

FOVISSSTE

“Auto regulación: realidad o utopía”

II CONGRESO DE ANUVAC

FOVISSSTE
FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE



21 Octubre, 2009

I. FOVISSSTE, cambiar para crecer

FOVISSSTE
FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE



FOVISSSTE al cierre de 2006

- 1. Pequeño** — Institución de 15 mil, 20 mil créditos por año
- 2. Enfermo** — 655,000 problemas críticos no resueltos en lustros
- 3. Ineficiente** — De los trabajadores en las primeras tres décadas, solo 7 de cada 100 obtuvieron un crédito
- 4. Opaco** — Mínima transparencia y rendición de cuentas en un ambiente normativo laxo



Para enfrentar esa realidad se definieron dos ámbitos de acción paralela

1. Atacar los saldos negativos del pasado

Para atacar los problemas, las ausencias y las insuficiencias del pasado:

10 programas especiales, entre ellos el Programa *“Terminemos Tu Casa...”* con la suma de todos”

2. Emprender la construcción de una nueva Institución

- Transparente
- Innovadora
- Eficiente
- Grande
- Líder

...de clase mundial, sujeta a los más estrictos estándares internacionales de actuación

En sólo 30 meses la estrategia dio buenos resultados

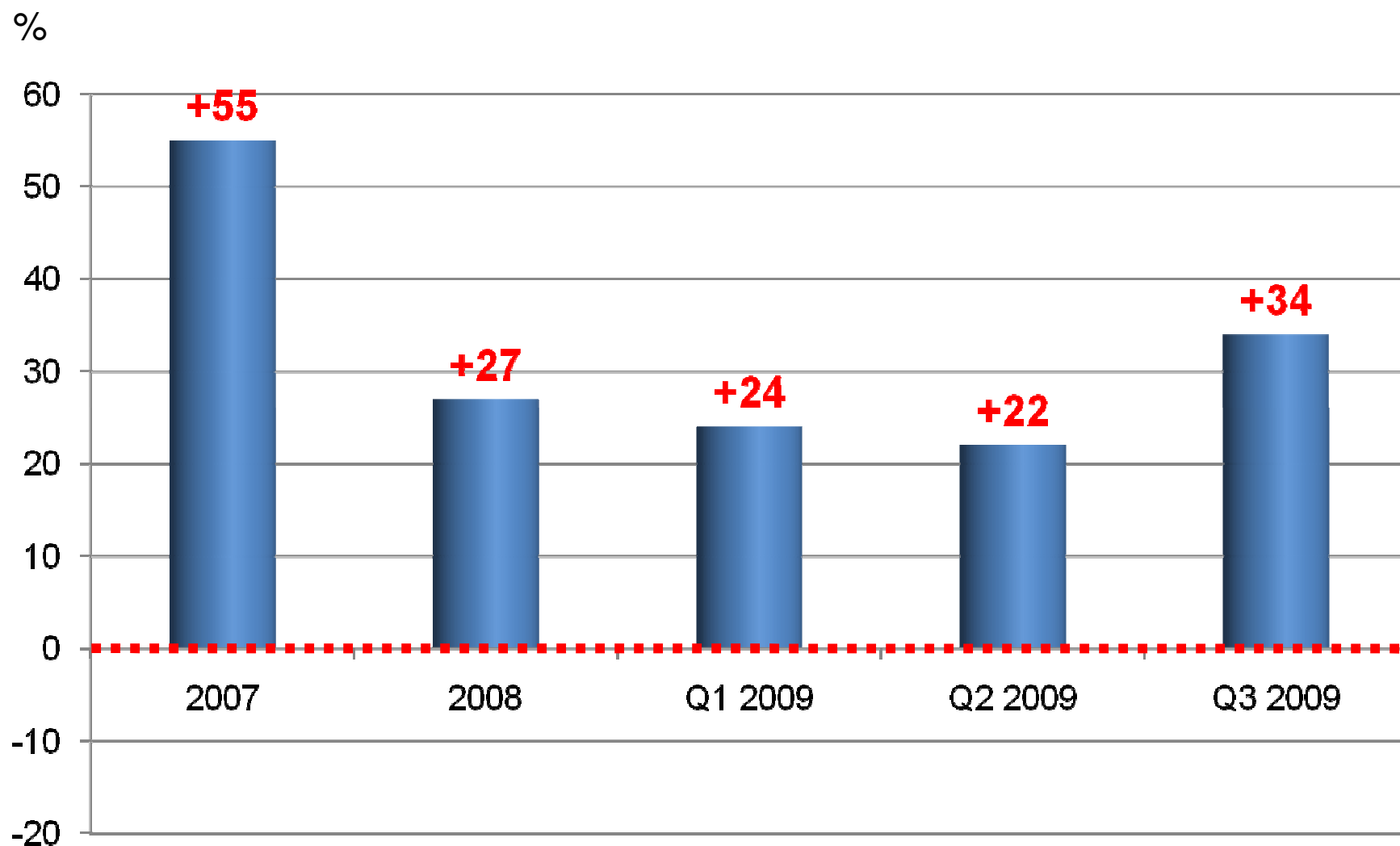
1. Atacando el pasado

- ✓ Al 30 de septiembre de 2009, casi 400,000 problemas resueltos
- ✓ Ampliaremos la vigencia del Programa *“Terminemos Tu Casa...”* con la suma de todos” hasta diciembre de 2010, para concluir la solución de la problemática faltante

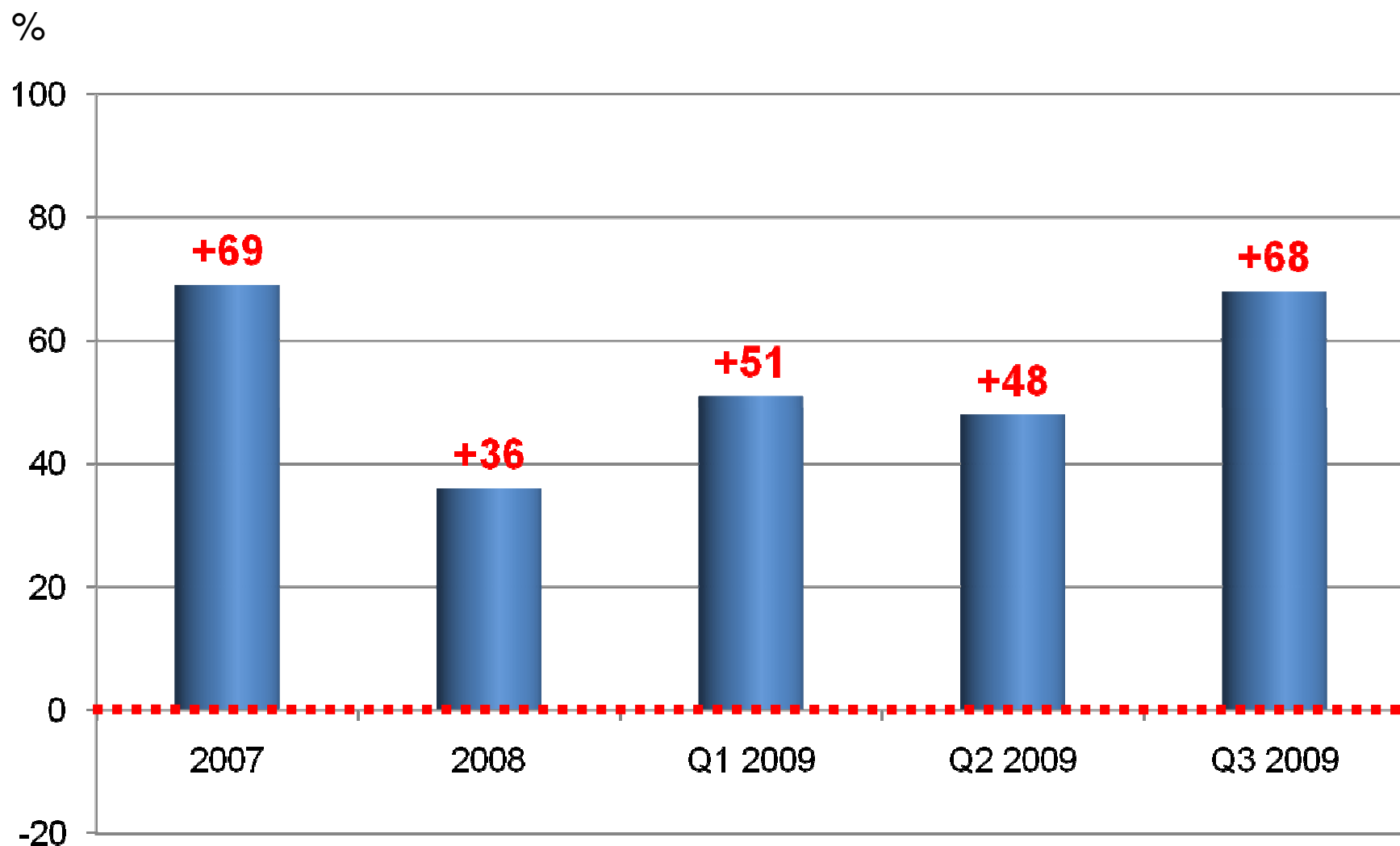
2. Construcción del futuro

- ✓ De 1 a 6 productos crediticios
- ✓ De 12,000 créditos en 2002 a 100,000 en 2009
- ✓ De 800 proveedores de vivienda en 2002 a casi 16,000 en 2009
- ✓ Rebase del millón de créditos otorgados
- ✓ Supervisión CNBV y auditoria externa de PWC
- ✓ Evaluación de calificadoras internacionales
- ✓ Al día de hoy, dos emisiones exitosas en los mercados, a pesar del complejo entorno económico
- ✓ Construcción de la más moderna plataforma tecnológica
- ✓ Nueva relación con toda la cadena productiva

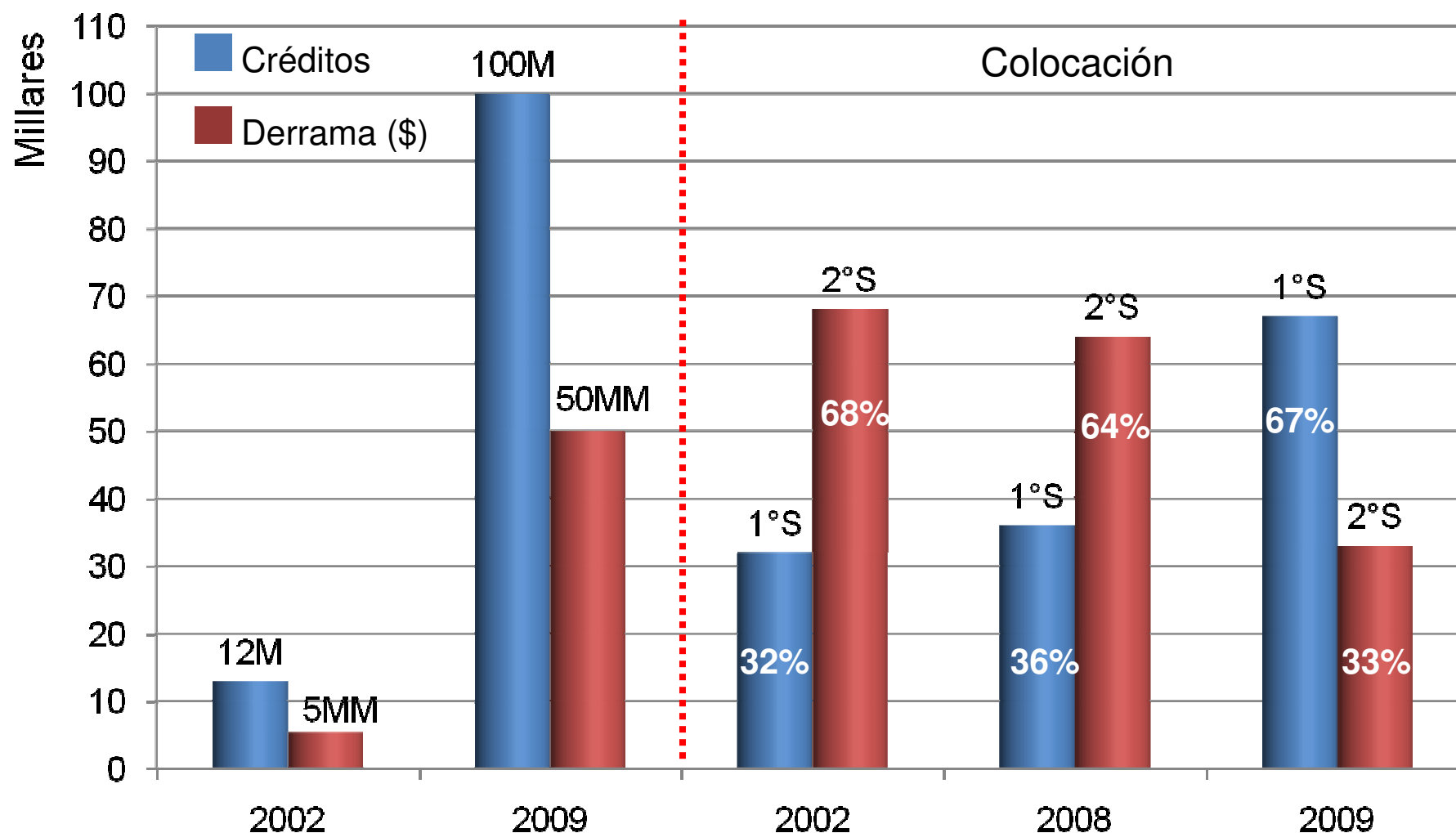
¿Cómo avanzamos en los últimos 30 meses? ...en número de créditos



¿Cómo avanzamos en los últimos 30 meses? ...en derrama económica

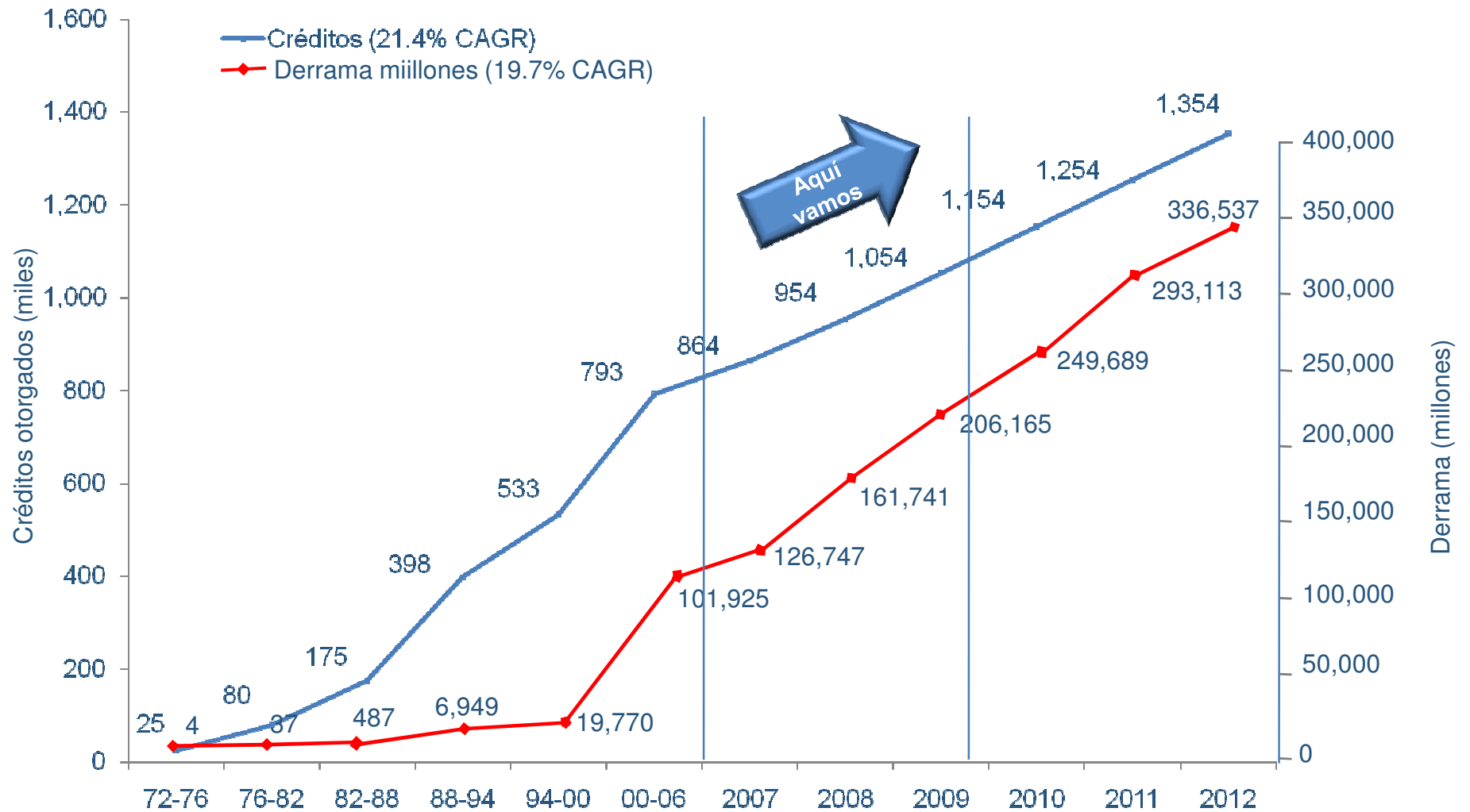


Gracias a lo logrado, en 2009 FOVISSSTE ha sido importante factor anti cíclico



FOVISSSTE

Pasado, Presente y Futuro



2009, año de consolidación e inflexión

- ✓ Por un lado, este año hemos rebasado el **Crédito UN MILLON**
- ✓ Por otro, durante junio y septiembre realizamos exitosamente nuestras primeras dos incursiones en los mercados de capital, lo que significa el tránsito del FOVISSSTE hacia una institución de clase mundial.
- ✓ En resumen, se puede decir que el FOVISSSTE ha migrado, muy rápidamente, de ambiente corporativo:
 - Hasta 2006, de reglas laxas;
 - Desde 2007, de reglas de la autoridad bancaria;
 - Desde 2009, de reglas de la autoridad bancaria **más** reglas del mercado de valores



II. FOVISSSTE en los mercados

FOVISSSTE
FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE



TFOVIS

UN NUEVO INSTRUMENTO
EN EL MERCADO DE VALORES



2009, por primera vez en los mercados de capital

- Durante 2 años nos preparamos para realizar nuestra incorporación a los mercados de capital:



Calificación S&P

Administrador de activos residenciales





FINANCIAMIENTO ESTRUCTURADO

Evaluación de Administrador de Activos

FOVSSSTE Créditos hipotecarios residenciales individuales

Contactos analíticos: María Tapia, México, (52) 55-5081-4415, maria_tapia@standardandpoors.com;
Mauricio Tello, México, (52) 55-5081-4446, mauricio_tello@standardandpoors.com

Recomendación de clasificación de administrador: Superior al promedio / Perspectiva estable

Opinión

Clasificación: SUPERIOR AL PROMEDIO

Standard & Poor's confirmó la clasificación de SUPERIOR AL PROMEDIO como administrador de activos hipotecarios residenciales primario para su propia cartera hipotecaria al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVSSSTE").



Calificaciones S&P, Moody's, Fitch y HR Ratings

Calificaciones de cartera bursatilizada





FOVISSSTE – TFOVIS092U

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Finanzas Estructuradas

HR AAA

La nueva alternativa en calificación de valores.

México D.F., a 28 de Agosto de 2009

La presente tiene la finalidad de hacer de su conocimiento que con esta fecha HR Ratings de México, S.A. de C.V., (HR Ratings) asignó la Calificación a la Emisión de Certificados Bursátiles (CEBURS) con clave de pizarra TFOVIS092U por un monto de hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/ 100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS) y a un plazo de 10,731 días que equivalen a 29 años, 4 meses y 24 días aproximadamente contados a partir de su fecha de emisión a ser emitidos por un fideicomiso emisor a ser constituido por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su fondo de vivienda (FOVISSSTE) en su carácter de originador y administrador del portafolio de créditos hipotecarios. HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, HSBC, División Fiduciaria (HSBC) fungirá como fiduciario del fideicomiso emisor. Esta emisión de CEBURS que pretenden colocar entre el gran público inversionista, previa autorización e inscripción en el Registro Nacional de Valores para su oferta pública tiene fecha de vencimiento legal el 27 de enero de 2039.

HR Ratings asignó la Calificación HR AAA a dicha emisión con perspectiva Estable.

La calificación se define en los siguientes términos:

HR AAA El emisor o 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.



Fitch Ratings

Av. San Pedro 902 Nte.
Garza García, N.L. México 66220
T 81 8399 9100 F 81 8399 9158

Bvd. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3
México, D.F. 11950
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

31 de Agosto de 2009

Conforme a su solicitud y acorde con lo dispuesto en la nueva Ley del Mercado de Valores publicada en el Diario Oficial de la Federación hemos procedido a determinar la **Calificación** correspondiente a una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURS") denominados TFOVIS 09-2U por un monto de hasta 936,112,800 (Novecientos Treinta y Seis Millones Ciento Doce Mil Ochocientas) Unidades de Inversión ("UDIS") 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 pretende colocar mediante oferta pública. Ésta será la segunda emisión a llevarse a cabo al amparo de un Programa de emisión de CEBURS autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto total de hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en Veces Salario Mínimo ("VSM"). La presente emisión de CEBURS tendrá como fecha de vencimiento el día 27 de Enero de 2039. Los fundamentos de esta **calificación** se detallan en el Anexo I, el cual es parte integral de esta carta de calificación.

La **Calificación** otorgada a esta emisión de CEBURS se define en los siguientes términos:

Certificados Bursátiles Fiduciarios **TFOVIS 09-2U**

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.

México, D.F., a 4 de septiembre de 2009

Nos han solicitado la calificación de la segunda emisión de Certificados Bursátiles fiduciarios en una serie con clave de pizarra **TFOVIS 09-2U** al amparo de un programa por hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de pesos, 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDIs) por HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC), en su carácter de fiduciario de un fideicomiso irrevocable. Los certificados bursátiles estarán respaldados por una cartera de créditos hipotecarios residenciales originados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) a través de su Fondo de Vivienda (FOVISSSTE) y que serán cedidos al fideicomiso en la fecha de emisión.

La calificación de 'mxAAA' asignadas se basan principalmente en:

- Una primera protección crediticia basada en la subordinación de la Constancia a ser retenida inicialmente por el ISSSTE, que al momento de emisión representará un aforo inicial del 28.5% de acuerdo a la siguiente fórmula:
$$1 - [\text{TFOVIS 09-2U} / \{\text{TFOVIS 09-2U} + \text{Constancia}\}]$$
- Una estructura por medio de la cual se destinará el 100% de la cobranza de principal e intereses de los créditos hipotecarios al pago del servicio de deuda y gastos relacionados de los certificados bursátiles durante la vida de la transacción;
- Diversos supuestos aplicados al modelo de flujo de efectivo realizado por Standard & Poor's en los que se simularon diversos escenarios de estrés 'mxAAA' en donde se sometió a la transacción en un estrés de altos incumplimientos crediticios superiores al 22.75% sin considerar recuperaciones; unido a un estrés en el que el crecimiento del valor del salario mínimo (valor al que están indexados los saldos de los créditos) sea inferior al crecimiento de la UDI durante varios años generando así una pérdida de valor del activo del fideicomiso de hasta un 22.5% adicional.



Moody's de México S.A. de C.V.
Institución Calificadora de Valores
Av. Paseo de las Palmas #405 - 502
Col. Lomas de Chapultepec
11000 México, D.F.
Tel. 1253-5700 Fax: 1253-5714

Agosto 11, 2009.

Re: Certificados Bursátiles TFOVIS 09-2U

De acuerdo con su solicitud de calificación, Moody's de México S.A. de C.V. (Moody's) va a asignar una calificación **Aaa.mx** (Escala Nacional de México) y **Baa1** (Escala Global, Moneda Local) a la emisión de Certificados Bursátiles Serie A (TFOVIS 09-2U) del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) por un monto aproximado de UDI 939,601,200. Los certificados serán emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario.

Las Calificaciones de Moody's de México S.A. de C.V. en la Escala Nacional de México (.mx) son opiniones sobre la calidad crediticia relativa de los emisores y las emisiones dentro de México. La calificación de largo plazo de Aaa.mx muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.



Calificación S&P

De contraparte



Fecha de Publicación: 6 de agosto de 2009

Comunicado de Prensa

Standard & Poor's asigna calificaciones de 'mxAAA' y 'mxA-1+' al Fovissste; la perspectiva es estable

Contactos analíticos: Arturo Sánchez, México (52) 55-5081-4468, arturo_sanchez@standardandpoors.com

José Pérez Gorozpe, México (52) 55-5081-4442, jose_perez-gorozpe@standardandpoors.com

Claudia Sánchez, México (52) 55-5081-4418, claudia_sanchez@standardandpoors.com

Resumen

- En nuestra opinión, el Fovissste cuenta con un apoyo implícito por parte del gobierno mexicano dado que juega un papel importante en la implementación de la política de vivienda en México. Al mismo tiempo, consideramos que el Fovissste está sujeto a un alto riesgo político debido a su estatus legal e impacto social.
- Asignamos calificaciones en escala nacional de largo plazo de 'mxAAA' y de corto plazo de 'mxA-1+' al Fovissste.
- La perspectiva estable refleja nuestra opinión de que la institución seguirá jugando un papel importante en la ejecución de la política pública de vivienda de la actual administración federal.

Nuestros aliados para el mercado...

- **Fiduciario Emisor:** HSBC
- **Administrador de la Cartera:** FOVISSSTE
- **Estructurador/ Colocador:** Goldman Sachs
Merrill Lynch
IXE
Banorte
- **Asesor Legal :** Chadbourne & Parke
- **Representante Común:** Deutsche Bank México
- **Administrador Maestro:** Acfin
- **Auditor Independiente:** PricewaterhouseCoopers
- **Auditor de Cartera:** Cibergestion

HSBC 



 **BANORTE**



 **IXE Casa de Bolsa**

 **Merrill Lynch**

 CHADBOURNE
& PARKE LLP

Deutsche Bank 

 **ACFIN**

 **PRICEWATERHOUSECOOPERS**


Cibergestión



TFOVIS 09 U y 09 2U

- ✓ En junio se llevó a cabo la primera emisión de certificados bursátiles TFOVIS. Características de la emisión:

Monto MDP	Denominación	Plazo	Tasa de interés
3,500	UDIS	30 años	5.31%

La subasta tuvo una sobredemanda de 33%, o sea que para una oferta de \$3,500 millones se recibió una demanda de casi \$4,650 millones.

- ✓ El 10 de septiembre se realizó la segunda colocación. Características:

Monto MDP	Denominación	Plazo	Tasa de interés
4,000	UDIS	30 años	5.39%

La subasta tuvo una sobredemanda de 25%, o sea que para una oferta de \$4,000 millones se recibió una demanda de \$5,000 millones.



2010: 5 principales retos

1. Alcanzar la meta de colocación de créditos, con una adecuada mezcla de productos
2. Asegurar la producción de suficiente vivienda en 150 ciudades prioritarias, con adecuados precio, calidad y sustentabilidad
3. Consolidar la calidad de nuestros procesos de originación y pago de créditos
4. Elevar la calidad de la atención al trabajador, en todas las fases de la cadena
5. Consolidar nuestra participación en los mercados de capital
6. Consolidar estándares de transparencia y rendición de cuentas en todos los espacios de la institución



III. FOVISSSTE en el mercado integrado de vivienda



¿Cuáles han sido nuestras metas?

Simplificar y hacer eficiente el proceso de registro, verificación y valuación, que lleve a la industria hacia un MERCADO INTEGRADO DE VIVIENDA a través de la utilización del RUV. Para ello, se han contemplado los siguientes aspectos:

1. Registro Único de la oferta de vivienda y de los oferentes.
2. Verificación de obra con empresas certificadas.
3. Automatización de los avalúos con la administración eficiente del padrón de unidades de valuación.
4. Emisión de un Certificado de Calidad de los oferentes a los adquirentes de una vivienda.



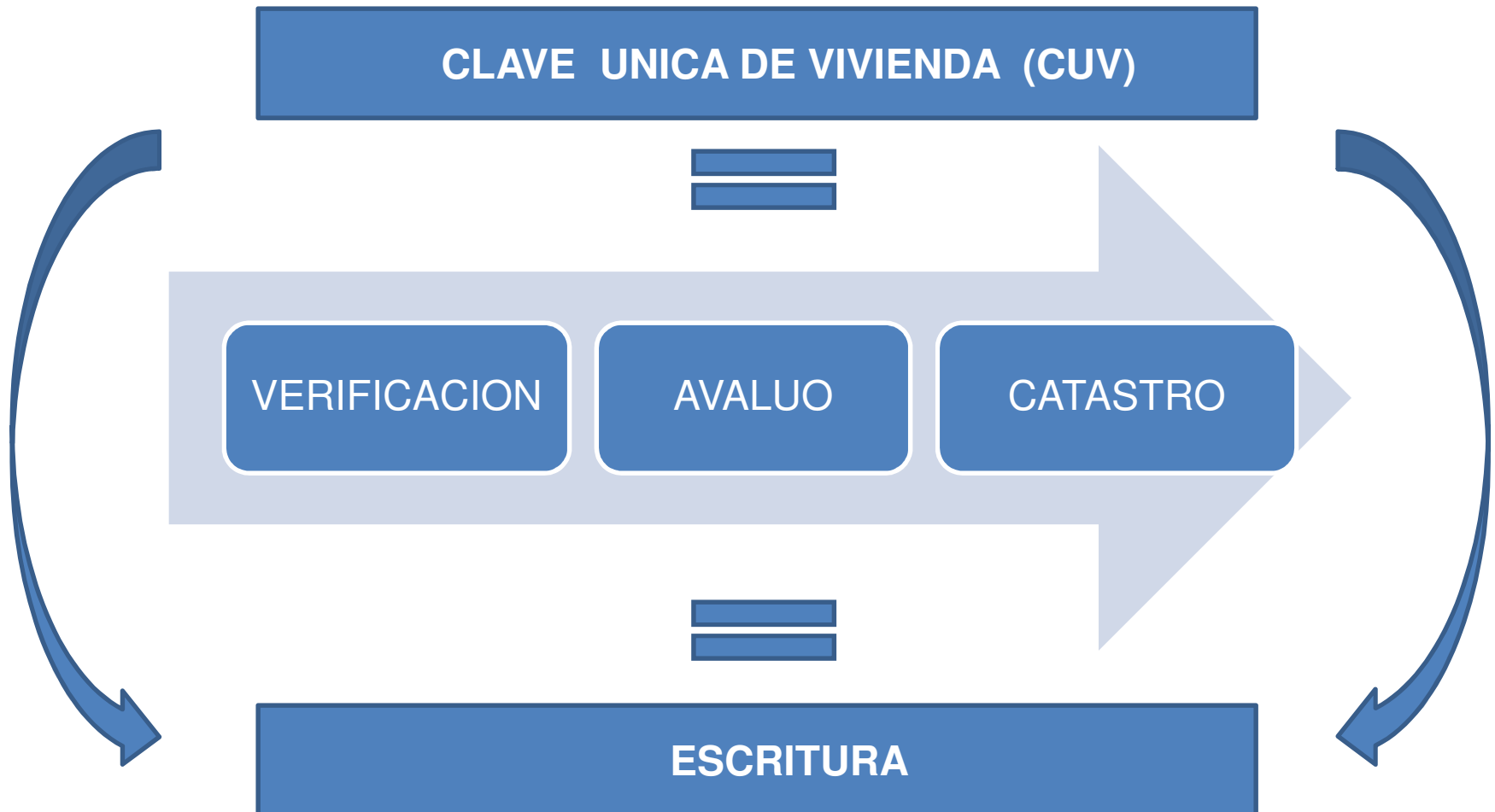
¿Qué estamos haciendo en materia de avalúos?

1. Estamos creando un padrón de unidades de valuación de comprobada ética y que cuenten con autorización de la SHF.
2. Estamos automatizando, simplificando y transparentando el proceso de valuación de casas financiadas por FOVISSSTE.
3. Estamos estableciendo un procedimiento para la contratación de estos servicios a través de las entidades financieras asociadas al FOVISSSTE.
4. Además de fomentar la certificación de la responsabilidad de la valuación, estamos definiendo los niveles de servicio relacionados con la valuación, entre ellos su alcance y aranceles preferenciales.
5. Estamos también orientando a nuestros acreditados en relación con la importancia de la valuación y el costo que implica, a través de nuestro portal: http://www.fovissste.gob.mx/wb/fovi/fovi_referencias_avaluos
6. Las anteriores definiciones se incluirán en los convenios de concertación que se suscribirán con las entidades financieras para el 2010, que sería positivo convenir previamente con la ANUVAC.



¿Qué pretendemos?

Misma información de la vivienda en toda la cadena



¿Qué hemos logrado?

1. Consolidación de una plataforma FOVISSSTE extraída del Registro Único de Vivienda (SIOV: Sistema integral de Oferta de Vivienda)
2. Consolidación de la verificación de obra con conceptos, criterios y alcances que garanticen la calidad y habitabilidad de las viviendas a financiar por el Fondo.
3. Estamos en proceso de automatización de los avalúos y padrón de valuadores en FOVISSSTE a través del RUV para realizar compulsas e intercambio de información.
4. Con lo anterior se sientan las bases para el establecimiento de los certificados de calidad por parte de los desarrolladores y el aseguramiento de la producción habitacional.



Hacia un mercado integrado de vivienda

Beneficios para nuestra gente

- Favorece al consumidor final al reducir costos y procesos redundantes así como brindar información sobre la oferta, calidad y valor comercial de su vivienda.
- Mejora la relación precio-calidad
- Facilita la individualización de la vivienda
- Contar con una valuación profesional de nuestra cartera
- Planeación y toma de decisiones más certera para todos los actores con un sistema de información de vivienda integrado

Hacia un mercado integrado de vivienda

Beneficios para nuestra gente

- Optimiza los servicios y evita duplicidades en los procesos de avalúos y verificación de la vivienda
- Se cuenta con información que permite evaluar la actuación de los desarrolladores y del sector ampliado, además de poder retroalimentar al Sistema
- Promover un esquema de calidad en la industria
- Permite la generación de estadísticas sectorizadas
- Garantiza el acceso de los acreditados a una vivienda de calidad y acorde a los montos del crédito obtenido.



**Muchas
Gracias**

FOVISSSTE
FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE

