

---

## Fitch Ratings ratifica la calificación de **BONHITOS T5042**

---

**Monterrey, N.L. (Enero 20, 2010):** Fitch ratificó calificación AAA(mex), mantiene la perspectiva crediticia estable y se le asigna una calificación de severidad de pérdida (Loss Severity Rating) de LS-1 a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con clave de pizarra BONHITO T5042 por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS) tras la primera reapertura que HiTo, S.A.P.I de C.V. (Hito) en su carácter de fideicomitente a través de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (BONY) en su calidad de fiduciario del fideicomiso emisor pretende colocar entre el público inversionista. El monto total de la emisión será colocado entre el público inversionista mediante ofertas sucesivas de BonHitos con las mismas características y se realiza al amparo de un programa con carácter revolvente por un monto de hasta \$100,000,000,000.00 (Cien Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS. Esta será la segunda colocación de BonHitos T5042 y se realiza por un monto de \$3,117,447,536.69 (Tres Mil Ciento Diecisiete Millones Cuatrocientos Cuarenta y Siete Mil Quinientos Treinta y Seis Pesos 69/100 M.N.) o su equivalente en UDIS y tendrá como fecha de vencimiento el 1 de Noviembre de 2042.

Esta emisión de CEBURS denominados BonHitos se realiza 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 Certificados Fiduciarios Preferentes (CFPs) que cada Fideicomiso Centro de Capital emita y entregue a favor del Fiduciario Emisor. Los CFPs estarán respaldados por créditos hipotecarios administrados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda (FOVISSSTE). El portafolio de créditos hipotecarios será cedido a un fideicomiso Centro de Capital (administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su calidad de fiduciario de los Centros de Capital), el cual emitirá Certificados Fiduciarios Preferentes, los cuales conformarán el patrimonio del fideicomiso emisor (administrado por BONY en su calidad de fiduciario) para conformar el patrimonio de dicho fideicomiso y funcionar como única fuente de pago de los CEBURS.

Dentro de los factores que fundamentan esta calificación destacan:

- Los Certificados Fiduciarios Preferentes emitidos por cada Fondo Producto dentro del Fideicomiso Centro de Capital se encontrarán respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios denominados en Veces Salario Mínimo Vigente (VSM) bajo las políticas establecidas por Hito.
- Los Certificados Fiduciarios Preferentes contarán con enaltecedores de crédito en forma de sobrecolateral, equivalente al 27.5% de la cartera total de créditos hipotecarios, y una cuenta de reserva equivalente a 4% de del saldo insoluto de los CFPs.

La calificación se define en los siguientes términos:

### **Certificados Bursátiles Fiduciarios BONHITO T5042**

**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 se mantiene en **estable** y se le asigna una calificación de severidad de pérdida (Loss Severity Rating) de LS-1

Para mayor información sobre calificaciones de severidad de pérdida (Loss Severity Rating), favor de consultar el reporte “Analyzing Structured Finance Bonds Using Loss Severity and Recovery Ratings” publicado el 22 de Diciembre de 2009 y disponible en nuestra página de Internet: <http://www.fitchratings.com>

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.

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

**Contactos Fitch Ratings:**

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox – Monterrey –  
Greg Kabance, – Chicago –

+52 (81) 8399 9100  
+ 1 312 368 2052