

FECHA: 02/10/2014

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CEDEVIS
RAZÓN SOCIAL	NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
LUGAR	México, D.F.

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión con clave de pizarra CEDEVIS 10-6U y la calificación de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para la Constancia Preferente

EVENTO RELEVANTE

México, D.F., (2 de octubre de 2014) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS Fiduciarios) con clave de pizarra CEDEVIS 10-6U (la Emisión) y la calificación de largo plazo de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para la Constancia Preferente, la cual se encuentra subordinada a la Serie A. Los CEBURS Fiduciarios se encuentran respaldados por créditos hipotecarios originados y administrados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). La calificación de HR AAA (E) significa que la emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio. Por otra parte, la calificación de HR AA+ (E) significa que la emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación.

La ratificación de la calificación se debe al adecuado comportamiento mostrado por la cartera, lo cual se ha generado dados los bajos niveles de cartera vencida permitiendo un buen desempeño en términos de flujo. Lo anterior reflejado principalmente en mayores amortizaciones anticipadas de principal que las contempladas a la misma fecha en las proyecciones realizadas por HR Ratings.

Los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CEDEVIS 10-6U fueron emitidos el 29 de octubre de 2010 por un monto total de 680,237,800.0 Unidades de Inversión (UDIs) en una sola Serie A. Adicionalmente, a esta serie se emitieron una Constancia Preferente y una Constancia Subordinada por 68,757,100.0 y 167,767,711.3 UDIs respectivamente. Ambas constancias fueron suscritas por el Fiduciario a favor del INFONAVIT. La Serie A y ambas constancias se emitieron a un plazo legal de 10,218 días equivalentes a 28.0 años contados a partir de la fecha de emisión y fueron emitidas por un fideicomiso emisor constituido por el INFONAVIT en su carácter de originador y administrador del portafolio de créditos hipotecarios, y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria (NAFIN) como Fiduciario del Fideicomiso Emisor. La fecha de vencimiento legal de los CEBURS Fiduciarios es el 20 de octubre de 2038. Actualmente, los CEBURS Fiduciarios cuentan con un saldo insoluto de 422,992,103.5 UDIs equivalentes a P\$2,179.5 millones (m), lo que significa que a la fecha se han amortizado 257,245,696.5 UDIs equivalentes a P\$1,243.1m. Los CEBURS Fiduciarios se encuentran respaldados por un conjunto de créditos originados y administrados por el INFONAVIT compuesto por 17,313 créditos denominados en Veces Salario Mínimo (VSM), con un saldo insoluto al 31 de julio de 2014 de P\$3,846.8m.

Entre los factores que fundamentan la calificación se encuentran:

Estructura de la Emisión de los CEBURS Fiduciarios cuenta con un nivel actual de sobre colateral o aforo del 41.3% al cierre de julio de 2014 (vs. 36.1% al cierre de julio de 2013 y 25.8% al momento de la Emisión). Asimismo, la Constancia Preferente presenta un aforo de 30.9% al mismo periodo (vs. 26.5% al cierre de julio de 2013 y 14.4% al momento de la Emisión).

Buen desempeño de la cartera, a pesar del incremento observado en el nivel de la cartera vencida (+180 días), cerrando con un índice de morosidad de 3.5% a julio de 2014 (vs. 1.9% a julio de 2013), lo que equivale a 509 créditos vencidos de los 17,313

FECHA: 02/10/2014

que se encuentran cedidos al Fideicomiso Emisor. Lo anterior comparado con el modelo inicial de Flujo de Efectivo proyectado por HR Ratings, que muestra una capacidad de soportar una morosidad máxima de 37.0%.

Amortizaciones anticipadas de principal por 257,245,696.5 UDIs, siendo estas un 49.1% por arriba de lo proyectadas inicialmente por HR Ratings de 172,572,310.9 UDIs a la misma fecha. Dicha situación, refleja el buen comportamiento en términos de flujo de la cartera.

Mecanismo de descuento por nómina con el cual se elimina el riesgo de que el acreditado deje de hacer sus pagos, es decir, se elimina el riesgo de voluntad de pago.

Criterios de elegibilidad previamente establecidos, mismo que exhiben un nivel de madurez adecuado para el portafolio y adecuada distribución tanto geográfica como por empleador.

Características de la cartera de créditos hipotecarios que se encuentran bursatilizados, los cuales se encuentran denominados en Veces Salario Mínimo (VSM) y tienen una tasa de interés fija.

Promedio ponderado de LTV original de 87.8%, así como una tasa promedio ponderada inicial del portafolio de 7.8%.

Créditos cuentan con un Fondo de Protección de Pagos, en caso de desempleo involuntario, que cubre hasta seis amortizaciones mensuales bajo cada crédito hipotecario, durante los primeros cinco años de su vigencia.

Calidad de originación y administración del INFONAVIT, el cual mantiene la más alta calificación como administrador primario de cartera hipotecaria otorgada por otra agencia calificadora.

Calidad de administración del administrador maestro, ACFIN que se especializa en la administración de créditos hipotecarios y que se encuentran como administrador en emisiones similares.

Desempeño de la Transacción

La información utilizada para evaluar el desempeño de la emisión CEDEVIS 10-6U fue tomada de los Reportes de Cobranza y de Distribución elaborados por el INFONAVIT en su calidad de Administrador. La información contenida en este documento se encuentra actualizada al cierre de julio de 2014 en el caso del Reporte de Cobranza y al último Reporte de Distribución con fecha de abril de 2014.

Cobranza de la Cartera

En cuanto a la cobranza de la cartera por principal e intereses, se puede observar que a la última fecha de cobranza, julio de 2014, el 41.5% de la cobranza total realizada durante la vida de la Emisión ha correspondido al pago de capital de los créditos hipotecarios, mientras que el 58.5% restante ha correspondido al pago de intereses. Esto en comparación a la cobranza total realizada al periodo de julio de 2013, en donde el 41.2% de la cobranza total correspondió a capital y el 58.8% restante a intereses. Cabe señalar que, el incremento mostrado en la cobranza por concepto de capital va de acuerdo a la naturaleza de los créditos hipotecarios, ya que, estos al principio tienden a pagar una mayor cantidad por concepto de intereses que por capital. Sin embargo, esta tendencia se revierte conforme los créditos muestran una mayor madurez.

Saldo Insoluto de la Cartera

Debido a que en cada periodo de cobranza se liquidan créditos, el número de los mismos disminuye periodo tras periodo. Esto lleva a que el saldo insoluto de la cartera muestre un comportamiento decreciente con excepción de los meses de enero de cada año, ya que, en estos meses el saldo insoluto muestra un aumento debido al incremento del salario mínimo realizado por las autoridades correspondientes, provocando la revaluación de los créditos hipotecarios y aumentando así el saldo insoluto de la cartera. En línea con lo anterior, el número de créditos muestra una tendencia decreciente de forma progresiva, por lo que al 31 de julio de 2014, la cartera cedida al Fideicomiso se compone por 17,313 créditos hipotecarios con un saldo insoluto de P\$3,846.8m (vs. 17,779 créditos hipotecarios y un saldo insoluto de P\$3,194.7m al cierre de julio de 2013).

Distribución de la Cobranza

FECHA: 02/10/2014

La cobranza de la cartera se realiza de forma bimestral, mientras que el pago de cupón se lleva a cabo de manera semestral. Debido a lo anterior, en cada fecha de cobro de la cartera se pagan los gastos de administración de la cartera y los remanentes son transferidos al Fideicomiso, el cual los invierten en instrumentos "AAA" o su equivalente en escala nacional hasta la siguiente fecha de pago de cupón. De acuerdo a lo anterior, se puede observar que, al cierre de julio de 2014, los gastos de administración han representado en promedio el 7.9% de la cobranza bimestral de la Emisión, mientras que el 92.1% de los recursos restantes han sido invertidos en los instrumentos financieros antes mencionados (vs. 8.0% y 92.0% respectivamente a julio de 2013). Es importante mencionar que esta composición se mantiene en línea con las proyecciones iniciales realizadas por HR Ratings.

Distribución de los Ingresos y Egresos del Fideicomiso

En cuanto a la distribución de los ingresos del Fideicomiso, se puede observar que el egreso más representativo que se ha llevado a cabo por la Emisión, desde la fecha de transacción hasta la última fecha de pago cupón, el 20 de abril de 2014, ha sido para el pago de las amortizaciones anticipadas de principal de la Serie A, seguido por el pago de intereses de la Serie A, el pago de los intereses del Instrumento Subordinado, y por último, el pago de los gastos de administración relacionados con la misma. Es importante mencionar que, a la fecha, la CEDEVIS 10-6U ha cumplido en tiempo y forma con la prelación de erogaciones establecida en la documentación legal de la misma, cubriendo completamente con el pago de los intereses de la Serie A, los intereses del instrumento subordinado y utilizando los remanentes para llevar a cabo amortizaciones parciales de principal. Asimismo, cabe señalar que, dentro de los egresos que se catalogan en el rubro de gastos de administración se encuentran los honorarios del representante común, del fiduciario y del administrador maestros entre otros. En línea con lo anterior, el Fideicomiso recibió ingresos por P\$240.0m en el último semestre, de octubre de 2013 a abril de 2014 (vs. el promedio de los ingresos obtenidos durante la vida de la Emisión de P\$245.0m, de abril de 2011 a abril de 2014). Dicha cobranza se compone principalmente por los ingresos percibidos de la cartera y por los intereses de las inversiones realizadas durante cada periodo. Cabe mencionar que, a la fecha se han realizado siete pagos de cupón. Dichos pagos fueron realizados los días 20 de los meses de abril y octubre del año 2011, 20 de abril y 22 de octubre del año 2012, 22 de abril y 21 de octubre del año 2013 y, por último, el 21 de abril del año 2014.

Amortización del Saldo Insoluto

A lo largo de la vida de la Emisión, esta ha realizado siete pagos de cupón, desde abril de 2011 a abril de 2014. De tal manera que, en la última fecha de pago de cupón, el 21 de abril de 2014, la Emisión realizó pagos por un monto total de P\$240.0m, de los cuales P\$179.5m se utilizaron para la amortización parcial de principal de la Serie A, seguido de P\$49.5m para el pago de los intereses de la misma serie, P\$9.0m para el pago de los intereses del instrumento subordinado y, por último, P\$2.1m para el pago correspondiente a los gastos de administración. A continuación se muestra una tabla en la que se puede observar el saldo insoluto inicial de los CEBURS Fiduciarios, las amortizaciones realizadas, el saldo actual de los CEBURS Fiduciarios y el valor nominal de cada bono.

Por otro lado, considerando las siete fechas de pago de cupón, la Emisión ha realizado una amortización anticipada de principal por un monto total de 257,245,696.5 UDIs, mientras que en las proyecciones iniciales de estrés de HR Ratings se contemplaba una amortización anticipada de principal de 172,572,310.9 UDIs a la misma fecha. Lo anterior trae como resultado que a abril de 2014, la Emisión ha amortizado un 49.1% más, equivalente a 84,673,385.6 UDIs, que lo proyectado inicialmente por HR Ratings bajo el escenario de estrés. Esto es un reflejo de las buenas políticas de administración de la cobranza, así como del uso eficiente de los recursos de la misma.

Análisis del Colateral

Cartera Vigente

Con respecto a la cartera, se observa que, aunque esta ha mostrado un buen desempeño reflejado en la adecuada cobranza y utilización de los recursos para la realización de amortizaciones anticipadas de principal, la cartera con más de 180 días de atraso ha mostrado una tendencia creciente. En línea con lo anterior, la cartera vigente (Cartera de 0 a 180 días / Cartera Total) ha tenido una tendencia decreciente, mostrando su nivel más bajo en julio de 2014 al posicionarse en 96.5% (vs. 98.1% en julio de 2013 y 100.0% al momento de la Emisión). En cuanto a la distribución de la cartera, la cartera al corriente (Cartera de 0 a 30 días / Cartera Total) equivale al 91.7% de la cartera total al cierre de julio de 2014 (vs. 94.4% a julio de 2013). A pesar de las fluctuaciones observadas en la cartera vigente, esta se ha mantenido en un nivel promedio de 98.9% durante el ciclo de vida observado, lo que ha impactado favorablemente en el desempeño de la misma. Cabe destacar que, el comportamiento

FECHA: 02/10/2014

mostrado a la fecha de la cartera vigente se mantiene conforme a lo proyectado inicialmente por el INFONAVIT y por HR Ratings. Derivado de lo anterior, el comportamiento que ha mantenido el colateral representa un riesgo bajo, y esperamos que se mantenga en niveles similares durante la vida de la Emisión.

Cartera Vencida

Por otra parte, observamos que el índice de cartera vencida (+ de 180 días), ha mostrando una tendencia creciente desde septiembre de 2011 hasta julio de 2014 al cerrar en 3.5%, siendo este el nivel más alto observado durante la vida de la Emisión (vs. 1.9% a julio de 2013). Es importante mencionar que, a pesar del aumento mostrado en dicho indicador, éste se mantiene en los rangos observados por HR Ratings en emisiones con mayor antigüedad y con similar composición de cartera, por lo que el nivel presentado por dicho indicador no representa un riesgo significativo para su desempeño. En cuanto a la cartera vencida de acuerdo al número de créditos y saldo insoluto de la misma, se puede observar que, a julio de 2014, el saldo insoluto de la cartera vencida asciende a P\$134.1m, de los P\$3,846.8m del saldo insoluto total de la cartera cedida. Por otro lado, el número de créditos vencidos asciende a 509 de los 17,313 que conforman el Fideicomiso al cierre de julio 2014. Es importante señalar que, a partir de septiembre de 2011, el número de créditos y el saldo insoluto vencido muestran una tendencia creciente manteniéndose hasta a la fecha, julio de 2014.

Descripción de la Transacción

La transacción con clave CEDEVIS 10-6U corresponde a la bursatilización de los flujos de efectivo generados por un portafolio de créditos hipotecarios previamente seleccionado por el INFONAVIT. Estos flujos de efectivo constituyen la principal fuente de pago de los CEDEVIS aunada a los recursos que integren el patrimonio fideicomitado correspondiente del fideicomiso emisor y está integrado por aquellos bienes, derechos, valores y efectivo que formen parte del mismo. Los créditos hipotecarios donde deriven los flujos de efectivo han sido originados y administrados por el INFONAVIT el cual mantiene la administración de los mismos durante la vigencia de la emisión de CEDEVIS. El propósito de la Emisión de CEDEVIS fue el de realizar la bursatilización de los derechos de cobro para que con el cien por ciento de los recursos netos producto de la cesión de los derechos de crédito, el INFONAVIT los utilice para otorgar nuevos créditos con garantía hipotecaria. La Emisión celebró un contrato de fideicomiso irrevocable, entre los que participan el INFONAVIT como Fideicomitente y Administrador, Nacional Financiera S.N.C. como el Fiduciario, Banco Invex S.A como representante común y ACFIN como el Administrador Maestro.

La amortización de los CEDEVIS se realiza de manera semestral, los días 20 de los meses de abril y octubre de cada año en que los CEDEVIS estén vigentes. La primera fecha de pago fue el 20 de abril de 2011. Esta transacción cuenta con una constancia, a nombre de INFONAVIT, en su calidad de cedente bajo el contrato de cesión. La constancia no es un título de crédito y sólo acredita a sus Tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisario bajo el contrato de fideicomiso. En consecuencia, la constancia da el derecho a su Tenedor a recibir (i) el porcentaje de las distribuciones que la misma señale y que se efectúe de conformidad con la prelación de pagos y (ii) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el patrimonio del fideicomiso respecto de los activos excedentes.

Conclusión

De acuerdo al análisis realizado por HR Ratings, se ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra CEDEVIS 10-6U, y la calificación de largo plazo de HR AA+ (E) con Perspectiva Estable para la Constancia Preferente, la cual se encuentra subordinada a la Serie A. Lo anterior tomando en cuenta el adecuado comportamiento mostrado por la Emisión, así como un aforo a julio de 2014 de 41.3%, nivel superior a lo esperado inicialmente por HR Ratings a la misma fecha. Asimismo, se muestra buen comportamiento de la cartera, con un índice de morosidad a más de 180 días de atraso con 3.5%, a pesar del incremento observado en dicho indicador en los últimos periodos. Por otra parte, el comportamiento observado en el valor de la UDI y en el VSM Observados han beneficiado del desempeño de la Emisión en el cumplimiento de sus obligaciones en comparación a lo proyectado por HR Ratings inicialmente. Por otra parte, la Emisión ha realizado amortizaciones parciales anticipadas superiores a lo esperado por HR Ratings a la misma fecha. La Emisión ha mostrado una amortización mayor por 84,673,385,6 UDIs, reflejando las adecuadas políticas de administración, cobranza y utilización de los recursos percibidos.

Contactos

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 02/10/2014

Pedro Latapí, CFA
Director de Adjunto de Operaciones, HR Ratings
E-mail: pedro.latapi@hrratings.com

Angel García
Analista, HR Ratings
E-mail: angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Asociado, HR Ratings
E-mail: fernando.sandoval@hrratings.com

Felix Boni
Director de Análisis, HR Ratings
E-mail: felix.boni@hrratings.com

Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, CP 01210, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respalada por los Flujos Futuros Generados de un Conjunto de Cuentas por Cobrar (México), mayo de 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior CEDEVIS 10-6U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable

Constancia Preferente: HR AA+ (E) / Perspectiva Estable

Fecha de la última actualización 9 de octubre de 2013

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. octubre de 2010 a julio de 2014

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas N/A

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de Administrador de Activos Financieros de AAFC2(mex) otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 4 de agosto de 2014

Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA y de Corto Plazo mxA-1+ otorgada al INFONAVIT por Standard & Poor's el 15 de octubre de 2013

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) La calificación ya incorpora dicho factor de riesgo.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de

FECHA: 02/10/2014

Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora.

Las calificaciones y/u opiniones otorgadas o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.

MERCADO EXTERIOR