la porción de corto plazo del Programa Dual por P\$3,000 autorizado en 2021 de FHipo y para las emisiones vigentes a su amparo

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (31 de enero de 2023) - HR Ratings ratificó la calificación de HR+1 para la porción de corto plazo del Programa Dual por P\$3,000 autorizado en 2021 de FHipo y para las emisiones vigentes a su amparo

La ratificación de la calificación para la Porción Circulante del Programa de CEBURS de FHipo se basa en la calificación de corto plazo del Emisor, la cual se ratificó en HR+1 el 31 de enero de 2023, misma que puede ser consultada en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación del Emisor se basa en la elevada posición de solvencia del Fideicomiso, el cual cerró con un índice de capitalización de 81.3% al tercer trimestre de 2022 (3T22), manteniéndose por encima del promedio observado en el sector (vs. 75.9% al 3T21 y 123.0% en un escenario base). Asimismo, presenta una razón de apalancamiento ajustada de 0.8 veces (x) y una razón de cartera vigente a 2.2, por lo que se mantiene en niveles de fortaleza (vs. 1.3x y 1.3x al 3T21; 0.6x y 3.4x en el escenario base). Asimismo, FHipo muestra una mejora en el indicador de rentabilidad, el cual se ubicó con un ROA Promedio de 4.4% al 3T22 (vs. 3.6% al 3T21 y 2.8% en un escenario base). Finalmente, el Fideicomiso mantiene un adecuado nivel en sus índices de morosidad y morosidad ajustado, los cuales cerraron en 4.6% y 4.6% al 3T22 (vs. 6.1% y 7.8% al 3T21 y 9.1% y 9.7% en un escenario base), y en cuanto a los factores ESG, se determinó un nivel Superior.

El Programa Dual de CEBURS de FHipo fue autorizado por la CNBV el 27 de julio de 2021 por un monto de hasta P\$15,000 millones (m), y con una vigencia de cinco años a partir de la fecha mencionada. Durante este plazo, el Emisor puede llevar a cabo diversas emisiones, siempre y cuando el monto total de las emisiones vigentes no exceda el monto total autorizado por el Programa. Por su parte, la Porción Circulante del Programa no podrá exceder P\$3,000m. A la fecha del presente comunicado, FHipo cuenta con tres emisiones quirografarias de Corto Plazo, por un monto acumulado de P\$400.0m, realizadas al amparo del Programa. A continuación, se muestra los detalles de cada emisión vigente.

Perfil del Fideicomiso

FHipo es un Fideicomiso Hipotecario que tiene a Banco Invex como fiduciario y a Monex como representante común. Asimismo, la administración se lleva a cabo de forma interna desde marzo 2020. El propósito del Fideicomiso es adquirir, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México originados por instituciones financieras del sector público y privado. Al cierre del 3T22, el Fideicomiso cuenta con dos contratos con instituciones que originan cartera: el INFONAVIT y el FOVISSSTE; así como con una alianza estratégica a través de YAVE (anteriormente Smart Lending) para la originación de portafolio.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de FHipo en los últimos 12 meses y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en el escenario base como en el escenario de estrés, presentado en el reporte de calificación con fecha de publicación del 14 de febrero de 2022.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

FECHA: 31/01/2023

Niveles elevados de solvencia, al cerrar con un índice de capitalización de 81.3% al 3T22 (vs. 75.9% al 3T21 y 123.0% en un escenario base). Los altos niveles de solvencia se pueden atribuir a una menor cartera de crédito y a un robusto capital contable para el manejo de sus operaciones.

Decremento en la cartera en balance, al situarse en P\$11,018.6m en septiembre de 2022 (vs. P\$11,822.6m en septiembre de 2021 y P\$8,173m en un escenario base). El decremento de la cartera de crédito se debe a las cesiones de cartera de dos bursatilizaciones realizadas durante el 4T21 y a la amortización natural del portafolio.

Mejores niveles en el indicador de rentabilidad, al cerrar con un ROA Promedio de 4.4% al 3T22 (vs. 3.6% al 3T21 y 2.8% en un escenario base). La mejora se debe principalmente al desempeño del portafolio durante los últimos periodos.

Moderados niveles de morosidad y morosidad ajustada, con un cierre de 4.6% respectivamente al 3T22 (vs. 9.1% al 3T21 y 9.7% en un escenario base). Los bajos niveles de morosidad reflejan una mayor diversificación con los originadores de cartera y también una adecuada aplicación en los criterios de originación.

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento en la cartera total, al cerrar en niveles de P\$12,453.5m en 2024. Lo anterior se podría atribuir a nuevas adquisiciones de cartera por parte de FHipo con sus originadores, debido a una menor tasa de interés de referencia en periodos futuros.

Sanos niveles de rentabilidad, al cerrar en niveles de 3.6% en 2024. Se espera que el nivel de rentabilidad del Fideicomiso se mantenga constante.

Factores Adicionales Considerados

Mayor diversificación en sus fuentes de originación. El portafolio de FHipo ha adquirido nuevas alianzas estratégicas de originación, como lo ha sido YAVE, la cual ha pasado de tener 5.0% de participación del portafolio en 2021 a 11.2% al 3T22..

Factores que Podrían Subir la Calificación

Mejora en la generación del margen financiero, que sitúe al MIN Ajustado en niveles superiores al 9.5%. Un crecimiento en el spread de tasas, así como un adecuado control en la generación de estimaciones preventivas, podría beneficiar la calificación.

Mejora en la calidad de cartera, que sitúe un índice de morosidad por debajo del 2.0%. Esto sucedería ante un escenario macroeconómico favorable, donde los derechohabientes de las hipotecas continúen sin percances con sus pagos.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Presiones en los indicadores de rentabilidad, al exhibir un ROA Promedio por debajo del 2.0%. Lo anterior se daría si la tasa de interés de referencia no empieza una trayectoria descendiente, causada por un escenario macroeconómico de alta volatilidad e inflación.

Deterior en la calidad de la cartera al presentar un índice de morosidad igual o superior a 8.5%. Con ello, la Empresa presentaría baja calidad en sus activos y áreas de oportunidad en su proceso de originación.

Disminución de la razón de cartera vigente a deuda neta inferior a 1.3x. Ante esto, la Empresa mostraría una menor capacidad el pago de sus obligaciones de deuda.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto

FECHA: 31/01/2023

Glosario de IFNB's incluido en el documento adjunto

Contactos

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

Juan Pablo Martínez
Analista
juanpablo.martinez@hrratings.com

Angel García
Director Ejecutivo Sr. 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:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022

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 HR+1

Fecha de última acción de calificación 14 de febrero de 2022

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T17 - 3T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte Touché Tomhatsu Limited, proporcionada por FHipo.

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

FECHA: 31/01/2023

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 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