

## Fitch Ratings asignó calificaciones a la segunda emisión de CEDEVIS del 2009 por parte del INFONAVIT

**Monterrey, N.L.** (Julio 2, 2009) Fitch asignó la calificación de AAA(mex) a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) denominados CEDEVIS 09-2U por un monto de hasta 1,105,554,800 (Un Mil Ciento Cinco Millones Quinientos Cincuenta y Cuatro Mil Ochocientas) Unidades de Inversión (UDIS) con fecha de vencimiento legal el 23 de Junio de 2031 que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a través de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Dirección Fiduciaria (NAFIN) en su calidad de fiduciario del fideicomiso pretende emitir. Asimismo, Fitch asignó la calificación AA(mex) a la Constancia Preferente, la cual se emitirá por un monto de hasta 113,974,700 UDIS a favor del INFONAVIT.

La presente será la segunda emisión realizada al amparo de un programa de emisión de CEBURS autorizado por la CNBV por un monto total de hasta \$10,000 Millones de Pesos 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 originados y administrados por INFONAVIT 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 NAFIN 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 **CEDEVIS 09-2U**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>AAA (mex)</b> | <b>La más alta calidad crediticia.</b> 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. |
|------------------|---|

### Constancia Preferente

|                |  |
|----------------|--|
| <b>AA(mex)</b> | <b>Muy alta calidad crediticia.</b> Implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones domésticas mejor calificadas. |
|----------------|--|

El portafolio se compone de 33,985 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 \$189,950 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 38 meses. El promedio ponderado de la tasa es de 7.4% anual sobre los saldos denominados en Salarios Mínimos Vigentes en el Distrito Federal (SMGDF). La relación deuda a ingreso de los acreditados es de 18.5%, presentando una relación crédito a valor (LTV, por sus siglas en inglés) original de 90.8%. Los estados con mayor participación del portafolio son Estado de México (10.9%), Nuevo León (9.9%) y Jalisco (9.5%).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios, CEDEVIS 09-2U, cuentan con un nivel de subordinación equivalente al 27.25% del saldo del portafolio de hipotecas a la fecha de corte, como mejora crediticia provista por las Constancias. La Constancia Preferente (ó Instrumento Subordinado) equivale al 7.50% del saldo del portafolio de hipotecas a la fecha de corte y otorga al tenedor el derecho de recibir el monto equivalente al pago de interés sobre el mencionado instrumento en cada fecha de pago –con la

---

posibilidad de capitalizar estos montos-, y el pago de principal una vez amortizada la serie CEDEVIS 09-2U. La constancia preferente tiene, a su vez, como mejora crediticia el aforo equivalente al 19.75% del saldo del portafolio de hipotecas a la fecha de corte, a ser representado en la fecha de emisión por la constancia subordinada.

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 geográfica y por centros de trabajo, además de que corresponden únicamente a acreditados del sector formal de la economía nacional. Las calificaciones asignadas reflejan la amplia y probada experiencia del INFONAVIT como administrador y originador de créditos hipotecarios.

Para mayor información acerca de calificaciones, favor de visitar nuestra página de internet: [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com)

**Contactos Fitch Ratings:** Roberto Guzmán, Juan Manuel Sánchez – Monterrey +52 (81) 8399 9100