Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 03/09/2019

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 asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para HIRCB 19 por un monto de hasta P$1,000m

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (3 de septiembre de 2019) - HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para HIRCB 19 por un monto de hasta P$1,000m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se sustenta en la Mora Máxima de 26.8% que soporta bajo un escenario de alto estrés, lo que se compara con una TIH de la cartera originada por HIR Casa de 5.3%, resultando en una VTI de 5.0x. Adicionalmente, la calificación considera la adecuada composición de la cartera cedida en cuanto a los bajos niveles de LTV, así como su pulverización en clientes principales y su diversificación geográfica. Finalmente, consideramos que la Emisión tiene un riesgo operativo consistente con la calificación asignada.

Análisis de Flujo de Efectivo

Fortaleza de la Emisión a través de la cartera de autofinanciamiento cedida al Fideicomiso. La cobranza no realizada por mora que soporta la Emisión es equivalente al incumplimiento de 570 clientes, de acuerdo con el saldo promedio de la cartera cedida.

Aforo Requerido de 1.35x y Aforo Mínimo de 1.20x, mismos que se deberán de cumplir para mantener el esquema de amortización objetivo contemplado en la Estructura. En caso de que el aforo disminuya por debajo del Aforo Mínimo 1 mes, o del Aforo Requerido por tres meses, esto representará un Evento de Aceleración.

Fondo de Gastos de Mantenimiento, Fondo de Pago de Intereses y Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo. Estos fondos se conformarán con tres meses de gastos de mantenimiento, tres meses de pago de intereses y un mes de amortización programada, respectivamente, proporcionando mecanismos de liquidez para la Emisión.

Moderada sensibilidad de la cobranza a fluctuaciones en las tasas de mercado, ya que 30.2% de la cartera cedida tiene un factor de actualización referenciado a la tasa de los Cetes. Lo anterior podría reflejar una disminución en los ingresos recibidos por el Fideicomiso ante un entorno de baja de tasas.

Contratación de un instrumento derivado de cobertura (SWAP) durante los 60 meses del calendario de amortización. La cobertura deberá ser contratada con una contraparte con una calificación equivalente a HR AAA, reduciendo con ello el riesgo de tasas.

Trigger de morosidad de 7.0% para detonar un Evento de Aceleración. En caso de que esta métrica supere el nivel establecido en la documentación legal, la Emisión entraría en un esquema Full-Turbo, ofreciendo una protección ante posible deterioro en la calidad de la cartera.

Factores Adicionales Considerados

Opinión Legal satisfactoria otorgada por un despacho legal independiente. En el dictamen se establece la valida cesión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso, así como su oponibilidad ante terceros.

Participación de un Administrador Maestro con una calificación equivalente a HR AM2. El administrador maestro de la Emisión es ACFIN , quien proporciona un reporteo de la cartera y de la Emisión.

Calificación de Administrador Primario de HR AP2 con Perspectiva Positiva para HIR Casa. Esto denota adecuados procesos de administración de cartera por parte del Fideicomitente.

Cartera pulverizada en clientes principales, además de presentar una sana diversificación geográfica y por profesión de los acreditados. Lo anterior reduce la sensibilidad de la Emisión a las condiciones de un cliente o sector económico en particular.

Adecuados niveles de LTV, con un promedio ponderado de 46.4%. Asimismo, se establece un criterio de elegibilidad que limita el LTV de cada crédito al momento de la cesión en un nivel de 75.0%.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Incremento en la Tasa de Incumplimiento Histórica de la Emisión en un nivel superior a 5.9%. Lo anterior se reflejaría en una VTI menor a 4.5x, impactando con ello el nivel de calificación.

Disminución en el aforo, lo que llevaría a que la mora máxima presente una disminución a un nivel menor de 23.9%. Lo anterior presionaría la métrica de VTI por debajo del nivel de 4.5x, asumiendo un comportamiento estable en el análisis de cosechas.

Deterioro en la capacidad de administración de cartera del Fideicomitente. Esto se reflejaría en un incremento en la morosidad, presionando la recepción de flujos.

Características de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se pretende realizar por un monto de hasta P$1,000m, 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 consistirá en 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.

La Emisión tendrá un Aforo Requerido de 1.35x, calculado como el VPN de los Derechos al Cobro vigentes, entre el Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios, menos el efectivo computable. En caso de que el aforo se ubique por debajo del Aforo Requerido por tres meses consecutivos, esto representará un Evento de Aceleración, en donde la Emisión entraría en un esquema de amortización Full-Turbo. De igual forma, se tiene un Aforo Mínimo de 1.20x, que se deberá de mantener todos los meses para mantener el mecanismo de amortización objetivo.

La Emisión pagará intereses y principal de forma mensual, con una tasa de interés variable referida a la TIIE de hasta 29 días, mas una sobretasa a ser determinada, aunque la estructura contempla la contratación de un SWAP para mitigar el riesgo de tasas. Los CEBURS Fiduciarios serán 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.

Anexo - Descripción de la Transacción incluido en el documento adjunto.

Anexo - Principales Clausulas incluido en el documento adjunto.

Glosario ABS incluido en el documento adjunto.

Contactos

Akira Hirata

Asociado Sr.
akira.hirata@hrratings.com

Angel Garcia
Subdirector Sr. de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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 para Activos Financieros - Deuda Respaldada por un Conjunto de Activos Financieros (México), Mayo 2019
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 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 de 2007 a julio de 2019
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Fideicomitente.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito de AAFC2(mex) con Perspectiva Estable otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 19 de agosto de 2019.
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 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