MEDIO: PORTAL TERRA
FECHA: 16/AGOSTO/2012

Comunicación Financiera

HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN EN HR AAA (E) PARA LA EMISIÓN DE CEBURS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA TFOVIS 10-2U

>> MÉXICO, D.F., (16 DE AGOSTO DE 2012) - HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACíÓN DE HR AAA (E) PARA LA EMISíÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (CEBURS FIDUCIARIOS) CON CLAVE DE PIZARRA "TFOVIS 10-2U" (LA EMISíÓN). LOS CEBURS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA TFOVIS 10-2U FUERON EMITIDOS EL 9 DE JULIO DE 2010 POR UN MONTO DE 1,359,910,500.0 UNIDADES DE INVERSíÓN (UDIS), EQUIVALENTE A P$5,999.9 MILLONES(M), MEDIANTE EL FIDEICOMISO F/300250 (EL FIDEICOMISO). CELEBRADO POR EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE) A TRAVÉS DE SU FONDO DE VIVIENDA (FOVISSSTE), EN SU CARÁCTER DE ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE Y HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCíÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISíÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO EMISOR. LA FECHA DE VENCIMIENTO LEGAL DE LOS CEBURS FIDUCIARIOS ES EL 27 DE DICIEMBRE DE 2039. ACTUALMENTE LOS CEBURS FIDUCIARIOS CUENTAN CON UN SALDO INSOLUTO DE 1,026,303,499 UDIS (P$4,888.3M) Y SE ENCUENTRAN RESPALDADOS POR UN CONJUNTO DE CRÉDITOS ORIGINADOS Y ADMINISTRADOS POR EL FOVISSSTE COMPUESTO POR 23,439 CRÉDITOS DENOMINADOS EN VECES SALARIO MÍNIMO (VSM), CON UN SALDO INSOLUTO AL 30 DE JUNIO DE 2012 DE 3,966,485.2 VSM (P$7,515.8 M). LA PERSPECTIVA DE LA CALIFICACíÓN SE MANTIENE ESTABLE.

LA CALIFICACíÓN ASIGNADA DE HR AAA (E) SIGNIFICA QUE EL EMISOR O EMISíÓN CON ESTA CALIFICACíÓN SE CONSIDERA DE LA MÁS ALTA CALIDAD CREDITICIA, OFRECIENDO GRAN SEGURIDAD PARA EL PAGO OPORTUNO DE LAS OBLIGACIONES DE DEUDA. MANTIENEN MÍNIMO RIESGO CREDITICIO.

ENTRE LOS FACTORES BAJO LOS QUE SE FUNDAMENTA LA RATIFICACíÓN DE LA CALIFICACíÓN SE ENCUENTRAN LOS SIGUIENTES: - NIVEL DE SOBRE COLATERAL DESPúÉS DE LA AMORTIZACíÓN PARCIAL DE PRINCIPAL EFECTUADA EL 27 DE JULIO DE 2012 REGISTRÓ UN VALOR DE 34.1% SIN TOMAR EN CUENTA LAS PRÓRROGAS DEL PROGRAMA. ESTE NIVEL ES SUPERIOR AL 27.6% CON QUE CONTABA LA TRANSACCíÓN EN LA FECHA DE EMISíÓN.

- REPORTES PROPORCIONADOS POR EL ADMINISTRADOR MAESTRO MUESTRAN QUE AL 30 DE JUNIO DE 2012, LOS ÍNDICES DE MOROSIDAD SON DE 2.2% Y 1.1% PARA MOROSIDADES MAYORES A 90 DÍáS Y A 180 DÍáS, RESPECTIVAMENTE, LOS CUALES SE DERIVAN DEL RETRASO DE INDIVIDUALIZACíÓN QUE PRESENTAN LAS DEPENDENCIAS.

- MECANISMO DE DESCUENTO VÍá NÓMINA DEL PAGO DE LA HIPOTECA QUE ATENÚA EL RIESGO POR VOLUNTAD DE PAGO DE LOS ACREDITADOS.

- LA PRÁCTICA DE AVANCES QUE EL FOVISSSTE REALIZA EN ATENCíÓN A LA SOLICITUD HECHA POR LA COMISíÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV) PARA ELIMINAR CUALQUIER RIESGO OPERATIVO QUE PODRÍá REPRESENTAR EL RETRASO EN EL TRASPASO DE LOS FLUJOS DE COBRANZA DE LAS DEPENDENCIAS AL FOVISSSTE.

- SEGURO CONTRA DAÑOS MATERIALES CONTRATADO POR EL FOVISSSTE. DICHO SEGURO CUBRE LA TOTALIDAD DE LA CONSTRUCCíÓN DE LA VIVIENDA, INCLUYENDO ADAPTACIONES Y DAÑOS CAUSADOS POR INCENDIO, INUNDACíÓN, TERREMOTO, DAÑOS ECOLÓGICOS, ENTRE OTROS.

- PARTICIPACíÓN DE ADMINISTRADORA DE ACTIVOS FINANCIEROS, S.A. (ACFIN) COMO ADMINISTRADOR MAESTRO, QUIEN SUPERVISA, REVISA Y VERIFICA TODA LA INFORMACíÓN GENERADA POR EL ADMINISTRADOR PRIMARIO (FOVISSSTE), EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE ADMINISTRACíÓN RELACIONADA CON LA ADMINISTRACíÓN Y COBRANZA DE LOS DERECHOS DE COBRO.

DESCRIPCíÓN DE LA EMISíÓN LOS CEBURS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA TFOVIS 10-2U FUERON EMITIDOS EL 9 DE JULIO DE 2010 POR UN MONTO DE 1,359,910,500 UDIS, MEDIANTE EL FIDEICOMISO 300250 CELEBRADO POR EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE), A TRAVÉS DE SU FONDO DE VIVIENDA (FOVISSSTE), EN SU CARÁCTER DE ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE Y HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCíÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISíÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO EMISOR.

EL PROPÓSITO DE LA EMISíÓN FUE EL DE REALIZAR LA BURSATILIZACíÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO PARA QUE CON EL CIEN POR CIENTO DE LOS RECURSOS NETOS PRODUCTO DE LA CESíÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO EL

FOVISSSTE OTORGUE NUEVOS CRÉDITOS CON GARANTÍá HIPOTECARIA A MÁS TRABAJADORES QUE COTICEN EN EL ISSSTE.

LA TRANSACCíÓN CONSISTíÓ EN LA BURSATILIZACíÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR UN PORTAFOLIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PREVIAMENTE SELECCIONADO POR EL FOVISSSTE. EN ESTE SENTIDO DICHOS FLUJOS DE EFECTIVO CONSTITUYEN LA PRINCIPAL FUENTE DE PAGO DE LOS CEBURS FIDUCIARIOS AUNADA A LOS RECURSOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO CORRESPONDIENTE DEL FIDEICOMISO EMISOR Y ESTÁ INTEGRADO POR AQUELLOS BIENES, DERECHOS, VALORES Y EFECTIVO QUE FORMEN PARTE DEL MISMO.

LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CEDIDOS AL FIDEICOMISO HAN SIDO ORIGINADOS Y ADMINISTRADOS POR EL FOVISSSTE EL CUAL MANTIENE LA ADMINISTRACíÓN DE LOS MISMOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISíÓN DE CEBURS FIDUCIARIOS.

A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN Y EN TANTO NO SEAN AMORTIZADOS EN SU TOTALIDAD, LOS CEBURS FIDUCIARIOS DEVENGAN INTERESES SOBRE EL SALDO INSOLUTO DEL PRINCIPAL A UNA TASA DE INTERÉS BRUTA ANUAL DE 5.39%, LA CUAL SE MANTENDRÁ FIJA DURANTE LA VIDA DE LA EMISíÓN. LA EMISíÓN PAGA INTERESES DE FORMA MENSUAL Y CONTEMPLA QUE LA AMORTIZACíÓN DE CAPITAL SE REALICE A MÁS TARDAR EN LA FECHA DE VENCIMIENTO.

LA AMORTIZACíÓN DE LOS CEBURS FIDUCIARIOS DEPENDE DIRECTAMENTE DEL COMPORTAMIENTO DE PAGOS QUE REALICEN LOS ACREDITADOS EN EL FUTURO. ES DECIR, SI LOS ACREDITADOS NO MANTIENEN UN COMPORTAMIENTO DE PAGO SIMILAR AL QUE HAN TENIDO EN EL PASADO PRESENTANDO ATRASOS EN SUS PAGOS, LOS CEBURS FIDUCIARIOS SE AMORTIZARÁN EN FORMA MÁS LENTA. POR OTRO LADO SI LOS ACREDITADOS INCREMENTAN EL MONTO DE PAGOS ANTICIPADOS DE PRINCIPAL BAJO SUS CRÉDITOS HIPOTECARIOS, LOS CEBURS FIDUCIARIOS SE AMORTIZARÁN EN FORMA MÁS ACELERADA.

LA TRANSACCíÓN CUENTA CON UNA CONSTANCIA, A NOMBRE DE FOVISSSTE, EN SU CALIDAD DE CEDENTE BAJO EL CONTRATO DE CESíÓN; LA CONSTANCIA NO ES UN TÍTULO DE CRÉDITO Y SÓLO ACREDITA A SUS TENEDORES COMO TITULARES DE LOS DERECHOS DE FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR BAJO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CONSECUENCIA, LA CONSTANCIA DA EL DERECHO A SU TENEDOR A RECIBIR (I) EL PORCENTAJE DE LAS DISTRIBUCIONES QUE LA MISMA SEÑALE Y QUE SE EFECTúÉ DE CONFORMIDAD CON LA PRELACíÓN DE PAGOS Y (II) EN GENERAL, A LA PROPORCíÓN QUE CORRESPONDA DE LOS BIENES QUE PUEDA EXISTIR EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTO DE LOS ACTIVOS EXCEDENTES. EL FIDEICOMITENTE COMO TENEDOR INICIAL DE LA CONSTANCIA, NO PUEDE CEDERLA TOTAL NI PARCIALMENTE.

DESEMPEÑO DE LA TRANSACCíÓN LA INFORMACíÓN UTILIZADA PARA EVALUAR EL DESEMPEÑO DE LA EMISíÓN CON CLAVE DE PIZARRA TFOVIS 10-2U FUE TOMADA DE LOS REPORTES DE COBRANZA Y DE ESTATUS DE CARTERA ELABORADOS POR ACFIN EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR MAESTRO ASÍ COMO DE LOS REPORTES DE DISTRIBUCIONES PREPARADOS POR DEUTSCHE BANK COMO PARTE DE SUS FUNCIONES COMO REPRESENTANTE COMÚN.

COBRANZA Y DISTRIBUCíÓN EN TODOS LOS MESES DE LA EMISíÓN, EL PAGO DE AMORTIZACíÓN SE HA MANTENIDO CONSTANTE EN MAYOR PROPORCíÓN QUE EL PAGO DE INTERESES, DE IGUAL FORMA SE HA CUMPLIDO CON LA PRELACíÓN DE PAGOS EN TODO MOMENTO, CUBRIENDO TANTO LOS GASTOS DE ADMINISTRACíÓN COMO CON LOS INTERESES A PAGAR EN CADA PERIODO.

CARTERA VIGENTE ES IMPORTANTE DESTACAR QUE AUNQUE AL PRINCIPIO DE LA EMISíÓN, LA CARTERA AL CORRIENTE PRESENTÓ UNA ALTA INCONSISTENCIA DEBIDO A LA VOLATILIDAD DE LA MIGRACíÓN DE LA CARTERA DE 1 A 30 DÍáS, COMO CONSECUENCIA DEL RETRASO DE LAS DEPENDENCIAS AL REALIZAR LA INDIVIDUALIZACíÓN, DESDE NOVIEMBRE DE 2011 LA CARTERA AL CORRIENTE A MOSTRADO NIVELES MÁS CONSTANTES Y SUPERIORES A LOS QUE HABÍá ESTADO MOSTRANDO ANTERIORMENTE, ESTO SE DEBE A QUE EN ESA FECHA, EL ADMINISTRADOR MAESTRO, EL FIDEICOMITENTE Y EL REPRESENTANTE COMÚN REALIZARON MEJORAS AL PROCESO DE ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO. EN LOS ÚLTIMOS 6 MESES, EL NIVEL MÁS BAJO AL QUE HA LLEGADO LA CARTERA AL CORRIENTE ES 70.8% SOBRE EL TOTAL DE LA CARTERA.

CARTERA VENCIDA A PESAR DE QUE LOS NIVELES DE CARTERA VENCIDA MAYOR A 90 DÍáS SE HAN MOSTRADO VOLÁTILES EN LOS ÚLTIMOS MESES, ESTO NO REPRESENTA UNA SITUACíÓN ADVERSA PARA LA EMISíÓN, YA QUE DICHA VOLATILIDAD EN LA MAYORÍá DE LOS CASOS ES HACIA BUCKETS CON MENOS DÍáS DE VENCIDOS, POR LO QUE LA CARTERA VOLÁTIL NO ESTA ALCANZANDO NIVELES DE MÁS DE 180 DÍáS. LOS PORCENTAJES DE CARTERA VENCIDA QUE SE REGISTRAN SE DEBEN EN MAYOR MEDIDA A UN RETRASO EN LA TRANSFERENCIA DE LOS FONDOS POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS AL FOVISSTE, LOS CUALES NO REPRESENTAN CARTERA VENCIDA REAL, YA QUE LOS TRABAJADORES SI REALIZAN SUS PAGOS. AL 30 DE JUNIO DE 2012, LOS NIVELES DE CARTERA VENCIDA POR MÁS DE 90 Y 180 DÍáS SE ENCUENTRAN EN 2.2% Y 1.1% RESPECTIVAMENTE.

SOBRECOLATERAL AL MOMENTO DE SU EMISíÓN, LOS CEBURS FIDUCIARIOS CONTABAN CON UNA MEJORA CREDITICIA EN FORMA DE SOBRE COLATERAL DE 27.6%. HASTA LA ÚLTIMA FECHA DE PAGO, 27 DE JULIO DE 2012, SE HAN REALIZADO 24 PAGOS DE CUPÓN EN LOS QUE SE HAN LLEVADO A CABO PREPAGOS PARCIALES DE PRINCIPAL POR UN MONTO ACUMULADO DE P$1,538.8M, DE MANERA TAL QUE A PARTIR DE LA ÚLTIMA FECHA DE PAGO EL VALOR NOMINAL UNITARIO POR BONO ES DE P$359.5.

EL DESEMPEÑO DE LA AMORTIZACíÓN OBSERVADA Y DE LA PROYECTADA POR HR RATINGS, MUESTRA UN COMPORTAMIENTO MUY VOLÁTIL, DEBIDO A COMO REALIZAN LAS AMORTIZACIONES LOS ACREDITADOS. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN OCASIONES LAS AMORTIZACIONES PROYECTADAS SON MAYORES A LAS OBSERVADAS, SIN EMBARGO A JULIO DE 2012, LA EMISíÓN HA AMORTIZADO P$436.8M MÁS DE LO PROYECTADO.

DESDE SU EMISíÓN, EL SOBRE COLATERAL HA MANTENIDO UNA TENDENCIA A LA ALZA. TRAS LA ÚLTIMA AMORTIZACíÓN PARCIAL DE PRINCIPAL EFECTUADA EN JUNIO DE 2012, LOS NIVEL DE SOBRE COLATERAL, INCLUYENDO LA CARTERA DE PRÓRROGAS LA CUAL INFLUYE EN EL COMPORTAMIENTO DE ÉSTE, SE ENCUENTRA EN 34.1% Y EL NIVEL DEL SOBRE COLATERAL SIN LA CARTERA DE PRÓRROGAS ES DE 33.5%.

MEJORAS CREDITICIAS LA ESTRUCTURA CONTEMPLA MEJORAS CREDITICIAS A FIN DE PROVEER DE MAYOR CERTEZA EN EL PAGO TANTO DE INTERESES COMO DE CAPITAL A LOS INVERSIONISTAS, ENTRE LAS MEJORAS CREDITICIAS QUE LE DAN FORTALEZA A ESTA EMISíÓN DE CEBURS FIDUCIARIOS SE ENCUENTRAN: A.

AFORO O NIVEL DE SOBRE COLATERAL: EL CUAL ES EL RESULTADO DE RESTAR (I) UNO MENOS (II) EL RESULTADO DE DIVIDIR (A) EL SALDO INSOLUTO DE LOS CEBURS FIDUCIARIOS EN LA FECHA DE EMISíÓN ENTRE (B) EL SALDO INSOLUTO DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO A LA FECHA DE CORTE QUE FUERON CEDIDOS AL FIDEICOMISO EMISOR EN LA FECHA DE EMISíÓN SERÁ DE 27.6%.

B.

SEGURO DE DAÑOS MATERIALES: EL FOVISSSTE TIENE CONTRATADO UN SEGURO QUE CUBRE LA TOTALIDAD DE LA CONSTRUCCíÓN DE LA VIVIENDA INCLUYENDO MEJORAS, ADAPTACIONES Y AMPLIACIONES DE DAÑOS CAUSADOS POR INCENDIO, INUNDACíÓN, TERREMOTO, HURACÁN, TORNADO, AVALANCHA, ERUPCIONES VOLCÁNICAS, EXPLOSIONES, CáÍDA DE OBJETOS TALES COMO AVIONES, ÁRBOLES, DAÑOS ECOLÓGICOS, ENTRE OTROS. C.

LA MITIGACíÓN DEL RIESGO POR VOLUNTAD DE PAGO DE LOS ACREDITADOS MEDIANTE LA MECÁNICA DEL DESCUENTO SOBRE NÓMINA DEL PAGO DE LA HIPOTECA.

ADICIONALMENTE Y EN ATENCíÓN A LA SOLICITUD DE LA COMISíÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV) EL FOVISSSTE LLEVA A CABO LA PRÁCTICA DE AVANCES DE AQUELLOS PAGOS QUE PRESENTEN ALGÚN ATRASO, SIN INCLUIR LOS CRÉDITOS QUE SE ENCUENTREN EN PRÓRROGA.

DESCRIPCíÓN DEL EMISOR EL FONDO DE VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE) ES UN ÓRGANO DESCONCENTRADO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE) CREADO EN 1972, CON LA FINALIDAD DE ADMINISTRAR LAS APORTACIONES DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES PÚBLICAS, AFILIADAS AL MISMO, CONSTITUIDAS PARA OTORGAR CRÉDITOS PARA LA ADQUISICíÓN, REPARACíÓN, AMPLIACíÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.

EL FOVISSSTE CUENTA CON DIVERSAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO QUE LE PERMITEN LLEVAR A CABO EL FONDEO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS A LOS TRABAJADORES AFILIADOS. PRINCIPALMENTE LAS FUENTES DE FONDEO CONSISTEN EN LAS APORTACIONES DEL 5.0% DEL SALARIO BASE DE LOS TRABAJADORES QUE EFECTÚAN LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES Y LOS DESCUENTOS SOBRE NÓMINA COMO MECANISMO PARA LA RECUPERACíÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

AUNADO A LO ANTERIOR, EL FOVISSSTE CUENTA CON PRODUCTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES DE SUS RECURSOS EN VALORES A CARGO DEL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVÉS DEL BANCO DE MÉXICO E INSTRUMENTOS DE LA BANCA DE DESARROLLO, ASÍ COMO LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DEL PROGRAMA DE CEBURS FIDUCIARIOS.

ACTUALMENTE EL FOVISSSTE CUENTA CON VARIOS PRODUCTOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO COMO: TRADICIONAL, CON SUBSIDIO, PENSIONA2, CONYUGAL FOVISSSTE-INFONAVIT, ALIAS2, RESPALDA2, ENTRE OTROS.

EL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS QUE RESPALDA LA EMISíÓN TFOVIS 10-2U SE INTEGRA SOLAMENTE POR CRÉDITOS OTORGADOS EN EL FORMATO TRADICIONAL, POR LO QUE A CONTINUACíÓN SE DESARROLLAN LAS CARACTERÍSTICAS DEL MISMO.

EL PRODUCTO TRADICIONAL DEL FOVISSSTE ES UN FINANCIAMIENTO QUE CONSISTE EN CRÉDITOS INDIVIDUALES ASIGNADOS MEDIANTE SORTEO, PARA LA ADQUISICíÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA, REDENCíÓN DE PASIVOS HIPOTECARIOS, CONSTRUCCíÓN EN TERRENO PROPIO, AMPLIACíÓN DE VIVIENDA Y REPARACíÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCíÓN COMÚN EN TERRENO PROPIO, INCLUYENDO LA MODALIDAD DE CRÉDITOS MANCOMUNADOS CON CÓNYUGES, CONCUBINA O CONCUBINARIO, EN SU CASO. EL MECANISMO DE SORTEO SE INSTITUYE DEBIDO A QUE EL FOVISSSTE TIENE RECURSOS LIMITADOS Y UNA DEMANDA SIGNIFICATIVA DE CRÉDITOS POR PARTE DE LOS AFILIADOS DEL ISSSTE, POR LO QUE LA INSTAURACíÓN DEL SORTEO PERMITE QUE TODOS LOS INTERESADOS CUENTEN CON LAS MISMAS POSIBILIDADES DE OBTENER UN CRÉDITO HIPOTECARIO.

DE LAS DIFERENTES MODALIDADES DE CRÉDITOS TRADICIONALES QUE EXISTEN LAS EMISIONES DE TFOVIS ÚNICAMENTE INCORPORAN A LA CARTERA CRÉDITOS PARA LA ADQUISICíÓN DE VIVIENDA NUEVA Y USADA.

EL SORTEO ES UN PROCESO ALEATORIO, IMPLEMENTADO EN 2002, QUE TOMA EN CUENTA: (I) LA DEPENDENCIA O ENTIDAD EN LA QUE LABORA EL SOLICITANTE, (II) LA ENTIDAD FEDERATIVA EN LA QUE SE SOLICITA LA VIVIENDA, (III) LA ANTIGÜEDAD DEL SOLICITANTE EN EL SECTOR PÚBLICO, (IV) EL NÚMERO DE CRÉDITOS SOLICITADOS PARA CADA DESTINO DEL CRÉDITO (ADQUISICíÓN DE VIVIENDA, CONSTRUCCíÓN Y REDENCíÓN DE PASIVOS HIPOTECARIOS). EL PROCESO DE SORTEO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE ISO 9001:2000, Y CADA AÑO ES AUDITADO POR UN DESPACHO INDEPENDIENTE CON LA FINALIDAD DE VERIFICAR LA TRANSPARENCIA DEL PROCESO.

DE ACUERDO A LO ANTERIOR, HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACíÓN DE HR AAA (E) PARA LA EMISíÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA TFOVIS 10-2U.

PARA UN MAYOR DETALLE SOBRE LA PRESENTE ACCíÓN DE CALIFICACíÓN, FAVOR DE CONSULTAR EL REPORTE DE ANÁLISIS DETALLADO, EL CUAL SE ENCUENTRA DISPONIBLE EN NUESTRO SITIO DE INTERNET WWW.HRRATINGS.COM.

CONTACTOS PEDRO LATAPÍ DIRECTOR DE INSTITUCIONES FINANCIERAS E-MAIL: PEDRO.LATAPI@HRRATINGS.COM SANTIAGO CARRANCEDO ABAD ANALISTA E-MAIL: SANTIAGO.CARRANCEDO@HRRATINGS.COM HELENE CAMPECH ANALISTA E-MAIL: HELENE.CAMPECH@HRRATINGS.COM FERNANDO MONTES DE OCA DIRECTOR ADJUNTO DE ANÁLISIS E-MAIL: FERNANDO.MONTESDEOCA@HRRATINGS.COM FELIX BONI BRANDANI DIRECTOR GENERAL DE ANÁLISIS E-MAIL: FELIX.BONI@HRRATINGS.COM C+ (52-55) 1500 3130 HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. (HR RATINGS), ES UNA INSTITUCíÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA POR LA COMISíÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, QUE CUENTA CON UNA EXPERIENCIA INTEGRAL DE MÁS DE 100 AÑOS EN EL ANÁLISIS Y CALIFICACíÓN DE LA CALIDAD CREDITICIA DE EMPRESAS Y ENTIDADES DE GOBIERNO EN MÉXICO, ASÍ COMO DE LA CAPACIDAD DE ADMINISTRACíÓN DE ACTIVOS, O DESEMPEÑO DE LAS LABORES ENCAMINADAS AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL POR PARTE DE ALGUNA ENTIDAD.

LOS VALORES DE HR RATINGS SON LA VALIDEZ, CALIDAD Y SERVICIO.

PASEO DE LOS TAMARINDOS 400-A, PISO 26, COL.

BOSQUE DE LAS LOMAS, CP 05120, MÉXICO, D.F. TEL 52 (55) 1500 3130 LA CALIFICACíÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. A ESTA EMISíÓN Y/O EMISOR ESTÁ SUSTENTADA EN EL ANÁLISIS PRACTICADO EN ESCENARIOS BASE Y DE ESTRÉS, DE CONFORMIDAD CON LA(S) SIGUIENTE(S) METODOLOGÍá(S) ESTABLECIDA(S) POR LA PROPIA AGENCIA CALIFICADORA: METODOLOGÍá DE CALIFICACíÓN PARA LA EMISíÓN DE DEUDA RESPALDADA POR LOS FLUJOS FUTUROS GENERADOS DE UN CONJUNTO DE CUENTAS POR COBRAR (MÉXICO), MAYO DE 2009 PARA MAYOR INFORMACíÓN CON RESPECTO A ESTA(S) METODOLOGÍá(S), FAVOR DE CONSULTAR WWW.HRRATINGS.COM/ES/METODOLOGIA EN NUESTRA PÁGINA DE INTERNET WWW.HRRATINGS.COM SE PUEDE CONSULTAR LA SIGUIENTE INFORMACíÓN: (I) EL PROCEDIMIENTO INTERNO PARA EL SEGUIMIENTO A NUESTRAS CALIFICACIONES Y LA PERIODICIDAD DE LAS REVISIONES; (II) LOS CRITERIOS DE ESTA INSTITUCíÓN CALIFICADORA PARA EL RETIRO O SUSPENSíÓN DEL MANTENIMIENTO DE UNA CALIFICACíÓN, Y (III) LA ESTRUCTURA Y PROCESO DE VOTACíÓN DE NUESTRO COMITÉ DE ANÁLISIS.

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 ADMINISTRACíÓN 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, EMISíÓN Y/U OPERACíÓN, CON INDEPENDENCIA DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE NEGOCIO ENTRE HR RATINGS Y LA ENTIDAD O EMISORA.

LAS CALIFICACIONES Y/U OPINIONES OTORGADAS O EMITIDAS NO CONSTITUYEN RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER ALGÚN INSTRUMENTO, NI PARA LLEVAR A CABO ALGÚN TIPO DE NEGOCIO, INVERSíÓN U OPERACíÓN, Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍáS DE CALIFICACíÓN DE HR RATINGS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 7, FRACCíÓN 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 INFORMACíÓN OBTENIDA DE FUENTES QUE SON CONSIDERADAS COMO PRECISAS Y CONFIABLES, SIN EMBARGO, NO VALIDA, GARANTIZA, NI CERTIFICA LA PRECISíÓN, EXACTITUD O TOTALIDAD DE CUALQUIER INFORMACíÓN Y NO ES RESPONSABLE DE CUALQUIER ERROR U OMISíÓN O POR LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR EL USO DE ESA INFORMACíÓN. LA MAYORÍá DE LAS EMISORAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA CALIFICADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO HAN PAGADO UNA CUOTA DE CALIFICACíÓN CREDITICIA BASADA EN EL MONTO Y TIPO DE EMISíÓN. LA BONDAD DEL INSTRUMENTO O SOLVENCIA DE LA EMISORA Y, EN SU CASO, LA OPINíÓN SOBRE LA CAPACIDAD DE UNA ENTIDAD CON RESPECTO A LA ADMINISTRACíÓN DE ACTIVOS Y DESEMPEÑO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁN VERSE MODIFICADAS, LO CUAL AFECTARÁ, EN SU CASO, A LA ALZA O A LA BAJA LA CALIFICACíÓN, 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 METODOLOGÍáS O CRITERIOS DE CALIFICACíÓN 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 EMISíÓN, POR LO QUE NO NECESARIAMENTE REFLEJAN UNA PROBABILIDAD ESTADÍSTICA DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO, ENTENDíÉNDOSE 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 INVERSíÓN, INCLUSO, A RESTRUCTURAR LA DEUDA DEBIDO A UNA SITUACíÓN DE ESTRÉS ENFRENTADA POR EL DEUDOR. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, PARA DARLE MAYOR VALIDEZ A NUESTRAS OPINIONES DE CALIDAD CREDITICIA, NUESTRA METODOLOGÍá CONSIDERA ESCENARIOS DE ESTRÉS COMO COMPLEMENTO DEL ANÁLISIS ELABORADO SOBRE UN ESCENARIO BASE.

<<

NOTA: CONTENIDO Y FORMATO ORIGINAL DE LA EMISORA