



(CEDEVIS) BOLETIN DE PRENSA

>>MONTERREY, N.L. 22/01/2013<< >>FITCH CALIFICA AAA(MEX)VRA LOS CEDEVIS 13U<< >> MONTERREY, N.L. (22 DE ENERO DE 2013): FITCH RATINGS LLEVÓ A CABO LAS SIGUIENTES ACCIONES DE CALIFICACIÓN: - CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SERIE A (CBFS) DENOMINADOS CEDEVIS 13U SON CALIFICADOS AAA(MEX)VRA; LA PERSPECTIVA CREDITICIA ES ESTABLE - CONSTANCIA PREFERENTE ES CALIFICADA AA(MEX)VRA; LA PERSPECTIVA CREDITICIA ES ESTABLE FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN: LA CALIFICACIÓN ASIGNADA A LOS CEDEVIS 13U SE FUNDAMENTA, ENTRE OTROS FACTORES, EN EL EXCESO DE MARGEN FINANCIERO INICIAL DE LA TRANSACCIÓN; EL AFORO ORIGINAL DE 22% PROVISTO EN 14.5% POR LA SOBRE COLATERAL Y 7.5% EN FORMA DE LA CONSTANCIA PREFERENTE; LA UTILIZACIÓN DE UNA CASCADA SENCILLA DE COBRANZA Y PAGOS; UNA ESTRUCTURA FINANCIERA PARA ALCANZAR UN AFORO OBJETIVO DE 40% PARA LIBERAR FLUJO DE EFECTIVO HACIA LA AMORTIZACIÓN DE LA CONSTANCIA PREFERENTE; LAS CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE SERÁN BURSATILIZADOS; EL ROL DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) COMO ADMINISTRADOR PRIMARIO Y SU HABILIDAD PARA COBRAR DICHOS CRÉDITOS VÍA DEDUCCIÓN DE NÓMINA; Y EL POSIBLE DESCALCE DE MONEDA DADO QUE LOS CBFS ESTÁN DENOMINADOS EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS) Y EL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS EN VECES SALARIOS MÍNIMOS (VSM). LA CALIFICACIÓN ASIGNADA A LA CONSTANCIA PREFERENTE REFLEJA SU SUBORDINACIÓN ESTRUCTURAL A LOS CEDEVIS 13U.

RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN: LOS CEDEVIS 13U Y LA CONSTANCIA PREFERENTE ESTÁN RESPALDADOS POR 16,909 CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE HAN SIDO ORIGINADOS POR EL INFONAVIT. LA EMISIÓN DE LOS CBFS SE REALIZARÁ POR UN MONTO MÁXIMO DE HASTA 648,719,200 (SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS UDIS) CON FECHA DE VENCIMIENTO LEGAL EL 20 DE FEBRERO DE 2041. LA CONSTANCIA PREFERENTE SE EMITIRÁ POR UN MONTO MÁXIMO DE 62,376,800 (SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS UDIS). LOS CEDEVIS 13U CONTEMPLAN PAGOS DE INTERESES SEMESTRALES EN CADA FECHA DE PAGO ASÍ COMO PAGO DE PRINCIPAL A VENCIMIENTO, MIENTRAS QUE LA CONSTANCIA PREFERENTE CONTEMPLA PAGO DE INTERESES Y CAPITAL EN LA FECHA DE VENCIMIENTO YA QUE EXISTE LA POSIBILIDAD DE CAPITALIZAR INTERESES NO PAGADOS EN CADA FECHA DE PAGO.

ANÁLISIS Y SENSIBILIDAD: FITCH CALCULA LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO DEL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS BASÁNDOSE EN INFORMACIÓN HISTÓRICA PROPORCIONADA POR INFONAVIT. PARA EL ESCENARIO DE CALIFICACIÓN AAA(MEX)VRA SE UTILIZÓ UNA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO DE 22%. UN INCREMENTO EN LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO HASTA 35.1% PODRÍA OCASIONAR UNA BAJA EN LA CALIFICACIÓN ASIGNADA. PARA LA CONSTANCIA PREFERENTE, FITCH UTILIZÓ UNA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO DE 17.6%. COMO ESCENARIO DE SENSIBILIDAD, ESTA CALIFICACIÓN PUDIERA NO SER SOSTENIDA EN CASO QUE LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO SE UBIQUE POR ENCIMA DE 26.2%. FITCH ASIGNA UNA TASA DE RECUPERACIÓN DADO EL INCUMPLIMIENTO IGUAL A 15% PARA EL ESCENARIO 'AAA(MEX)VRA' Y 20% PARA EL ESCENARIO AA(MEX)VRA. FITCH TAMBIÉN AJUSTA SU MODELO DE FLUJO DE EFECTIVO PARA CAPTURAR EL EFECTO DE LAS PRÓRROGAS QUE INFONAVIT OTORGA A SUS ACREDITADOS EN CASO DE PÉRDIDA DE EMPLEO.

CARACTERÍSTICAS Y CONCENTRACIÓN DEL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: EL PORTAFOLIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE SERÁ BURSATILIZADO MUESTRA LOS SIGUIENTES INDICADORES (PROMEDIO): UN SALDO REMANENTE DE \$240,175, ÍNDICE ACTUAL DE PRÉSTAMO A VALOR DE 67.8%, INDICADOR DE DEUDA A INGRESO DE 16.5%, LA TASA DE INTERÉS SE UBICA EN 9.2%, SALARIO DE 8.1VSM Y CUENTA CON 31 MESES TRANSCURRIDOS DESDE SU ORIGINACIÓN. LOS TRES ESTADOS CON MAYOR CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA SON EL ESTADO DE MÉXICO, NUEVO LÉON, Y BAJA CALIFORNIA, QUE EN CONJUNTO REPRESENTAN EL 29.2% DEL SALDO INSOLUTO DEL PORTAFOLIO. LA TASA DE INTERÉS PROMEDIO, EL NIVEL DE DEUDA A INGRESO Y EL NIVEL DE SALARIO PROMEDIO SE UBICAN EN MEJOR POSICIÓN QUE TRANSACCIONES DE TIPO CEDEVIS TRADICIONALES, LO CUAL, PROVEE UNA MEJOR CALIDAD DE ACTIVOS A LA TRANSACCIÓN.

ES IMPORTANTE RESALTAR QUE LOS CEDEVIS 13U AÚN NO HAN SIDO COLOCADOS, POR LO QUE LAS CALIFICACIONES PODRÍAN REVISARSE EN CASO QUE EN LA FECHA DE COLOCACIÓN SURGIERAN CAMBIOS INESPERADOS Y/O FUERA DE LOS RANGOS EN LAS VARIABLES UTILIZADAS POR FITCH EN SUS ESCENARIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, INCLUYENDO LA TASA DE INTERÉS DE DICHOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. FITCH RETIRA AL MISMO TIEMPO LAS CALIFICACIONES DE LOS CEDEVIS 12-2U Y SU CONSTANCIA PREFERENTE RESPECTIVA (ASIGNADAS EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2012) YA QUE DICHOS VALORES NO FUERON COLOCADOS EN EL MERCADO DE DEUDA DOMÉSTICO.

CONTACTOS FITCH RATINGS: GEORGINA ALARCÓN (ANALISTA LÍDER) ANALISTA FITCH MÉXICO S.A. DE C.V.

PROL. ALFONSO REYES NO. 2612, MONTERREY, N.L.

RENÉ IBARRA (ANALISTA SECUNDARIO) DIRECTOR SENIOR JUAN PABLO GIL (PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN) DIRECTOR SENIOR RELACIÓN CON MEDIOS: DENISE BICHARA, DENISE.BICHARA@FITCHRATINGS.COM, MONTERREY, N.L.

LAS CALIFICACIONES ANTES SEÑALADAS FUERON SOLICITADAS POR EL EMISOR (INFONAVIT), O EN SU NOMBRE, Y POR LO TANTO, FITCH HA RECIBIDO LOS HONORARIOS CORRESPONDIENTES POR LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS DE CALIFICACIÓN.

LA INFORMACIÓN UTILIZADA EN EL ANÁLISIS DE ESTAS CALIFICACIONES FUE PROPORCIONADA POR EL INFONAVIT E INCLUYE MÁS NO SE LIMITA A CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES CRÉDITO POR CRÉDITO DE AQUÉLLOS QUE FORMARÁN EL PORTAFOLIO BURSÁTILIZADO USANDO UNA FECHA DE CORTE DE DICIEMBRE 31, 2012 Y DOCUMENTOS PRELIMINARES DE LA TRANSACCIÓN EN VERSIONES LIMPIAS Y MARCADAS. PARA MÁS INFORMACIÓN VISITE NUESTRAS PÁGINAS WWW.FITCHMEXICO.COM Y WWW.FITCHRATINGS.COM. FITCH NO CONSIDERÓ LA EXISTENCIA DE MECANISMOS PARA ALINEAR LOS INCENTIVOS ENTRE Y LOS POSIBLES ADQUIRIENTES DE LOS CBFS.

LAS DEFINICIONES DE LAS CALIFICACIONES DE FITCH Y LAS CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DE DICHAS CALIFICACIONES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN EL SITIO DE LA AGENCIA WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PUBLICADAS, LOS CRITERIOS Y LAS METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO, EN TODO MOMENTO.

LA CALIFICACIÓN PUEDE SUFRIR CAMBIOS, SUSPENDERSE, O RETIRARSE COMO RESULTADO DE CAMBIOS EN LA EMISIÓN, DEBIDO A LA FALTA DE INFORMACIÓN PARA EL ANÁLISIS, O A FACTORES EXTERNOS QUE SE CONSIDEREN RELEVANTES Y PONGAN EN RIESGO LA CAPACIDAD DE PAGO OPORTUNO DE LA EMISIÓN. LAS CALIFICACIONES MENCIONADAS ANTERIORMENTE, CONSTITUYEN UNA OPINIÓN RELATIVA SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN CON BASE EN SU ESTRUCTURA DE CAPITAL, MEJORAS CREDITICIAS Y DESEMPEÑO, SIN QUE ESTA OPINIÓN SEA UNA RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER CUALQUIER INSTRUMENTO COLOCADO EN EL MERCADO DE VALORES. EN CASO DE QUE EL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR SE MODIFIQUE EN EL TRANCURSO DEL TIEMPO, LA CALIFICACIÓN PUEDE MODIFICARSE A LA ALZA O A LA BAJA, SIN QUE ESTO IMPLIQUE RESPONSABILIDAD ALGUNA A CARGO DE FITCH MÉXICO.

LA ESTRUCTURA Y PROCESO DE VOTACIÓN DE LOS COMITÉS, Y DE CALIFICACIÓN SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN EL DOCUMENTO DENOMINADO PROCESO DE CALIFICACIÓN, EL CUÁL PUEDE SER CONSULTADO EN NUESTRA PÁGINA WEB WWW.FITCHMEXICO.COM EN EL APARTADO "REGULACIÓN".

EN CASO DE QUE EL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR SE MODIFIQUE EN EL TRANCURSO DEL TIEMPO, LA CALIFICACIÓN PUEDE MODIFICARSE A LA ALZA O A LA BAJA, SIN QUE ESTO IMPLIQUE RESPONSABILIDAD ALGUNA A CARGO DE FITCH MÉXICO.

LA INFORMACIÓN Y LAS CIFRAS UTILIZADAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ESTAS CALIFICACIONES, DE NINGUNA MANERA SON AUDITADAS POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V., POR LO QUE SU VERACIDAD Y AUTENTICIDAD SON RESPONSABILIDAD DE LA EMISORA Y/O DE LA FUENTE QUE LAS EMITE.

FITCH RATINGS UTILIZÓ LAS SIGUIENTES METODOLOGÍAS PARA EL ANÁLISIS REALIZADO, LAS CUALES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN NUESTROS SITIOS WWW.FITCHMEXICO.COM Y WWW.FITCHRATINGS.COM: - CRITERIO GLOBAL DE CALIFICACIÓN DE FINANZAS ESTRUCTURADAS, JUNIO 6, 2012.

- CRITERIO DE CALIFICACIÓN PARA RMBS EN AMÉRICA LATINA, FEBRERO 17, 2012.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHMEXICO.COM/](http://WWW.FITCHMEXICO.COM/). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHMEXICO.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.<<

NOTA: CONTENIDO Y FORMATO ORIGINAL DE LA EMISORA