

### Fitch Ratings ratifica las calificaciones de 22 Cedevis; la perspectiva se mantiene estable

**Monterrey, N.L. (Abril 13, 2010):** Fitch ratificó las calificaciones de 22 Certificados de Vivienda (Cedevis) respaldados por créditos hipotecarios originados y administrados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). La perspectiva crediticia para estos Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) se mantiene estable. Asimismo, Fitch ratificó las calificaciones de 10 Instrumentos Subordinados. Las acciones de calificación se fundamentan en el adecuado desempeño de las carteras de créditos hipotecarios, el cual permitió el incremento de los niveles de mejora crediticia total para estas emisiones. La perspectiva se mantiene estable dado que durante el primer trimestre del presente año se observó una recuperación significativa en el número de empleos en la economía formal del país. Debido a la capacidad del Infonavit para cobrar vía descuento en nómina a los acreditados que cotizan en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), de continuar esta tendencia se esperaba una disminución tanto en la morosidad como en el número de créditos en prórroga de estas carteras en el mediano plazo. Las acciones de calificación se muestran a continuación:

CEDEVIS 04 – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 04U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 05-2U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 06U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 06-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 07U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 07-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-2U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-4U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-5U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-6U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-7U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-8U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-9U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 08-10U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 09U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 09-2U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 09-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 09-4U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

CEDEVIS 09-5U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80548 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80550 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80557 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80561 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80569 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80582 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80584 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80590 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80596 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Instrumento Subordinado Fideicomiso No. 80600 - se ratificó la calificación AA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

En la fecha de emisión, los Instrumentos Subordinados son retenidos por el Infonavit, sin embargo éstos pueden ser colocados entre el público inversionista en una fecha posterior.

La información que se presenta a continuación se deriva de los reportes de cobranza elaborados por el administrador y reportados por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Dirección Fiduciaria (“Nafin”) en su calidad de fiduciario, los reportes de distribución elaborados por el representante común de cada transacción, y los reportes de Administradora de Activos Financieros, S.A. (ACFIN) en su carácter de Administrador Maestro.

### **CEDEVIS 04 (Fid. 80371)**

Esta transacción, emitida el 19 de Marzo de 2004, al 22 de febrero de 2010 –fecha de pago de cupón más reciente- contaba con sobrecolateralización equivalente al 38.51%. El saldo de los CBFs equivale a \$195,771,167.80 Pesos (26.08% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió, al 31 de Enero de 2010, a

\$318,353,428.70 Pesos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 4.86%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 8.68% de la cartera total. El 72.5% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el periodo de 1998 a 2001. Cabe mencionar que ésta es la única emisión de Cedevís denominados en Pesos.

### **CEDEVIS 04U (Fid. 80423)**

Esta transacción, emitida el 12 de Noviembre de 2004, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoras- contaba con una mejora crediticia equivalente al 41.91%. El saldo de los CBFs equivale a 164,194,321.13 Unidades de Inversión (Udis) (47.49% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$1,179,417,779.69 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$56 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 6.46%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 7.76% de la cartera total. El 73.96% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2003.

### **CEDEVIS 05-2U (Fid. 80467)**

Esta transacción, emitida el 7 de Octubre de 2005, al 22 de Marzo de 2010 –fecha de pago de cupón más reciente- contaba con sobrecolateralización equivalente al 37.51%. El saldo de los CBFs equivale a 152,212,459.19 Udis (51.70% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió, al 31 de Enero de 2010, a \$1,078,822,685.67 Pesos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 6.26%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 4.83% de la cartera total. El 79.64% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2004.

### **CEDEVIS 06U (Fid. 80484)**

Esta transacción, emitida el 28 de Abril de 2006, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoras- contaba con una mejora crediticia equivalente al 32.69%. El saldo de los CBFs equivale a 217,065,521.43 Unidades de Inversión (Udis) (66.68% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$1,351,303,499.52 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$58.2 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.05%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 5.23% de la cartera total. El 77.89% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2004 y Enero de 2005.

### **CEDEVIS 06-3U (Fid. 80498)**

Esta transacción, emitida el 13 de Octubre de 2006, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoras- contaba con una mejora crediticia equivalente al 30.3%. El saldo de los CBFs equivale a 281,462,835.02 Unidades de Inversión (Udis) (68.08% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$1,689,268,038.07 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$75.9 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 6.66%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 4.23% de la cartera total. El 80.45% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2004 y Enero de 2005.

### **CEDEVIS 07U (Fid. 80512)**

Esta transacción, emitida el 26 de Abril de 2007, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoradora- contaba con una mejora crediticia equivalente al 29.33%. El saldo de los CBFs equivale a 492,611,548.27 Unidades de Inversión (Udis) (78.03% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$2,940,210,764.06 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$106.8 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.87%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 3.55% de la cartera total. El 80.76% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2005 y Enero de 2006.

### **CEDEVIS 07-3U (Fid. 80523)**

Esta transacción, emitida el 1 de Octubre de 2007, al 22 de Marzo de 2010 –fecha de pago de cupón más reciente- contaba con sobrecolateralización equivalente al 23.21%. El saldo de los CBFs equivale a 479,509,640.41 Udis (79.45% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió, al 31 de Enero de 2010, a \$2,765,959,231.88 Pesos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.52%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 2.74% de la cartera total. El 83.64% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año 2005.

### **CEDEVIS 08U & 08-2U (Fid. 80548)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 11 de Abril de 2008, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoradora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 25.42%. Esta mejora crediticia se compone de 17.34% en forma de sobrecolateral de activos y 8.08% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale en su conjunto a 685,719,472.04 Unidades de Inversión (Udis) (87.67% del saldo conjunto de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$3,870,317,817.40 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$148.4 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 74,260,400 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.28%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 1.45% de la cartera total. El 86.36% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el periodo de Enero a Mayo de 2006.

### **CEDEVIS 08-3U & 08-4U (Fid. 80550)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 12 de Junio de 2008, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadoradora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 26.71%. Esta mejora crediticia se compone de 18.67% en forma de sobrecolateral de activos y 8.04% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale en su conjunto a 780,635,836.68 Unidades de Inversión (Udis) (89.33% del saldo conjunto de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$4,573,191,840.89 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$82.7 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 85,674,800 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.58%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 1.05% de la cartera total. El 87.39% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2006.

### **CEDEVIS 08-5U & 08-6U (Fid. 80557)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 29 de Agosto de 2008, al 22 de Febrero de 2010 – fecha de pago de cupón más reciente- contaban con una mejora crediticia equivalente al 27.89%. Esta mejora crediticia se compone de 19.80% en forma de sobrecolateral de activos y 8.09% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale en su conjunto a 437,132,333.91 Unidades de Inversión (Udis) (88.64% del saldo conjunto de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$2,670,463,174.72 Pesos. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 49,037,500 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 7.37%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 0.88% de la cartera total. El 87.99% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2006.

### **CEDEVIS 08-7U & 08-8U (Fid. 80561)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 24 de Octubre de 2008, al 31 de Enero de 2010 – con estimaciones realizadas por esta agencia calificadora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 35.31%. Esta mejora crediticia se compone de 27.71% en forma de sobrecolateral de activos y 7.6% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale en su conjunto a 816,967,803.02 Unidades de Inversión (Udis) (91.69% del saldo conjunto de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$5,329,118,988.35 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$191 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 96,016,000 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 6.96%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 0.27% de la cartera total. El 90.46% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2006.

### **CEDEVIS 08-9U & 08-10U (Fid. 80569)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 23 de Diciembre de 2008, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 35.22%. Esta mejora crediticia se compone de 27.68% en forma de sobrecolateral de activos y 7.54% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale en su conjunto a 472,020,966.74 Unidades de Inversión (Udis) (91.26% del saldo conjunto de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$3,123,982,831.71 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$61.2 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 54,956,200 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 6.69%, mientras que la cartera vencida (180 días de atraso o más) equivale a 0.12% de la cartera total. El 91.53% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2006.

### **CEDEVIS 09U (Fid. 80582)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 25 de Mayo de 2009, al 31 de Enero de 2010 – con estimaciones realizadas por esta agencia calificadora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 30.57%. Esta mejora crediticia se compone de 22.93% en forma de sobrecolateral de activos y 7.64% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale a 450,578,578.78 Unidades de Inversión (Udis) (95.02% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$2,775,855,556.22 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$59.5 Millones de Pesos

en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 49,601,900 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 3.72%, mientras que el portafolio no presenta cartera vencida (180 días de atraso o más). El 95.94% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2006.

### **CEDEVIS 09-2U (Fid. 80584)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 6 de Julio de 2009, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadora- contaban con una mejora crediticia equivalente al 30.34%. Esta mejora crediticia se compone de 22.75% en forma de sobrecolateral de activos y 7.59% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale a 576,234,488.42 Unidades de Inversión (Udis) (94.65% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$3,534,995,995.76 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$79.1 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 62,769,000 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 4.17%, mientras que el portafolio no presenta cartera vencida (180 días de atraso o más). El 95.18% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el periodo de Julio de 2005 a Diciembre de 2006.

### **CEDEVIS 09-3U (Fid. 80590)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 21 de Agosto de 2009, al 22 de Febrero de 2010 – fecha de pago de cupón más reciente- contaban con una mejora crediticia equivalente al 29.21%. Esta mejora crediticia se compone de 21.52% en forma de sobrecolateral de activos y 7.69% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale a 333,605,415.21 Unidades de Inversión (Udis) (94.91% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$2,075,873,219.89 Pesos. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 36,236,400 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 4.06%, mientras que el portafolio no presenta cartera vencida (180 días de atraso o más). El 95.46% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el periodo de Julio de 2005 a Diciembre de 2006.

### **CEDEVIS 09-4U (Fid. 80596)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 1 de Octubre de 2009, al 22 de Marzo de 2010 – fecha de pago de cupón más reciente- contaban con una mejora crediticia equivalente al 29.97%. Esta mejora crediticia se compone de 22.25% en forma de sobrecolateral de activos y 7.72% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale a 594,526,578.31 Unidades de Inversión (Udis) (94.98% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$3,760,204,851.55 Pesos. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 65,523,700 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 1.78%, mientras que el portafolio no presenta cartera vencida (180 días de atraso o más). El 98.09% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2007.

### **CEDEVIS 09-5U (Fid. 80600)**

Los CBFs preferentes de esta transacción, emitidos el 23 de Noviembre de 2009, al 31 de Enero de 2010 –con estimaciones realizadas por esta agencia calificadora- contaban con una mejora crediticia

equivalente al 29.41%. Esta mejora crediticia se compone de 22.07% en forma de sobrecolateral de activos y 7.34% provisto por el Instrumento Subordinado. El saldo de los CBFs preferentes equivale a 587,783,800 Unidades de Inversión (Udis) (100% del saldo de los CBFs en la fecha de emisión, la primera fecha de pago será el 22 de Mayo de 2010), mientras el saldo en pesos de la cartera vigente (menor a 180 días de atraso) equivalió a \$3,564,947,549.04 Pesos. A la fecha citada, se contaba con aproximadamente \$73.1 Millones de Pesos en la cuenta del fideicomiso. El Instrumento Subordinado presenta un saldo de 61,142,500 Udis y cuenta con la mejora crediticia provista por la sobrecolateralización de activos. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale a 0.22%, mientras que el portafolio no presenta cartera vencida (180 días de atraso o más). El 99.74% de los créditos se encuentran bajo el Régimen Ordinario de Amortización (ROA), esto es, la cobranza se lleva a cabo vía descuento directo de nómina. Los créditos hipotecarios que componen la cartera fueron originados en el año de 2007.

Fitch realiza un monitoreo bimestral de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, porcentaje de créditos en prórrogas, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

Fitch diferencia entre créditos hipotecarios otorgados por Infonavit 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 Infonavit, asimismo asigna una tasa de recuperación dado el incumplimiento igual a 15% para el escenario AAA(mex) y 20% para el escenario AA(mex). Las principales características que diferencian los créditos originados por Infonavit y otros créditos hipotecarios incluyen: La capacidad de Infonavit para retener los pagos vía nómina de los acreditados registrados bajo el Régimen Ordinario de Amortización; 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 otorga un máximo de 2 prórrogas de hasta 12 meses cada una. 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

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso respectivo. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, prórrogas, y rezago entre el Salario Mínimo y la inflación.

Para mayor información favor de consultar nuestras páginas de Internet: [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

### Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo, Monterrey  
Greg Kabance, Bernardo Costa, Chicago

+ 52 (81) 8399.9100  
+ 1 312 368.2052

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.