

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma las Calificaciones de CEDEVIS 12U y FHIPOCB 17U

Mexico Fri 12 Jul, 2024 - 6:38 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 12 Jul 2024: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los bonos preferentes de los certificados bursátiles fiduciarios (CB) denominados FHIPOCB 17U, CEDEVIS 12U y su constancia preferente (CP).

Los CB están respaldados, en su mayoría, por créditos hipotecarios originados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) [AAA(mex) Perspectiva Estable].

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
FHIPOCB 17U		
FHIPOCB 17U	ENac LP	AAA(mex)vra Ra: Outlook Stable
	AAA(mex)vra Rating Outlook Stable	
	Afirmada	
Infonavit CEDEVIS 12U (F#80648)		

CEDEVIS 12U
MX95CE090119

ENac LP

AAA(mex)vra Ra:
Outlook
Stable

AAA(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

Constancia
Preferente

ENac LP

AA+
(mex)vra Rating
Outlook
Stable

AA+(mex)vra Rating Outlook Stable

Afirmada

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Infonavit CEDEVIS 12U (F#80648)

Desempeño de Activos Permanece Estable: A mayo de 2024, los incumplimientos de más de 90 días, en relación con el saldo original, alcanzaron 11.3% y los incumplimientos de más de 180 días 10.5% (mayo 2023: 11.4% y 10.2%, respectivamente). A la misma fecha, 47.9% de los deudores eran trabajadores bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), 50% bajo el Régimen Extraordinario de Amortización (REA) y 2.1% en prórroga. Los prepagos alcanzaron una tasa de prepagos acumulada anualizada (CPR; *cumulative prepayment rate*) de 1.9%, similar al promedio observado en mayo de 2023 de 2%.

A mayo de 2024, la cartera estaba compuesta por 11,814 créditos originados en México, con una tasa de interés promedio ponderada (WA; *weighted average*) de 8.1% y una razón de crédito a valor actual promedio ponderada (WA CLTV; *weighted average current loan to value*) de 85.9%.

Protección Crediticia en Niveles Objetivo: Los bonos preferentes continúan amortizándose siguiendo un esquema de amortización objetivo; a la fecha de pago más reciente, febrero de 2024, alcanzó un saldo de 15.2% del saldo original (febrero 2023: 18.4%). Sin embargo, debido a que el indicador de morosidad a más de 180 días, medido en pesos sobre el saldo original del portafolio, alcanzó el límite de 16%, a partir de la siguiente fecha de pago, la transacción pagará bajo un esquema de amortización acelerada. Por otro lado, el saldo de la constancia preferente alcanzó 19.7% a febrero 2024 (febrero 2023: 23.8%). Los niveles de sobrecolateralización (OC; *overcollateralization*) se mantuvieron en

el objetivo de 40% y 32.5% para los tramos preferente y subordinado, respectivamente, desde la última revisión. El exceso de margen financiero ha permanecido estable y promedió 3.3% durante los últimos 12 meses (UDM) a febrero de 2024 en comparación con el promedio de 12 meses de 3.4% observado un año antes.

Riesgo Operativo Mitigado: Fitch considera que el riesgo operacional de CEDEVIS 12U está mitigado por la capacidad operativa adecuada de Infonavit, sus habilidades comprobadas como administrador a lo largo de los años, así como por su condición financiera estable. Administradora de Activos Financieros S.A. (Acfin), calificada como administrador maestro en 'AAFC2(mex)' con Perspectiva Estable, actúa como administrador maestro para el portafolio subyacente de la transacción calificada, lo que beneficia a la supervisión del fideicomiso.

FHIPOCB 17U

Desempeño Estable de los Activos: A mayo de 2024, los incumplimientos de más de 90 días como proporción del saldo original de la cartera disminuyeron a 1.6% desde 1.7% un año antes, mientras la tasa de incumplimiento de más de 180 días en relación con el saldo original se mantuvo estable en 1.4%. Por otro lado, los prepagos han mostrado una tasa estable; a mayo de 2024 alcanzaron una CPR de 2.3%, superior al nivel observado un año antes de 1.6%.

A mayo de 2024, la cartera de FHIPOCB 17U estaba compuesta por 8,244 créditos originados en México, con una concentración de cartera de 84% en créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y 16% en créditos de Infonavit. La cartera tiene una tasa de interés promedio ponderada de 6% y una WA CLTV de 28.9%.

Protección Crediticia Dentro de los Niveles Objetivo: Los bonos continuaron amortizándose de manera consistente; a mayo de 2024 alcanzaron un saldo de 52% del saldo original (58% un año antes). A la misma fecha, el OC objetivo se estableció en 29.5%, nivel que está dentro del objetivo. El exceso de margen financiero ha permanecido estable; en los UDM a mayo de 2024 promedió 3.1% en comparación con el promedio de 12 meses de 3.8% observado un año antes.

Riesgo Operacional Mitigado: De manera similar a otras transacciones de Infonavit, ambas entidades (Infonavit y Fovissste) están relacionadas con el Gobierno federal y tienen experiencia considerable y reputación como originadores y administradores de créditos hipotecarios en el mercado mexicano, por lo que se considera que el riesgo operacional esta

mitigado. En caso de que existan dependencias o patronos morosos, Fovissste tiene el derecho de solicitar al Gobierno federal que retenga los recursos federales y se los transfiera como pago, mientras que Infonavit puede iniciar procedimientos legales para multar o clausurar a las empresas que no transfieran los pagos deducidos.

La transacción también considera una participación activa de HITO, S.A.P.I. de C.V. (HITO) como administrador maestro. La calificación de HITO fue incrementada en julio de 2023 a 'AAFC1(mex)' con Perspectiva Estable. El entorno operativo no representa un riesgo adicional para la transacción.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--las calificaciones de las transacciones son las más altas de la escala nacional, por lo tanto, no existe posibilidad de alza.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--las calificaciones podrían bajar debido a un deterioro adicional de los niveles de incumplimiento que no vaya acompañado de un aumento del correspondiente nivel de protección crediticia en forma de OC, así como por cambios en la cobranza actual. En caso de ocurrir una baja en la calificación del administrador y debido a la falta de administradores sustitutos, todas las calificaciones podrían ser bajadas al nivel de calificación del administrador.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Abril 2, 2024);

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Noviembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Marzo 13, 2024).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 22/agosto/2023.

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: HITO como administrador maestro de FHIPOCB 17U. Acfin como administrador maestro de CEDEVIS 12U a través de sus portales de internet, Infonavit y Fovissste como administradores primarios. La Bolsa Mexicana de Valores.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Reportes de cobranza históricos hasta mayo de 2024, reportes de distribución a mayo de 2024, estados financieros auditados para 2023 publicados en la Bolsa Mexicana de Valores e información de tipo crédito por crédito provista en la plataforma del administrador maestro con fecha de corte mayo/2024.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde la fecha de emisión hasta el cierre de mayo/2024.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FITCH RATINGS ANALYSTS

Marcela Morales

Senior Analyst

Analista de Seguimiento

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Juan Pablo Gil Lira

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+56 2 2499 3306

juanpablo.gillira@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 22 Nov 2023\)](#)

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub. 19 Jan 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 13 Mar 2024\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

FHIPO - FHIPOCB 17U (F#3186)	-
Infonavit CEDEVIS 12U (F#80648)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha

información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor

escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden

estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided

within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.