
Fitch Ratings asignó la calificación AAA(mex) a TFOVIS 10-2U

Monterrey, N.L. (Junio 18, 2010): Fitch asignó la calificación de AAA(mex) con perspectiva crediticia estable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) denominados TFOVIS 10-2U por un monto de hasta \$6,000,000,000.00 (Seis Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") con fecha de vencimiento el día 27 de Diciembre de 2039 que el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el "ISSSTE") a través del Fondo de vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el "FOVISSSTE") mediante HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División, Fiduciaria ("HSBC") en su calidad de fiduciario del fideicomiso emisor F/300250 pretende colocar mediante oferta pública.

La presente será la quinta emisión realizada al amparo de un programa de emisión de CEBURS autorizado por la CNBV por un monto total de hasta \$31,007,234,581.60 (Treinta y Un Mil Siete Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Quinientos Ochenta y Un Pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS. Esta emisión de CEBURS se realizará bajo un esquema de financiamiento estructurado, en este sentido, la fuente de pago de dichos CEBURS se encuentra representada principalmente por los flujos de efectivo generados por un portafolio de créditos hipotecarios previamente seleccionado. Dichos contratos de apertura de crédito han sido administrados por el FOVISSSTE y seguirán siendo administrados por éste (en su carácter de administrador) a partir de la fecha de emisión. Dicho portafolio de créditos hipotecarios será cedido a un fideicomiso emisor (administrado por HSBC en su calidad de fiduciario) para conformar el patrimonio de dicho fideicomiso y funcionar como única fuente de pago de los CEBURS. Las calificaciones asignadas a esta emisión de CEBURS se definen en los siguientes términos:

Certificados Bursátiles Fiduciarios TFOVIS 10-2U

AAA (mex)

La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

La perspectiva crediticia asignada es **estable**.

Las calificaciones asignadas a los CEBURS TFOVIS 10-2U contemplan el pago de intereses en cada fecha de pago mensual y el pago de principal en la fecha de vencimiento.

Son 24,115 créditos hipotecarios que se encuentran denominados en Veces Salario Mínimo Vigente en el Distrito Federal (VSM). El saldo remanente promedio de estos créditos equivale a \$343,657.18 Pesos en la fecha de corte. Los créditos fueron originados con un plazo contratado promedio de 360 meses, teniendo en la fecha de corte una antigüedad promedio ponderada de 25.6 meses. El promedio ponderado de la tasa es de 5.71% anual sobre los saldos denominados en Salarios Mínimos Vigentes en el Distrito Federal (SMGDF). La relación deuda a ingreso de los acreditados es de 30%, presentando una relación crédito a valor (LTV, por sus siglas en inglés) actual de 70.4%. Los estados con mayor participación del portafolio son Estado de México (17.39%), Morelos (15.54%), y Distrito Federal (6.07%). De acuerdo con la información contenida en el portafolio, el total de acreditados se encuentra distribuido en 416 dependencias gubernamentales. Las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.38%), Servicios Educativos Integrados al Estado de México (3.83%), y Secretaría de Finanzas (3.54%).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios, TFOVIS 10-2U, cuentan con un nivel de subordinación equivalente al 27.6% del saldo del portafolio de hipotecas a la fecha de corte, como mejora crediticia provista por la Constancia. Bajo la perspectiva de Fitch Ratings, los créditos que conforman el portafolio

muestran un nivel de maduración adecuado, una adecuada eficiencia de cobranza, una adecuada distribución dependencias gubernamentales y corresponden únicamente a acreditados del sector público de la economía nacional.

Fitch diferencia entre créditos hipotecarios otorgados por Fovissste y otras entidades financieras debido a sus características únicas y por lo tanto, Fitch calcula la probabilidad de incumplimiento basándose en información histórica proporcionada por Fovissste, asimismo asigna una tasa de recuperación dado el incumplimiento igual a cero. Las principales características que diferencian los créditos originados por Fovissste y otros créditos hipotecarios incluyen: La capacidad de Fovissste para retener los pagos, equivalentes al 30% del sueldo básico, vía nómina; los créditos están denominados en Veces Salario Mínimo por lo que el saldo se ajusta de manera anual tomando en cuenta los cambios en el salario mínimo; y también se otorgan prórrogas de hasta 12 meses. Aunque créditos en prórroga no son considerados como vencidos, sí tienen un impacto en el flujo de efectivo ya que disminuye el flujo que recibe el fideicomiso. Por esta razón, al realizar el análisis de flujos para determinar los niveles de enaltecimiento crediticio, Fitch incluye un retraso de los flujos generados por estos créditos en el modelo de flujo de efectivo. Fovissste también cuenta con facultades, de acuerdo a la Ley del ISSSTE (Artículos 22-25), de retener los pagos hipotecarios directamente de fondos federales de las dependencias, por medio de la Tesorería de la Federación, en caso de que éstas no transfieran las cantidades adeudadas.

Fitch Ratings utilizó la siguiente metodología para el análisis realizado la cual se encuentra disponible en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Global Structured Finance Rating Criteria, 30 de Septiembre de 2009.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo – Monterrey

+52 (81) 8399 9100