



---

Inversión que Transforma

## ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE MARZO DE  
2016 Y 2015

1T16

CLAVE DE COTIZACIÓN:

FHIPO

**BALANCE GENERAL**  
AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

TRIMESTRE: 01  
AÑO: 2016

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo  
(Banco Inxev, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inxev, Fiduciario)

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			<b>A C T I V O</b>	<b>11,256,743</b>	<b>8,501,744</b>
10010000			DISPONIBILIDADES	468,451	385,097
10050000			CUENTAS DE MARGEN		
10100000			INVERSIONES EN VALORES	-	1,127,805
	10100100		Títulos para negociar		
	10100200		Títulos disponibles para la venta	-	1,127,805
	10100300		Títulos conservados a vencimiento		
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)		
10250000			DERIVADOS		
	10250100		Con fines de negociación		
	10250200		Con fines de cobertura		
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	9,996,135	6,846,730
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	10,087,793	6,877,680
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	10,051,846	6,877,680
	10500100		Créditos comerciales		
		10500101	Actividad empresarial o comercial		
		10500102	Entidades financieras		
		10500103	Entidades gubernamentales		
	10500200		Créditos de consumo		
	10500300		Créditos a la vivienda	10,051,846	6,877,680
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	35,947	-
	10550100		Créditos comerciales		
		10550101	Actividad empresarial o comercial		
		10550102	Entidades financieras		
		10550103	Entidades gubernamentales		
	10550200		Créditos de consumo		
	10550300		Créditos a la vivienda	35,947	-
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(91,658)	(30,950)
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)		
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS		
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO		
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	401,185	-
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	371,995	140,922
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)		
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)		
11000000			INVERSIONES PERMANENTES		
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA		
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
11150000			OTROS ACTIVOS	18,977	1,190
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	18,977	1,190
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo		
20000000			<b>P A S I V O</b>	<b>2,747,719</b>	<b>84,480</b>
20010000			PASIVOS BURSÁTILES		
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	2,610,980	-
	20100200		De corto plazo		
	20100300		De largo plazo	2,610,980	-
20300000			COLATERALES VENDIDOS		
	20300100		Reportos (saldo acreedor)		
	20300300		Derivados		
	20300900		Otros colaterales vendidos		
20350000			DERIVADOS		
	20350100		Con fines de negociación		
	20350200		Con fines de cobertura		
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS		
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	136,739	40,110
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar		
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones		
	20500500		Acreedores por cuentas de margen		
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo		
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	136,739	40,110
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	-	44,370

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO

**BALANCE GENERAL**  
AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015

TRIMESTRE: 01  
AÑO: 2016

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo  
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)  
(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	8,509,024	8,417,264
30050000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	8,249,130	8,249,130
	30050100		Capital social	8,249,130	8,249,130
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		
	30050300		Prima en venta de acciones		
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación		
30100000			<b>CAPITAL GANADO</b>	259,894	168,134
	30100100		Reservas de capital		
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	32,280	(5,623)
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	768
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo		
	30100500		Efecto acumulado por conversión		
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios		
	30100700		Resultado neto	227,614	172,989
30030000			<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>		
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		
40050000			Avales otorgados		
40100000			Activos y pasivos contingentes		
40150000			Compromisos crediticios		
40200000			Bienes en fideicomiso		
40300000			Bienes en administración		
40350000			Colaterales recibidos por la entidad		
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	1,863	
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo		
40900000			Otras cuentas de registro	2,788,028	

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FHIPO**TRIMESTRE: **01****ESTADO DE RESULTADOS**AÑO: **2016****DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015****Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo****(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)****(MILES DE PESOS)**

<b>Cuenta</b>	<b>Concepto</b>	<b>AÑO ACTUAL IMPORTE</b>	<b>AÑO ANTERIOR IMPORTE</b>
50050000	Ingresos por intereses	301,843	236,749
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo		
50070000	Otros beneficios por arrendamiento		
50100000	Gastos por intereses	(33,477)	-
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo		
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
50200000	<b>Margen financiero</b>	268,366	236,749
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,862)	(21,871)
50300000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	266,504	214,878
50350000	Comisiones y tarifas cobradas		
50400000	Comisiones y tarifas pagadas		
50450000	Resultado por intermediación		
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	31,274	-
50600000	Gastos de administración	70,164	41,889
50650000	<b>Resultado de la operación</b>	227,614	172,989
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
50820000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	227,614	172,989
50850000	Impuestos a la utilidad causados		
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)		
51100000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	227,614	172,989
51150000	Operaciones discontinuadas		
51200000	<b>Resultado neto</b>	227,614	172,989
51250000	Participación no controladora		
51300000	<b>Resultado neto incluyendo participación no controladora</b>	227,614	172,989

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE MARZO DE 2016 Y 2015TRIMESTRE: 01  
AÑO: 2016

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
8201 01 00 00 00		<b>Resultado neto</b>	<b>227,614</b>	<b>172,989</b>
8201 02 00 00 00		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>		
	8201 02 04 00 00	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión		
	8201 02 11 00 00	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo		
	8201 02 12 00 00	Amortizaciones de activos intangibles		
	8201 02 06 00 00	Provisiones		
	8201 02 07 00 00	Impuestos a la utilidad causados y diferidos		
	8201 02 08 00 00	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
	8201 02 09 00 00	Operaciones discontinuadas		
	8201 02 90 00 00	Otros	(301,843)	(231,587)
		<b>Actividades de operación</b>		
	8201 03 01 00 00	Cambio en cuentas de margen		
	8201 03 02 00 00	Cambio en inversiones en valores	-	4,233,351
	8201 03 03 00 00	Cambio en deudores por reporto		
	8201 03 05 00 00	Cambio en derivados (activo)		
	8201 03 06 00 00	Cambio en cartera de crédito (neto)	(433,040)	(4,668,111)
	8201 03 07 00 00	Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)		
	8201 03 08 00 00	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	(31,274)	-
	8201 03 09 00 00	Cambio en bienes adjudicados (neto)		
	8201 03 10 00 00	Cambio en otros activos operativos (neto)	(351,053)	(129,139)
	8201 03 21 00 00	Cambio en pasivos bursátiles		
	8201 03 12 00 00	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	883,766	-
	8201 03 15 00 00	Cambio en colaterales vendidos		
	8201 03 16 00 00	Cambio en derivados (pasivo)		
	8201 03 17 00 00	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
	8201 03 18 00 00	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
	8201 03 19 00 00	Cambio en otros pasivos operativos	(105,944)	31,433
	8201 03 20 00 00	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)		
	8201 03 23 00 00	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)		
	8201 03 24 00 00	Pagos de impuestos a la utilidad		
	8201 03 90 00 00	Otros	302,609	111,378
8201 03 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>190,835</b>	<b>(479,686)</b>
		<b>Actividades de inversión</b>		
	8201 04 01 00 00	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
	8201 04 02 00 00	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		
	8201 04 03 00 00	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas		
	8201 04 04 00 00	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas		
	8201 04 05 00 00	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 06 00 00	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 07 00 00	Cobros de dividendos en efectivo		
	8201 04 08 00 00	Pagos por adquisición de activos intangibles		
	8201 04 09 00 00	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta		
	8201 04 10 00 00	Cobros por disposición de otros activos de larga duración		
	8201 04 11 00 00	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración		
	8201 04 12 00 00	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 13 00 00	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 90 00 00	Otros		
8201 04 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	8201 05 01 00 00	Cobros por emisión de acciones		
	8201 05 02 00 00	Pagos por reembolsos de capital social		
	8201 05 03 00 00	Pagos de dividendos en efectivo	(220,216)	(52,747)
	8201 05 04 00 00	Pagos asociados a la recompra de acciones propias		
	8201 05 05 00 00	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 06 00 00	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 90 00 00	Otros	-	(1,418)
8201 05 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(220,216)</b>	<b>(54,165)</b>
8201 00 00 00 00		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(29,381)</b>	<b>(533,851)</b>
8204 00 00 00 00		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
8202 00 00 00 00		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>497,832</b>	<b>918,948</b>
8200 00 00 00 00		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>468,451</b>	<b>385,097</b>





---

Inversión que Transforma

**Notas a los estados  
financieros  
consolidados  
intermedios al  
31 de marzo de 2016  
y 2015 y por los  
periodos de tres  
meses terminados el  
31 de marzo de 2016  
y 2015**

## Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

### (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)

#### Notas a los estados financieros consolidados intermedios por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

### 1. Actividad de FHipo y eventos relevantes

El 3 de julio de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso de Administración con carácter Irrevocable número F/2061 ("FHipo") siendo partes Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V. ("CH") en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar), y Banco Invex, S.A., Institución de Banca de Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"), designándose a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), quienes son Fideicomisarios en Primer Lugar. FHipo se estableció con el objetivo de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar Portafolios Hipotecarios en México.

FHipo no tiene empleados, los servicios administrativos le son proporcionados por CH en su carácter de Asesor y Administrador.

El domicilio social de FHipo se encuentra en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 9, Col. Lomas de Santa Fe, México, Distrito Federal.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, FHipo es un Fideicomiso no empresarial (transparente) para efectos fiscales y legales, en términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente ("Regla 3.1.15.", lo que significa que el Fideicomiso está sujeto a un tratamiento de "transparencia" para efectos del impuesto sobre la renta. Para calificar como un fideicomiso "transparente", los ingresos pasivos generados a través del Fideicomiso deben representar al menos el 90.0% de los ingresos totales generados en el Fideicomiso. De conformidad con la Regla 3.1.15., se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda o de capital, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles. Por lo anterior, al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales y el régimen fiscal aplicable, la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerá de las características de cada uno de ellos.



**Eventos relevantes:**

Disposiciones de la línea de crédito de cuenta corriente:

En septiembre de 2015 FHipo contrató una línea de financiamiento a través de una estructura de almacenamiento hipotecario con. Dicha línea de crédito es por un plazo de 36 meses y por un monto total de hasta \$3,000,000, la cual será dispuesta a través del Fideicomiso Irrevocable F/2590, de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. La tasa de interés es TIIE más 205 puntos base. El 26 de enero se realizó la segunda disposición por \$500,000 de la línea de financiamiento contratada con el Banco Mercantil del Norte, S.A., (Banorte) y el 28 de marzo se obtuvo la tercera disposición. El interés devengado durante el primer trimestre de 2016 fue de \$29,701.

Distribuciones:

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, el 19 de febrero de 2016, FHipo efectuó la distribución del 95% de la utilidad neta obtenida en el cuarto trimestre de 2015, el importe de la distribución fue por un importe total de \$220,216, equivalente a \$0.6383 (centavos) por CBFi.

## 2. Bases de presentación

*a. Adopción de nuevas normas internacionales de información financiera ("IFRS")*

Adopción de IFRS en 2016

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. La administración de FHipo no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de FHipo.

Las modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con IFRS 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

La administración de FHipo no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de FHipo ya que esta no es una entidad de inversión y no tiene ninguna entidad controladora, subsidiaria, asociada o negocio conjunto que califiquen como una entidad de inversión.

### Adopción de IFRS en 2015

A partir del 1 de enero de 2015, FHipo aplicó de manera anticipada las modificaciones a la IFRS 9 “*instrumentos financieros: reconocimiento y medición*” (“IFRS 9”), obligatoria a partir de 2018. Los principales requerimientos que establece la IFRS 9 son los siguientes:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, los activos financieros en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los activos financieros mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (“FVTOCI” por sus siglas en inglés). Todos los demás activos financieros se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

El impacto de la aplicación de esta norma se muestra a continuación:

- El efecto inicial de la pérdida crediticia esperada reconocida conforme a la IFRS 9, considerando el saldo de la cartera de creditos hipotecarios al 1 de enero de 2015, fue por un monto de \$9,079, disminuyendo las utilidades acumuladas por dicho importe.
- La medición de las inversiones en valores se realiza con base en el modelo de negocios que FHipo tiene sobre dichas inversiones. El objetivo de tener inversiones en valores es obtener la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de dichas inversiones en valores. Por lo anterior; a partir del 1 de enero de 2015, las inversiones en valores se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Este cambio originó reclasificar la pérdida por valuación de inversiones por \$679, previamente reconocida en los resultados del ejercicio anterior, a Otros Resultados Integrales. En el estado de posición financiera, los Otros Resultados Integrales se presentan formando parte de las utilidades acumuladas.

De acuerdo con el IFRS 9, los efectos de la adopción de esta norma se reconocieron el 1 de enero de 2015 afectando las utilidades acumuladas a esa misma fecha. El resumen de los impactos en el estado de posición financiera se muestra a continuación:

	Saldos originales al 1 de enero de 2015	Efecto por la adopción de IFRS 9	Saldos al 1 de enero de 2015 después de adopción de la IFRS 9
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	\$ 6,284,359	\$	\$ 6,284,359
Cartera de créditos hipotecarios, neta	2,017,417	(9,079)	2,008,338
Cuentas por cobrar y otros activos	12,973		12,973
Total del activo	\$ 8,314,749	\$ (9,079)	\$ 8,305,670
Total Pasivo	\$ 10,095	\$	\$ 10,095
Patrimonio aportado, neto	8,249,130		8,249,130
Utilidades acumuladas	55,524	(9,079)	46,445
Total del pasivo y patrimonio	\$ 8,314,749	\$ (9,079)	\$ 8,305,670

**b. Bases de consolidación de estados financieros intermedios**

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los estados financieros de FHipo y los de las entidades controladas por FHipo. El control se obtiene cuando FHipo:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

FHipo reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen los de FHipo y los del Fideicomiso irrevocable F/2590 ("Fideicomiso Deudor") y del Fideicomiso irrevocable F/2549 ("Fideicomiso Maestro"), en los cuales FHipo tiene control.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

**3. Principales políticas contables**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de FHipo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **b) Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de FHipo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en valores y los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

#### Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

#### Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FHipo considera las características del activo o pasivo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina como se indica anteriormente.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos en donde FHipo puede obtener dichos precios a la fecha de valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, ya sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

### **c) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FHipo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Para efectos de presentación en los estados financieros consolidados, los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

### **d) Activos financieros**

#### Clasificación de activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: instrumentos financieros medidos a su costo amortizado, activos financieros medidos ‘a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales’ o “FVTOCI” (por sus siglas en inglés) y activos financieros medidos a “valor razonable con cambios en resultados” (“FVTPL”). Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan

con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

### Activo financiero a costo amortizado

Un activo financiero se mide a costo amortizado si se encuentra en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente.

### Activo financiero a FVTOCI

Un activo financiero se mide a FVTOCI si se mantiene en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal.

### Activo financiero a FVTPL

Un activo financiero que no es medido a costo amortizado o a FVTOCI se mide a su valor razonable con cambios en los resultados.

Las inversiones en valores se clasifican como FVTOCI y los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se clasifican como FVTPL, los demás activos financieros se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

### Baja de activos financieros

FHIPO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

### **e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Consiste principalmente en inversiones en valores a corto plazo (reportos), de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento menor a tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor.

### **f) Inversiones en valores**

Las inversiones en valores se clasifican como activos financieros a FVTOCI, al momento de su adquisición se registran a su valor razonable, el cual es igual al precio de la contraprestación pagada por dicha inversión. Posteriormente se valúan a su valor razonable con base en los precios de mercado proporcionados por un Proveedor de Precios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para actuar como tal, cualquier utilidad o pérdida que surge de su valuación posterior se registra en los otros resultados integrales.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso, FHipo solo puede invertir sus recursos como sigue:

- Valores de deuda emitidos por el gobierno federal de México
- Valores de deuda que se encuentren total e incondicionalmente garantizados en cuanto al pago de intereses y principal por el gobierno federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones a su vez estén garantizadas por el gobierno federal de México
- Reportos respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente
- Instrumentos “trackers” o títulos referenciados a activos, respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente

En el entendido que tratándose de los instrumentos señalados anteriormente, los mismos tendrán un plazo menor a 1 año.

### **g) Cartera de créditos hipotecarios**

La cartera de créditos hipotecarios se reconoce inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúa a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo.

El costo amortizado de la cartera de créditos hipotecarios es la medida inicial de dicha cartera menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada de la cartera de créditos hipotecarios o, cuando es apropiado, un período menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

La cartera de crédito de FHipo se compone de créditos adquiridos al Infonavit a través de los programas “Infonavit Total” e “Infonavit Mas Crédito”. Dichos créditos cuentan con dos regímenes de amortización por parte de los acreditados como sigue:

- El Régimen Ordinario de Amortización (ROA), comprende aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada del salario del trabajador por su patrón y pagada por este último al Infonavit.
- En el Régimen Extraordinario de Amortización (REA) se encuentran los acreditados, que habiendo perdido su relación laboral, cubren directamente y de forma mensual el pago de sus amortizaciones al Infonavit.

**Cartera vigente** - Representa el saldo insoluto de los créditos otorgados y los intereses devengados no cobrados sobre los créditos que se encuentran al corriente en sus pagos o con atraso hasta de 90 días respecto de su último pago.

De acuerdo con la Ley del Infonavit, en caso de pérdida de la relación laboral del trabajador, se otorga una prórroga en sus pagos de capital e intereses ordinarios, durante dicha prórroga los intereses ordinarios que se generen se capitalizan al saldo del principal del crédito. La prórroga no podrá exceder de 12 meses continuos, ni exceder de 24 meses en su conjunto. Los créditos en prórroga se consideran como cartera vigente al no existir obligación de pago de parte del acreditado.

**Cartera vencida** - Los saldos insolutos de capital e intereses, se clasifican como vencidos cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y los adeudos en los que los pagos periódicos parciales de principal e intereses presenten más de 90 días de vencidos. Tratándose de créditos en prorroga, el plazo antes mencionado iniciará una vez terminada la misma.

El traspaso de los créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago, o que siendo reestructurados exista evidencia objetiva de pago sostenido. Se considera que existe evidencia objetiva de pago sostenido cuando se liquidan sin retraso y en su totalidad, tanto el monto total exigible de capital e intereses, como mínimo de una exhibición en los créditos bajo el esquema ROA y para los créditos bajo el esquema REA de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito.

### Cartera de créditos denominada en Veces de Salario Mínimo

Para los créditos denominados en “*veces de salario mínimo*” (“VSM”), a partir del 1 de enero de 2016, el saldo insoluto de estos créditos se actualiza conforme al incremento del salario mínimo general o del valor de la Unidad de Medida y Actualización (“UMA”), cuya actualización está ligada al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“IMPC”), el que sea menor. Por lo anterior, a partir de esa fecha la indexación de la cartera de créditos en VSM se reconoce mensualmente conforme se devenga y se determina con base en el incremento del INPC. El efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

Durante 2015, la cartera de créditos en VSM, que es el índice de salarios mínimos calculado al multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, México por 30.4, al momento de un incremento en los salarios mínimos, se actualiza el saldo insoluto de dichos créditos. Esta indexación se reconoce mensualmente conforme se devenga y se determina con base en el porcentaje de incremento del salario mínimo publicado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos en México. El efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

### h) Estimación para créditos incobrables

De acuerdo con la IFRS 9 adoptada por FHipo, a partir del 1 de enero de 2015, La estimación para créditos incobrables se determina utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que FHipo reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

A la fecha de los estados financieros, FHipo evalúa el riesgo crediticio de la cartera de créditos hipotecarios para definir si dicha cartera tiene un riesgo de crédito bajo o si ha tenido algún incremento significativo desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de crédito podría incrementar su riesgo crediticio, se podría incluir un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 91 días, la reestructuración de un crédito, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Con base en la IFRS 9, para la cartera hipotecaria con un riesgo crediticio bajo, FHipo calcula la pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses. En caso de un incremento significativo en el riesgo crediticio, FHipo determina la pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito.

La cartera de crédito está formada contractualmente por un gran número de créditos, cada uno de los cuales constituye una fracción menor del monto total de dicha cartera de crédito, por lo que se clasifica a toda la cartera como individualmente no significativa. De esta forma se considera que es una cartera colectiva y por lo tanto, basados en la evaluación de la administración, la cartera de créditos hipotecarios se agrupa con base en características similares y, el cálculo de la estimación por deterioro se realiza de forma colectiva.

La pérdida crediticia esperada se determina considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida.

Para determinar la pérdida esperada FHipo analiza la información pública de carteras de créditos hipotecarios similares a la cartera de créditos hipotecarios de FHipo a la fecha de los estados financieros anuales. Lo anterior con la finalidad de estimar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida. Lo anterior debido a que a la fecha de los estados financieros FHipo no tiene evidencia histórica de algún deterioro relevante a su cartera de créditos.

FHipo reconoce en sus resultados como una pérdida o ganancia por deterioro del valor de la cartera de créditos hipotecarios, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiera sea ajustado el saldo de la estimación de créditos incobrables para reflejar la pérdida crediticia esperada de la cartera de créditos a cada fecha de los estados financieros.

### ***i) Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización***

En este rubro se registran las contraprestaciones recibidas en la forma de beneficios sobre el remanente del fideicomiso derivado de operaciones de bursatilización, que se valúan desde su registro inicial a su valor razonable, reconociendo los ajustes resultantes de su valuación en los resultados del ejercicio dentro del rubro "Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización".

Los cobros o recuperaciones posteriores, relacionados con los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán atendiendo a la naturaleza de las partidas recibidas, y se aplicarán directamente para la reducción de dichos beneficios por recibir. Por otro lado, los cobros o recuperaciones posteriores en exceso al monto registrado en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán dentro de los resultados del ejercicio.

La pérdida que resultara por la diferencia entre los cobros o recuperaciones y el monto registrado en beneficios por recibir, se reconoce en los resultados del ejercicio.

### ***j) Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros se integran por las cuentas por pagar y préstamos bancarios.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

FHipo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FHipo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.



**k) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando FHipo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que FHipo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

**l) Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de FHipo luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por FHipo corresponden a los CBFIs emitidos y se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

**m) Reconocimiento de ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia FHipo y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada de la cartera de crédito y lo iguala con el importe neto en libros de dicha cartera en su reconocimiento inicial.

Los ingresos por la indexación del valor del VSM se reconocen como se explica en la nota 2. H anterior.

## 4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de FHipo, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### Juicios críticos al aplicar las políticas contables

La Nota 2 b. menciona que FHipo tiene control sobre el Fideicomiso Deudor y el Fideicomiso Maestro, por lo que FHipo presenta los estados financieros consolidados con los de estos dos fideicomisos. La Administración de FHipo consideró las condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso para concluir que FHipo tiene el poder para afectar las operaciones para optimizar los retornos variables a los que tiene derecho como Fideicomisario en Segundo lugar.

#### Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

Determinar la estimación de créditos incobrables implica el cálculo de la pérdida crediticia esperada. El cálculo de dicha estimación requiere que FHipo evalúe la información disponible para determinar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida.

Los Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable FHipo utiliza información pública para obtener los datos principales utilizados en la valuación.

## 5. Inversiones en valores

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, las inversiones en valores se integran como sigue:

	2016	2015
Costo de adquisición	\$ -	\$ 1,124,826
Intereses devengados no cobrados	-	2,211
Valuación	-	768
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,127,805</u>

## 6. Cartera de créditos hipotecarios

a. Al 31 de marzo de 2016 y 2015, la cartera de créditos hipotecarios se integra como sigue:

	2016		Total
	Vigente	Vencida	
Principal	\$ 9,884,856	\$ 34,594	\$ 9,919,450
Intereses	138,666	1,353	140,019
Indexación	<u>28,324</u>	<u>-</u>	<u>28,324</u>
Cartera total	10,051,846	35,947	10,087,793
Menos:			
Estimación para cuentas incobrables	<u>(73,828)</u>	<u>(17,830)</u>	<u>(91,658)</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 9,978,018</u>	<u>\$ 18,117</u>	<u>\$ 9,996,135</u>

	2015		Total
	Vigente	Vencida	
Principal	\$ 6,744,354	\$ -	\$ 6,744,354
Intereses	75,070	-	75,070
Indexación	<u>58,256</u>	<u>-</u>	<u>58,256</u>
Cartera total	6,877,680	-	6,877,680
Menos:			
Estimación para cuentas incobrables	<u>(30,950)</u>	<u>-</u>	<u>(30,950)</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 6,846,730</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,846,730</u>

- b. A continuación se muestra el movimiento de la estimación de créditos incobrables durante los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 89,389	\$ 9,079
Incremento del periodo	1,862	21,871
Aplicaciones	(385)	-
Recuperaciones	792	-
Saldo final	<u>\$ 91,658</u>	<u>\$ 30,950</u>

### Operaciones de bursatilización

El 8 de septiembre de 2015, FHipo y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), en su calidad de Fideicomitentes, celebraron un contrato de fideicomiso con el objeto de emitir en México Certificados Bursátiles Fiduciarios (CDVITOT). El 10 de septiembre de 2015, se emitieron 758,397,800 Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y 40,433,300 Certificados Bursátiles Subordinados con valor nominal de 100 UDIS cada uno a través del Fideicomiso Irrevocable No. 80,739 (el Fideicomiso Emisor). Los CDVITOT están respaldados por la bursatilización de una porción de los créditos hipotecarios co-participados entre FHipo y el Infonavit.

FHipo cedió al Fideicomiso Emisor 11,599 créditos por un importe total insoluto de \$2,856,286, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios, a cambio de recursos en efectivo y una Constancias Fiduciaria.

El 10 de septiembre de 2015, el Fideicomiso Irrevocable Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por 47,980,994.25 UDIS (equivalente a \$254,210) a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CDVITOT. La Constancia Fiduciaria se presenta en el rubro "Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización", dentro del estado de situación financiera. Al 31 de marzo de 2016 el valor de la Constancia Fiduciaria es de \$401,185.

## 7. Préstamos

En septiembre de 2015 FHipo contrató una línea de financiamiento a través de una estructura de almacenamiento hipotecario con el Banco Mercantil del Norte, S.A., (Banorte). Dicha línea de crédito es por un plazo de 36 meses y por un monto total de hasta \$3,000,000, la cual será dispuesta, a través del Fideicomiso Irrevocable F/2590, de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. La tasa de interés es del TIIE 205 puntos base. El 19 de noviembre de 2015 se realizó la primera disposición por \$1,750,000. En este trimestre se realizaron dos disposiciones adicionales el 26 de enero de 2016 se realizó la segunda disposición por \$500,000 y el 28 de marzo de 2016 se obtuvo la tercera disposición. El interés devengado en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 fue de \$29,701. los cuales se registran en el rubro de "gastos por intereses"

Los costos de transacción directamente atribuibles al préstamo obtenido se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de marzo de 2016 la amortización de dichos costos durante 2016 fue por un monto de \$3,776, los cuales se registran en el rubro de "gastos por intereses".

Al 31 de marzo de 2016, el saldo del préstamo presentado en el estado de posición financiera se integra como sigue:

	2016
Préstamo por pagar	\$ 2,650,000
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(39,020)</u>
	<u>\$ 2,610,980</u>

## 8. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, fueron como sigue:

Gastos:	2016	2015
Honorarios por asesoría y administración	<u>\$ 38,779</u>	<u>\$ 29,660</u>

- b. Los saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de marzo, son los siguientes:

Cuentas por pagar:	2016	2015
Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I.	<u>\$ 38,779</u>	<u>\$ 29,660</u>

## 9. Patrimonio

### Aportaciones de los fideicomitentes

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

	CBFIs	Importe
Aportación inicial		\$ -
CBFIs emitidos (netos de gastos de emisión)	<u>345,000,000</u>	<u>8,249,130</u>
Total	<u>345,000,000</u>	<u>\$ 8,249,130</u>

- b. El patrimonio de FHipo consiste en una aportación inicial de un peso y el monto de los recursos provenientes de la emisión de CBFIs realizada en noviembre de 2014.

### Distribuciones

Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, FHipo ha pagado distribuciones a los tenedores de los CBFIs sobre el 95% del resultado neto obtenido en cada trimestre como sigue:

Trimestre al que corresponde la utilidad	2016		Distribuciones por CBFi (en pesos)
	Fecha de pago	Distribuciones	
4to. Trimestre 2015	19 de febrero de 2016	\$ <u>220,216</u>	\$0.6383

Trimestre al que corresponde la utilidad	2015		Distribuciones por CBFi (en pesos)
	Fecha de pago	Distribuciones	
4º. Trimestre 2014	27 de febrero de 2015	\$ <u>52,747</u>	0.1529

## 10. Ingresos por intereses

La integración de los ingresos por intereses obtenidos durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016	2015
Intereses de créditos hipotecarios	\$ 268,080	\$ 131,687
Indexación de cartera de crédito denominada en VSM	31,265	77,272
Intereses de inversiones en valores	2,498	22,628
Utilidad realizada por venta de inversiones en valores	-	5,162
Total ingresos por intereses	\$ <u>301,843</u>	\$ <u>236,749</u>

## 11. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 13 de abril de 2016, FHipo emitió, a través de una oferta pública, Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un importe de \$300,000. Los certificados se colocaron a un plazo de 357 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) más una sobretasa de 79 puntos base.

El 19 de abril de 2016, FHipo realizó la segunda emisión primaria de CBFIs a través de la BMV. Mediante esta Oferta Pública se colocaron 120 millones de CBFIs. El precio de colocación fue de \$25 (pesos) por CBFi, para llegar a un valor total de \$3,000,000.

El 25 de abril de 2016, FHipo ejerció la opción de amortización anticipada del saldo total insoluto (incluyendo principal e intereses devengados a la fecha de la amortización) de la línea de crédito celebrada con Banorte por un monto total de \$2,661,250. Dicha línea de crédito sigue a disposición de FHipo y podrá ser dispuesta de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de originación y liquidez de FHipo.

\* \* \* \* \*



---

Inversión que Transforma

## **Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de FHipo 1T16**

## FHipo incrementa 31.6% su Utilidad Neta en el primer trimestre de 2016.

Ciudad de México a 28 de abril de 2016 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BMV: FHIPO), anuncia sus resultados del primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2016. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”).

### Información Relevante del 1<sup>er</sup> trimestre de 2016

- La Utilidad Neta creció 31.6% durante el primer trimestre de 2016 (1T16) alcanzando Ps. \$227.6 millones, comparada con los Ps. \$173.0 millones del primer trimestre de 2015 (1T15) y, de acuerdo a nuestra política de distribución, la Utilidad Neta a distribuir del 1T16 es de Ps. \$216.2 millones comparada con Ps. \$164.3 millones en el 1T15. El crecimiento de la Utilidad Neta fue resultado del desarrollo continuo de nuestra estrategia de financiamiento y de nuestra agilidad en la originación de créditos hipotecarios.
- La Utilidad por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario o CBFi (*EPS*) durante el 1T16 incrementó a Ps. \$0.660, considerando el número de CBFis en circulación al cierre del trimestre, en comparación con el *EPS* de Ps. \$0.501 obtenido en el 1T15.
- El Margen Financiero del 1T16 fue de Ps. \$268.4 millones, el cual aumentó 13.4% en comparación con el Margen Financiero de Ps. \$236.7 millones obtenido en el 1T15.
- El Margen de Intereses Neto (*NIM*) en el 1T16 resultó en 10.7%, el cual disminuyó 130 puntos base (pbs) en comparación con el 12.0% reportado en el 1T15, principalmente por el continuo desarrollo de nuestra estrategia de financiamiento.
- Durante el 1T16, FHipo dispuso Ps. \$900 millones mediante la línea de almacenamiento con Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte). Al 31 de marzo de 2016, FHipo ha dispuesto un total de Ps. \$2,650 millones mediante esta estructura de financiamiento.
- Durante el trimestre, FHipo co-participó Ps. \$855.2 millones en créditos hipotecarios mediante los programas del Infonavit, para alcanzar al cierre del 1T16 una cartera hipotecaria neta en balance de Ps. \$9,996.1 millones, un incremento de 46.0% en comparación con los Ps. \$6,846.7 millones reportados al cierre del 1T15. Dicha cartera está conformada por 36,894 créditos y considera una reserva para créditos incobrables por Ps. \$91.7 millones. Considerando nuestra cartera bursatilizada, al cierre del 1T16 tenemos una cartera hipotecaria neta de Ps. \$12,784.2 millones y está conformada por 48,333 créditos.
- Al 31 de marzo de 2016, la cartera vencida de FHipo representó únicamente el 0.36% del portafolio en balance, un incremento de 27 pbs en comparación con el trimestre anterior. Considerando la cartera bursatilizada, la cartera vencida representó el 0.28% de los activos hipotecarios consolidados.
- El índice de eficiencia que presentó FHipo en el 1T16 fue del 23.6%, el cual aumentó 100 pbs con relación al 22.6% reportando en el 4T15, reflejando principalmente el efecto de gasto por intereses durante el trimestre.
- El retorno sobre el capital o *ROE* incrementó a 11.2% en el primer trimestre de 2016, mejorando 260 pbs contra el 8.6% alcanzado en el 1T15.

## Resumen de Principales Métricas Financieras

<i>Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%,\$)</i>	1T16	1T15
<b>Margen Financiero e Ingreso por Intereses</b>		
Margen Financiero - " <i>ingresos por intereses - gastos por intereses</i> " / <i>total ingreso por intereses</i> "	88.9%	100.0%
Margen de Interés Neto (NIM) <sup>(1)</sup> - " <i>ingreso por intereses - gasto por intereses</i> " / <i>portafolio neto</i> "	10.7%	12.0%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>		
Índice de Eficiencia - " <i>gastos totales / total ingreso neto</i> "	23.6%	19.5%
Reservas / Portafolio Total <sup>(2)</sup>	0.91%	0.45%
<b>Retorno y Resultados</b>		
Utilidad Neta por CBFI (EPS) <sup>(3)</sup> - " <i>utilidad neta / número de CBFIs</i> "	\$0.660	\$0.501
Retorno sobre Activos (ROA) <sup>(1)</sup> - " <i>utilidad neta / total activo</i> "	8.4%	8.5%
Retorno sobre Capital (ROE) <sup>(1)</sup> - " <i>utilidad neta / total patrimonio</i> "	11.2%	8.6%
<b>Otros Indicadores</b>		
Cartera Vencida / Portafolio Neto	0.36%	0.00%

Nota (1): Anualizado considerando los días efectivos de operación en el trimestre y acumulados en el año.

(2): Portafolio Total no considera estimación de créditos incobrables.

(3): Cifra en pesos.



## Mensaje del Director General

Estimado Inversor,

Me complace mucho anunciar los resultados del primer trimestre de 2016, nuestro compromiso de ofrecer el rendimiento de portafolios hipotecarios diversificados a nuestros inversionistas continúa generando resultados destacados tanto para FHipo como para nuestros tenedores.

Los resultados obtenidos durante el primer trimestre del año 2016 fueron sólidos y consistentes con la tendencia que observamos durante los últimos trimestres, alcanzando una utilidad neta de Ps. \$227.6 millones, representando un incremento de 31.6% contra la cifra alcanzada durante el mismo periodo del año anterior.

Durante el trimestre se obtuvieron logros importantes para la estrategia de crecimiento de FHipo. En cuanto a nuestro fondeo, durante el 1T16 celebramos la segunda y tercera disposición del financiamiento estructurado celebrado con Banorte, alcanzando una disposición acumulada de Ps. \$2,650 millones. Adicionalmente inscribimos en la CNBV un Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda de Corto y Largo Plazo con Carácter Revolvente, por un monto total de hasta Ps. \$15,000 millones. Lo anterior, con la intención de continuar desarrollando nuestra estrategia de apalancamiento

Nuestra originación hipotecaria ha continuado creciendo conforme a nuestro plan de negocio, alcanzando los objetivos y las metas planteadas por nuestro equipo directivo. Nuestra cartera hipotecaria logró crecer 86.7% año contra año, cerrando el trimestre con una cartera consolidada, considerando nuestra cartera bursatilizada, de Ps. \$12,784.2 millones.

Los resultados de FHipo son, entre otros, muestra de los procesos de aseguramiento de la calidad de nuestros activos, así como de la estructura eficiente de balance a través de nuestros programas de financiamiento. Mediante estas estrategias de apalancamiento, FHipo continúa fortaleciendo su modelo de negocio, demostrando al mercado su potencial mediante resultados destacados.

Durante el primer trimestre de 2016, nuestro *Dividend Yield* y retorno sobre capital (*ROE*) han aumentado notablemente en comparación con los del 1T15. Los principales factores del aumento fueron, (i) el desarrollo de nuestras estructuras de financiamiento y (ii) la capacidad de invertir ágilmente dichos recursos obtenidos mediante la segunda y tercera disposición de nuestra línea de almacenamiento con Banorte.

Considerando lo anterior, hemos logrado al cierre del 1T16 resultados que muestran un balance sólido y en crecimiento:

Al 31 de marzo de 2016, contamos con una cartera hipotecaria consolidada de Ps. \$12,784.2 millones, alcanzando un retorno sobre activos (*ROA*) anualizado de 8.4% y un *ROE* anualizado de 11.2% durante el trimestre. Asimismo, nuestra utilidad neta del trimestre fue de Ps. \$227.6 millones. Finalmente, después de aplicar nuestra política de distribución del 95% sobre dicha utilidad, en una distribución de Ps. \$216.2 millones.

Como se ha mencionado anteriormente, consideramos que FHipo cuenta con un modelo de negocio sostenible, el cual ha demostrado la capacidad de generar retornos atractivos. Continuaremos tomando ventaja de las oportunidades que se nos presenten dentro del mercado hipotecario mexicano, manteniendo nuestro enfoque en acreditados con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. Asimismo, estamos convencidos en que nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo está enfocada en la generación de valor y buscaremos seguir ofreciendo a nuestros inversionistas una excelente alternativa de inversión.

Alfredo Vara  
Director General

## Nuestra participación con el Infonavit

El 13 de Agosto de 2014, FHipo celebró el “Contrato de Cesión Inicial” con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o “Infonavit”, un organismo de servicio social del gobierno mexicano dedicado, entre otras actividades, al financiamiento hipotecario. Infonavit representa el mayor originador de hipotecas en México y uno de los más grandes proveedores de financiamiento hipotecario de Latinoamérica, con una cartera de más de ocho millones de créditos hipotecarios.

Las operaciones del Infonavit se financian principalmente por los pagos, por parte de los trabajadores, de principal e intereses de los créditos hipotecarios otorgados a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al Infonavit, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador en servicio.

Actualmente FHipo participa en dos Programas dentro del Instituto; “*Infonavit Total*” e “*Infonavit Más Crédito*”, en los cuales FHipo adquiere un porcentaje de cada crédito hipotecario originado por el Infonavit bajo cada programa. El Programa Infonavit Total existe desde 2008 en México, y en él participan 6 entidades financieras.

Durante el 4T15 FHipo, al ver una oportunidad de crecimiento, celebró un acuerdo con el Infonavit, ampliando su criterio de co-participación dentro del programa Infonavit Total a un nuevo segmento de derechohabientes, el cual consiste en niveles de ingresos mínimos de 3.5 VSM a 5.0 VSM. Este nuevo segmento de acreditados extiende el panorama de FHipo a través de empleados con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo, permitiéndose continuar participando en sectores donde actualmente la banca comercial no participa. FHipo, con el fin de asegurar la calidad de su portafolio, contrato un seguro de primeras pérdidas para aquellos créditos originados mediante este segmento.

Al igual que en el Programa Infonavit Total, dentro del Programa Infonavit Más Crédito FHipo adquiere un porcentaje de cada crédito hipotecario. Todos los créditos ofrecidos dentro de este programa son originados en co-participación con entidades privadas. Previo a que comience la originación de hipotecas dentro de este programa, se realiza una subasta por monto y tasa de interés. Mediante la subasta, el Infonavit asigna la co-participación de cada crédito a ser originado a las entidades participantes, hasta colocar la suma de originación estimada para un periodo determinado. En dicho programa, las instituciones privadas asumen un porcentaje de participación en cada crédito mayor al que conserva el Infonavit. Una vez que la subasta concluye, se inicia la originación diaria de créditos hipotecarios.

Tras haber participado en el proceso de subasta, el pasado 13 de julio de 2015, FHipo logró una asignación de Ps. \$6,000 millones. Se estima que el monto asignado se origine durante los 18 meses posteriores a la subasta, fortaleciendo nuestro crecimiento mediante hipotecas con una tasa de interés atractiva y una pérdida esperada reducida.

Al 31 de marzo de 2016, FHipo mantiene la co-propiedad sobre los 48,333 créditos hipotecarios Infonavit (mismos que consideran al cierre del 1T16, 36,894 créditos en balance y 11,439 créditos fuera de balance, mediante la cartera bursatilizada a través de la transacción del CDVITOT 15U y 15-2U).

A través de FHipo, el Infonavit continúa materializando los objetivos planteados por la política pública de vivienda, la cual plantea dentro de sus estrategias la reducción de manera responsable del rezago de vivienda, mediante el

mejoramiento y ampliación de vivienda existente, el fomento de la adquisición de vivienda nueva, y la participación de capital privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Finalmente, la participación de FHipo en conjunto con el Infonavit continuará coadyuvando a profundizar la industria hipotecaria en México, brindando mayor dinamismo a través de la creación de nuevos productos, incrementando la liquidez del mercado secundario de hipotecas y promoviendo la participación de diferentes instituciones en el financiamiento a sectores no atendidos.

### **Bursatilización Hipotecaria “CEDEVI”**

FHipo y el Infonavit, en su calidad de Fideicomitentes, celebraron un contrato de fideicomiso con el objeto de emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios en México. El 10 de septiembre de 2015, se emitieron 758,397,800 Certificados Bursátiles Fiduciarios Preferentes y 40,433,300 Certificados Bursátiles Subordinados con valor nominal de 100 UDIS cada uno, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 80739, bajo la clave de pizarra “CDVITOT 15U” y “CDVITOT 15-2U”. Los CDVITOT 15U y 15-2U, están respaldados por la bursatilización de una porción de los créditos hipotecarios co-participados entre FHipo y el Infonavit.

FHipo cedió al Fideicomiso Irrevocable No. 80739 un portafolio hipotecario compuesto de 11,599 créditos, por un importe total insoluto de Ps. \$2,856.3 millones, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios que conllevan, a cambio de una contraprestación en efectivo y una Constancia Fiduciaria la cual representa la estructura de capital de la transacción.

El 10 de septiembre de 2015, el Fideicomiso Irrevocable No. 80739 emitió una Constancia Fiduciaria a favor de FHipo por 47,980,994.25 UDIs (equivalente a Ps. \$254.2 millones), esta constancia representa el derecho a recibir el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación del pasivo. La Constancia Fiduciaria se valúa desde su inicio a valor razonable, el ajuste de dicha valuación se reconoce en el resultado del periodo en el rubro de “valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”. Al 1T16 el valor de dicha constancia asciende a Ps. \$401.2 millones, obteniendo en el trimestre una utilidad por valuación de Ps. \$31.3 millones.

## Resultados de la Operación

<i>(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)</i>	1T16	1T15	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>				
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$266,504	\$214,878	\$51,626	24.0%
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	31,274	0	31,274	N/A
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>297,778</b>	<b>214,878</b>	<b>82,900</b>	<b>38.6%</b>
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(70,164)</b>	<b>(41,889)</b>	<b>(28,275)</b>	<b>67.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$227,614</b>	<b>\$172,989</b>	<b>\$54,625</b>	<b>31.6%</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.660</b>	<b>\$0.501</b>	<b>\$0.158</b>	<b>31.6%</b>
<b>UTILIDAD INTEGRAL</b>				
Utilidad neta	\$227,614	\$172,989	\$54,625	31.6%
Otros resultados integrales	0	768	(768)	-100.0%
<b>TOTAL UTILIDAD INTEGRAL</b>	<b>\$227,614</b>	<b>\$173,757</b>	<b>\$53,857</b>	<b>31.6%</b>

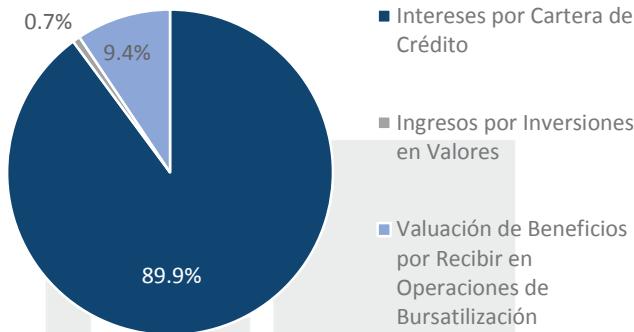
**Los Ingresos por Intereses...** aumentaron 27.5% durante el 1T16 alcanzando Ps. \$301.8 millones en comparación con Ps. \$236.7 millones reportados en el 1T15. Los ingresos consideran los intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos insolutos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos. Los ingresos por intereses e indexación de la cartera de créditos hipotecarios en balance aumentaron 43.3% alcanzando Ps. \$299.3 millones en el 1T16, comparado con Ps. \$209.0 millones en el 1T15, la variación se dio principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos en relación con la cartera al cierre del 1T15.

**La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización...** con base en el valor razonable de la Constancia Fiduciaria, determinada con base al enfoque de utilidad, resultó en Ps. \$31.3 millones al 31 de marzo de 2016.

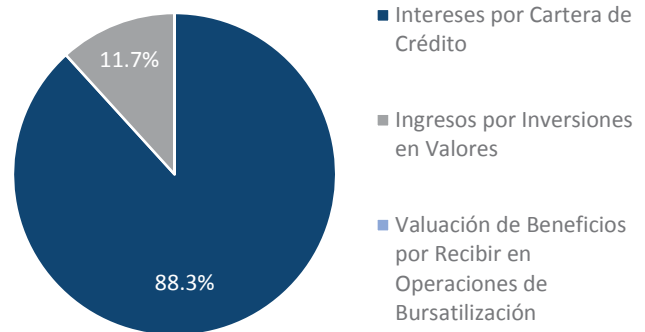
**Ingresos Totales 1T16**  
Ps. \$333,117 millones

**Ingresos Totales 1T15**  
Ps. \$236,749 millones

**Desglose de Ingresos al 1T16**



**Desglose de Ingresos al 1T15**



**Los Gastos por Intereses...** fueron por Ps. \$33.5 millones en el 1T16. El 19 de noviembre de 2015 FHipo efectuó la disposición inicial de la línea de crédito celebrada con Banorte por un importe de Ps. \$1,750 millones, durante el trimestre se efectuaron dos disposiciones adicionales por Ps. \$500 millones y Ps. \$400 millones respectivamente, mismos que fueron utilizados para la originación de créditos hipotecarios. Al cierre del 1T16, FHipo había dispuesto el 88.3% de la línea disponible con Banorte (Ps. \$2,650 millones). Al cierre del 1T15, FHipo no contaba con financiamientos contratados.

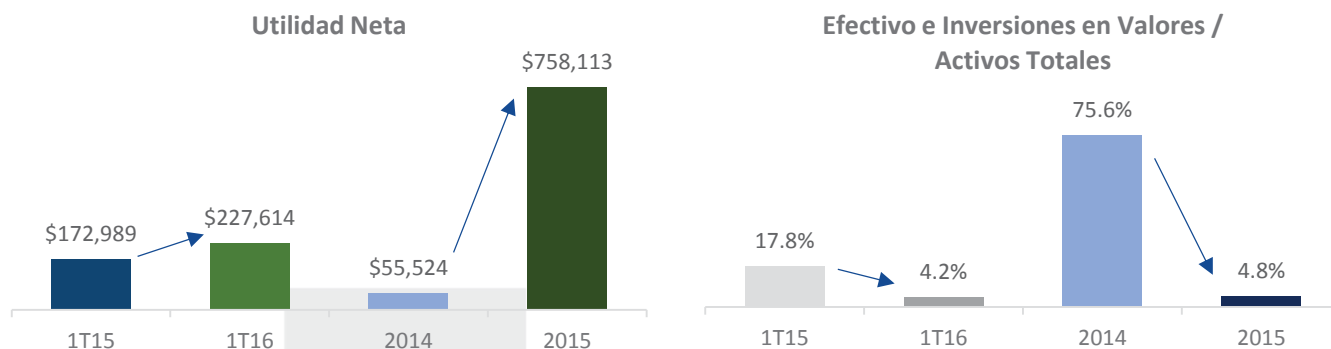
**El Margen Financiero...** alcanzó Ps. \$268.4 millones en el 1T16, un incremento del 13.4%, si lo comparamos contra los Ps. \$236.7 millones alcanzados al 31 de marzo de 2015. El margen financiero representa la suma de los ingresos por intereses obtenidos durante el 1T16, menos el gasto por intereses del mismo periodo.

**La Estimación para Créditos Incobrables...** reconocida en resultados fue por un importe de Ps. \$1.9 millones en el 1T16, mientras que en el 1T15 fue de Ps. \$21.9 millones. A partir del 1 de enero de 2015 la estimación para créditos incobrables se determina con base en las pérdidas esperadas, la adopción de esta metodología tuvo su principal impacto en el 1T15. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el Balance General al 31 de marzo de 2016 es de Ps. \$91.7 millones, representando el 0.91% de la cartera en balance.

**Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza...** alcanzaron Ps. \$59.6 millones durante el 1T16, teniendo un crecimiento del 57.4% en comparación con los Ps. \$37.8 millones registrados en el 1T15, el incremento tiene una relación directa con el saldo de nuestra cartera y el capital invertido en portafolios hipotecarios, ya que las comisiones se determinan en función a dichos saldos. Estos gastos representaron el 17.9% del ingreso total y corresponden a los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y de Concentradora Hipotecaria prestados durante el trimestre.

**La Utilidad Neta...** creció 31.6% contra el mismo trimestre del año anterior, alcanzando Ps. \$227.6 millones en el 1T16 comparado con los Ps. \$173.0 millones del 1T15. La utilidad neta del 1T16 representó el 75.4% del total de ingresos netos del periodo, lo anterior se traduce en una utilidad neta por CBFi de Ps. \$0.660 considerando los CBFis en circulación al 1T16, 31.6% superior a la cifra registrada en el 1T15 de Ps. \$0.501.

Los siguientes gráficos muestran el cambio de la utilidad neta (en millones de pesos) año contra año, así como la capacidad de invertir nuestros recursos líquidos en créditos hipotecarios.



## Balance General

(En Miles de Pesos)	1T16	1T15	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	\$468,451	\$1,512,902	(\$1,044,451)	-69.0%
Cartera de créditos hipotecarios, neta	9,996,135	6,846,730	3,149,405	46.0%
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	401,185	0	401,185	N/A
Cuentas por cobrar y otros activos	390,972	142,112	248,860	175.1%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$11,256,743</b>	<b>\$8,501,744</b>	<b>\$2,754,999</b>	<b>32.4%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
TOTAL PASIVO	\$2,747,719	\$84,480	\$2,663,239	3152.5%
TOTAL PATRIMONIO	8,509,024	8,417,264	91,760	1.1%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$11,256,743</b>	<b>\$8,501,744</b>	<b>\$2,754,999</b>	<b>32.4%</b>
<b>Cuentas de orden:</b>				
Cartera de crédito en operaciones de bursatilización	\$2,788,028	\$0	\$2,788,028	N/A
Intereses devengados de cartera vencida	\$1,863	\$0	\$1,863	N/A

**El Activo Total...** al 31 de marzo de 2016 fue de Ps. \$11,256.7 millones, un aumento de 32.4% sobre Ps. \$8,501.7 millones registrados al cierre del 1T15. Los activos de FHipo se integran principalmente de: (i) cartera de créditos hipotecarios neta en balance por Ps. \$9,996.1 millones que representa el 88.8% del activo total; ii) efectivo e inversiones en valores por Ps. \$468.5 millones que representan el 4.2% del activo total; y iii) beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por un importe de Ps. \$401.2 millones y representan el 3.6% de los activos totales.

**La Cartera de Créditos Hipotecarios...** en balance co-participados con el Infonavit dentro del Programa Infonavit Total y el Programa Infonavit Más Crédito al 1T16, se compone de 36,894 hipotecas con un saldo neto de Ps. \$9,996.1 millones. En términos consolidados, considerando la cartera bursatilizada, la cartera hipotecaria se compone de 48,333 créditos hipotecarios por un valor de Ps. \$12,784.2 millones y muestra un incremento del 96.9% respecto a los 24,550 créditos registrados al cierre del primer trimestre de 2015. Actualmente, FHipo co-participa 43,381 créditos del

Programa Infonavit Total, de los cuales, 23,680 están denominados en VSM y 19,701 están denominados en Pesos; asimismo, co-participa 4,952 créditos dentro del Programa Infonavit Más Crédito.

Durante el 1T16, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. \$855.2 millones, recibió amortizaciones de principal por Ps. \$172.6 millones y se le devolvieron al Infonavit Ps. \$245.7 millones por créditos que no cumplieron con nuestros criterios de elegibilidad después de las auditorías realizadas por Concentradora Hipotecaria, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. \$9,919.5 millones; asimismo, al cierre del 1T16 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. \$140.0 millones, la indexación correspondiente a los créditos denominados en VSM dentro de nuestro balance fue de Ps. \$28.3 millones, y al disminuir la estimación para créditos incobrables de la cartera de créditos, resultó en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. \$9,996.1 millones.

#### Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada <sup>1</sup>

Valor de la Cartera (millones)	# de Créditos Hipotecarios	LTV Promedio a Originación	Tasa de Interés en VSM dentro del Infonavit Total	Tasa de Interés en Pesos dentro del Infonavit Total	Tasa de Interés en Pesos dentro del Infonavit Más Crédito	Cartera Vencida
Ps. \$ 12,784.2	48,333	78.31% (ponderada)	9.58% (real)	12.00% (nominal)	10.80% (nominal)	0.28%

**La Cartera Vencida...** como porcentaje de la cartera hipotecaria neta fue de 0.36% o Ps. \$35.9 millones, en comparación al 0.0% del 1T15. Considerando la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, la cartera vencida consolidada al final del 1T16 fue del 0.28%. La cartera vencida se ha mantenido por debajo de nuestras estimaciones de pérdida esperada a largo plazo, lo anterior es resultado de una buena estrategia de diversificación del portafolio hipotecario.

**La Estimación para Créditos Incobrables...** alcanzó Ps. \$91.7 millones, determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses de acuerdo con IFRS, y muestra un incremento de Ps. \$60.7 millones en comparación con el saldo al final del 1T15 de Ps. \$31.0 millones, dicho incremento se debe principalmente a las inversiones realizadas en nueva cartera hipotecaria. En el caso de cartera vencida, la reserva corresponde al total de la pérdida esperada durante la vida remanente de los créditos vencidos. La reserva acumulada es equivalente a una cobertura contra cartera vencida de 2.5 veces.

**Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización...** de la constancia fiduciaria al cierre del 1T16 tienen un valor de Ps. \$401.2 millones. La constancia fiduciaria se valúa a valor razonable de conformidad con las IFRS. La bursatilización de cartera se realizó durante el 3T15.

**Otras Cuentas por Cobrar...** al 1T16 fueron de Ps. \$391.0 millones, mismas que aumentaron Ps. \$248.9 millones con respecto a los Ps. \$142.1 millones que se registraron en el 1T15. Las cuentas por cobrar registradas al 31 de marzo de 2016 corresponden principalmente a las amortizaciones e intereses efectivamente cobrados a los acreditados que Infonavit tiene pendiente de enterar a FHipo y devoluciones de créditos a dicha institución pendientes de cobro.

**El Pasivo Total...** al cierre del 1T16 es de Ps. \$2,747.7 millones, y presenta un incremento de Ps. \$2,663.2 millones en comparación con los Ps. \$84.5 millones que se registraron al 1T15. El incremento se debe principalmente al saldo dispuesto de la Línea de Crédito contratada con Banorte por un importe de Ps. \$2,650 millones.

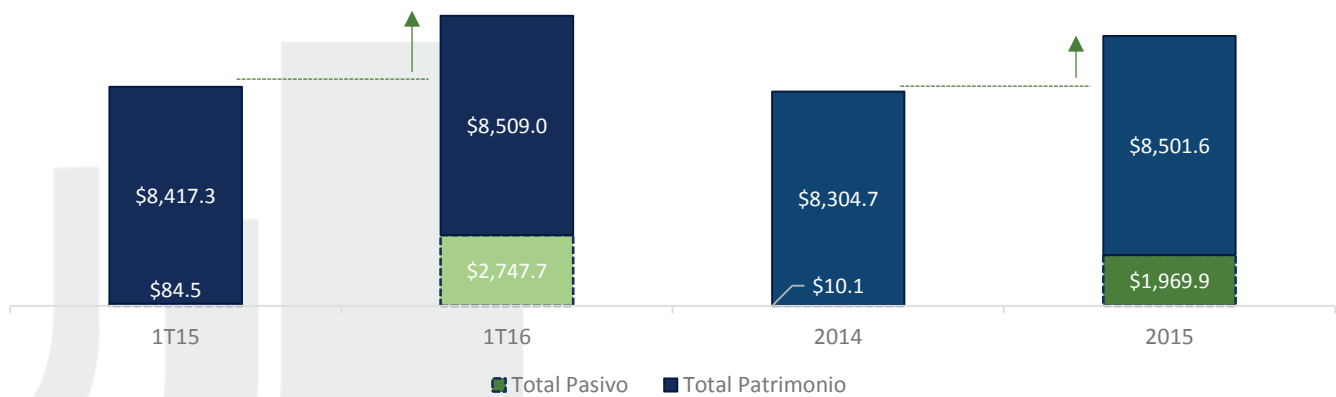
**El Patrimonio Total...** alcanzó Ps. \$8,509.0 millones, un incremento del 1.1% en comparación contra Ps. \$8,417.3 millones del año anterior. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de la Oferta Global de CBFIs realizada

<sup>1</sup> Considera la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015. Las cifras consolidadas son únicamente de carácter informativo.

en noviembre de 2014 neto de gastos de emisión, utilidades acumuladas generadas, menos las distribuciones realizadas a los inversionistas al 1T16.

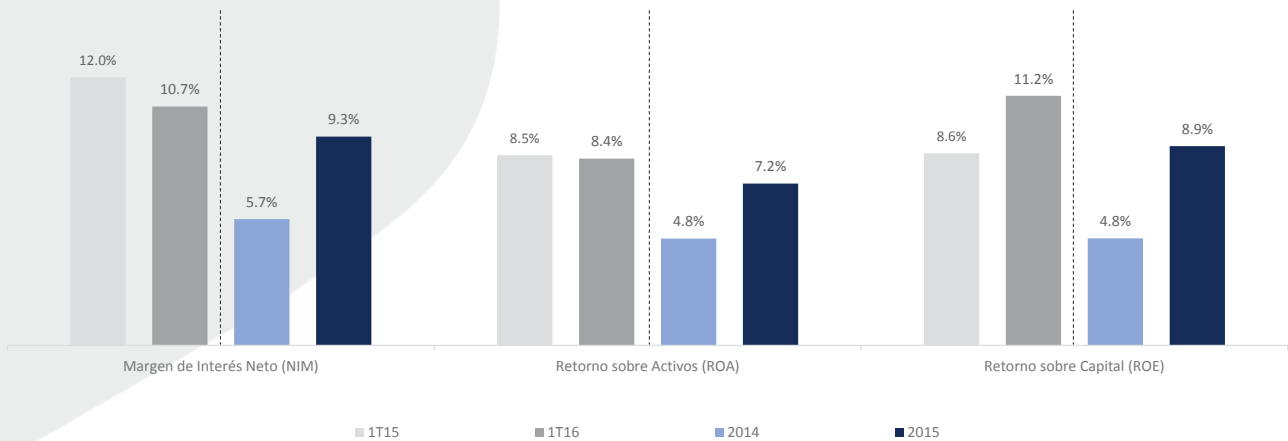
El siguiente gráfico muestra el desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento en balance durante los últimos doce meses, y especialmente nuestro apalancamiento en balance al 1T16.

**Total Pasivo vs. Total Patrimonio**



**Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras**

**Principales Razones Financieras (Terminos Nominales)**





## Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la cartera hipotecaria consolidada de FHipo al 31 de marzo de 2016.

Saldo Total (Infonavit y FHipo)	Ps. \$19,349 millones
<b>Saldo Total (Participación de FHipo)</b>	<b>Ps. \$12,667 millones <sup>(1)</sup></b>
<b>Número de Créditos Totales: Infonavit Total e Infonavit Más Crédito</b>	<b>48,333</b>
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	Ps. \$262,078 <sup>(1)</sup>
<i>Loan-to-Value</i> a Originación (LTV) <sup>(2)</sup>	78.31%
Pago a Ingreso ( <i>Payment-to-Income</i> "PTI") <sup>(2)</sup>	24.64%
Portafolio Vigente	99.72% (123 créditos vencidos)
<b>Infonavit Más Crédito</b>	<b>(18.4% del Saldo Total)</b>
Saldo de la Cartera	Ps. \$2,333 millones
Número de Créditos	4,952
Tasa de Interés Promedio de los Créditos	10.80% (Nominal)
<b>Infonavit Total</b>	<b>(81.6% del Saldo Total)</b>
Saldo de la Cartera (VSM <sup>(3)</sup> y Pesos)	Ps. \$10,334 millones
Número de Créditos (VSM <sup>(3)</sup> y Pesos)	43,381
Saldo de la Cartera denominada en VSM <sup>(3)</sup>	Ps. \$5,893 millones
Número de Créditos denominados en VSM <sup>(3)</sup>	23,680
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en VSM <sup>(2) (3)</sup>	9.58% en VSM
Saldo de la Cartera denominada en Pesos	Ps. \$4,441 millones
Número de Créditos denominados en Pesos	19,701
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en Pesos	12.00% (Nominal)

Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

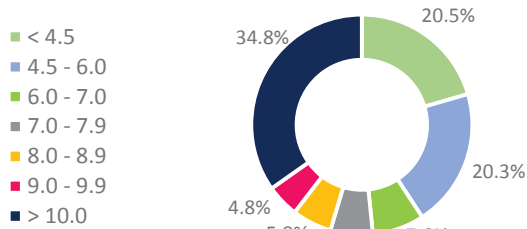
(1) Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

(3) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM están indexadas al incremento en VSM. VSM es el índice de salarios mínimos, que se calcula multiplicando el salario mínimo diario vigente de la Ciudad de México (2016 – Ps. \$73.04) por el promedio mensual de días durante el año (30.4 días).

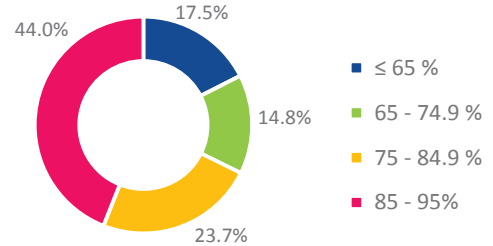
### Distribución por Salario del Acreditado en VSM <sup>(1)</sup> a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



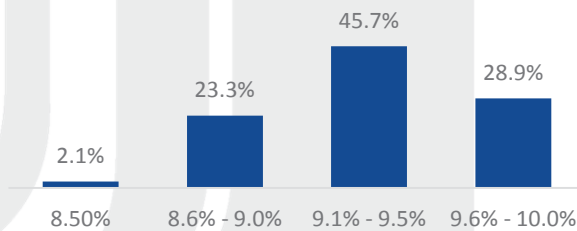
### Distribución por Loan to Value (LTV) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



### Distribución Por Tasa de Interés en Veces Salario Mínimo (VSM) <sup>(1)</sup>

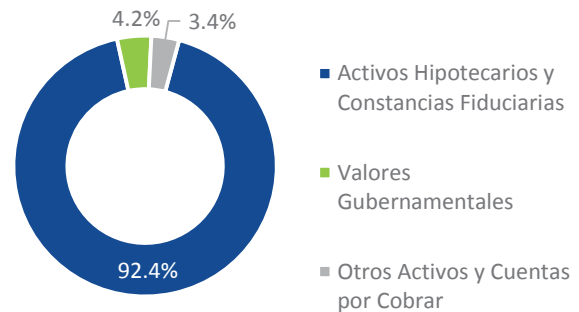
(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Infonavit Total Pesos – 12.0% nominal <sup>(2)</sup>  
 Infonavit Más Crédito – 10.8% nominal <sup>(2)</sup>

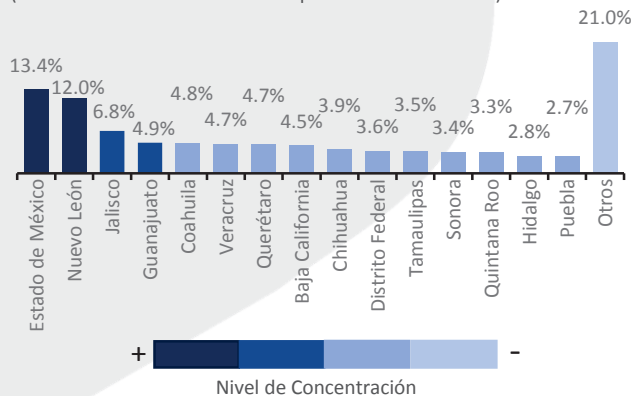
### Desglose de Activos

(como % del total de activos en balance)



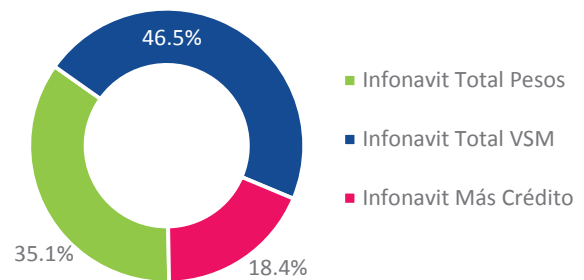
### Distribución Geográfica del Portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



### Distribución por Programa de Originación

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM están indexadas al incremento en VSM. VSM es el índice de salarios mínimos, que se calcula multiplicando el salario mínimo diario vigente de la Ciudad de México (2016 – Ps. \$73.04) por el promedio mensual de días durante el año (30.4 días).

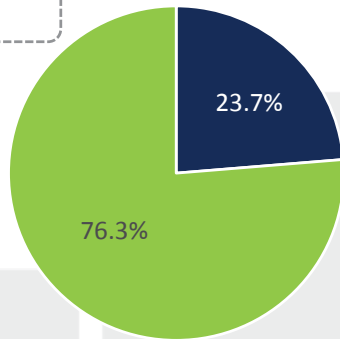
## Distribución por número y saldo de créditos <sup>(1)</sup>

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)

Portafolio consolidado de créditos  
co-participados por FHipo al 31 de marzo de 2016

### Distribución por Número de Créditos

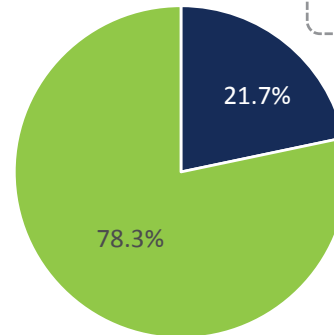
Créditos Totales  
48,333



■ Cartera Bursatilizada (CDVITOT 15U y 15-2U)  
■ Cartera en Balance

### Distribución por Saldo de la Cartera

Saldo Total  
Ps. \$12,667 millones



■ Cartera Bursatilizada (CDVITOT 15U y 15-2U)  
■ Cartera en Balance

Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

(1) Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

## Distribución a Tenedores

El 19 de febrero de 2016, FHipo realizó el pago de la distribución del 95% de la utilidad neta obtenida en el 4T15 por un importe de Ps. \$220.2 millones (Ps. \$0.638 por CBFi).

En cumplimiento con nuestra política de distribución, FHipo planea realizar una distribución, a los tenedores para el periodo comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016, de Ps. \$216.2 millones, lo que representa el 95% de la Utilidad Neta del 1T16, la cual al dividir entre los CBFis en circulación a fecha ex-dividendo resultará en la distribución por CBFi.

### Distribución y Rendimiento de FHipo

#### Distribución y rendimiento sobre el precio de colocación por CBFi al 1T16

1T16	
EPS (Ps./CBFi) <sup>(1)</sup>	\$0.660
Precio de colocación - OPI (Ps.)	\$25.00
No. de CBFis en circulación al 1T16	345,000,000

Periodo: 1T 2016

EPS al 95%,  
Distribución estimada

Ps. \$216.2 millones <sup>(2)</sup>

#### Rendimiento sobre precio del CBFi (OPI) 1T16

10.44% <sup>(3)</sup>

### Rendimiento del Capital Invertido

(calculo de rendimientos acumulado a partir del 4T15)

Distribuciones Acumuladas <sup>(4)</sup>	Ps. \$436,449
Días Efectivos	183 días
Capital Invertido al 1T16 <sup>(5)</sup>	Ps. \$ 8,668.7

Distribución anualizada sobre Patrimonio al 1T16 (%): 10.04% <sup>(6)</sup>

Nota (1): Utilidad Neta / # CBFis (en circulación al cierre del 1T16).

(2): Se deberá dividir entre los CBFis en circulación a fecha ex-dividendo.

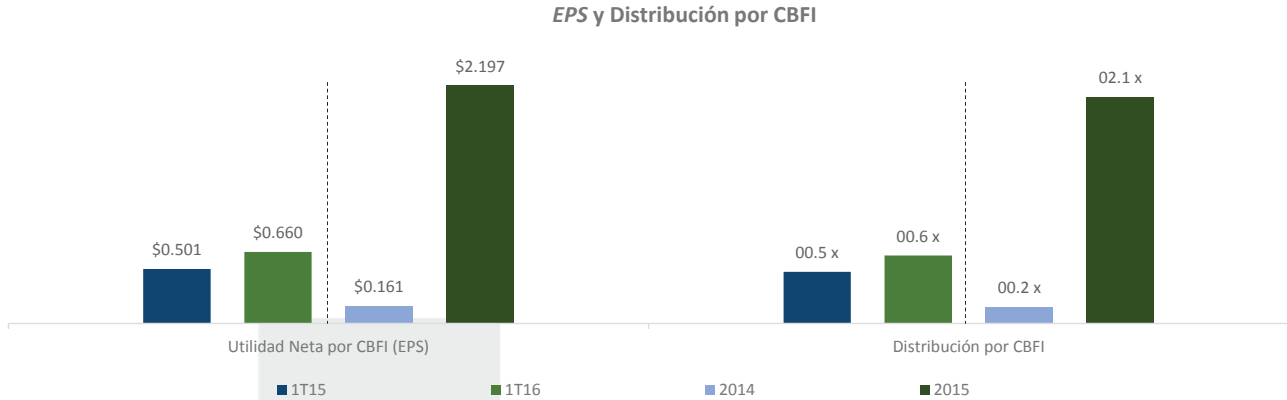
(3): Anualizado (compuesto) considerando 91 días efectivos de operación en el 1T16 y los CBFis en circulación al cierre del 1T16 (345,000,000).

(4): Distribuciones acumuladas a partir del 4T15.

(5): Capital invertido resulta de descontar la distribución esperada sobre los resultados del 1T16 y adicionar gastos de emisión al patrimonio total de FHipo al cierre del 1T16.

(6): Anualizado considerando 183 días efectivos a partir del 4T15 y calculado conforme al contrato de fideicomiso de administración.

## Comportamiento de nuestro EPS y Distribución por CBFi



Nota: La distribución por CBFi considera el número de CBFis en circulación al cierre de cada periodo.

## Apalancamiento

### Programa CEDEVI – “CDVITOT 15U” y “CDVITOT 15-2U”

El Infonavit inició con su programa de emisiones conocido como CEDEVIs en el año 2004, bajo el esquema de bursatilización de créditos Infonavit en el mercado de capitales. El Programa CEDEVI se compone de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por hipotecas originadas por el Infonavit y constituyen una fuente de financiamiento para el Instituto, ya que los recursos provenientes de su colocación se reinvierten en más créditos para los trabajadores.

En el año 2011 se modificó el esquema de las bursatilizaciones CEDEVI, pasando de bursatilizar créditos tradicionales del Instituto a bursatilizar créditos Infonavit Total. Este tipo de bursatilizaciones resultaron atractivas para los inversionistas dado que los créditos tienen las mismas condiciones de originación, tasa de interés y plazo de un crédito tradicional; con la diferencia de que los derechohabientes del Programa Infonavit Total tienen ingresos superiores a los 4.5 VSM. Este tipo de emisiones fueron llamadas “CDVITOT” y desde el 2011 el Infonavit ha realizado 6 emisiones, de las cuales 3 se han emitido en co-participación con Banamex (entidad financiera participante dentro del Programa Infonavit Total).

Al cierre del primer trimestre de 2016, Infonavit contaba (incluyendo la efectuada en conjunto con FHipo) con 40 transacciones emitidas de forma exitosa, más de Ps. \$104,000 millones colocados, más de 400,000 viviendas financiadas, y más de 10 años de historia en el mercado público, convirtiéndose en uno de los emisores corporativos más importantes en México con un saldo en circulación de ~Ps. \$60,000 millones de pesos, sólo por debajo de emisores como Pemex y CFE en el mercado local.

Durante el 3T15, FHipo llevó a cabo la primera emisión CDVITOT del año 2015 en conjunto con el Infonavit, en la cual FHipo, como participante del Programa Infonavit Total, participó con el ~59.4% de la cartera bursatilizada (Ps. \$2,816.5 millones). El monto total de la emisión ascendió a Ps. \$4,232.3 millones, la tasa de interés que pagará la serie preferente y la serie subordinada será de 2.80% y 4.12% en UDIs, respectivamente. La tasa de interés ponderada que

FHipo pagará resultó en 2.91% en UDIs. Los recursos netos de la colocación del CDVITOT correspondientes a FHipo fueron Ps. \$2,585.3 millones.

### Financiamiento

Al 31 de marzo de 2016 FHipo mantiene una línea de financiamiento a través de una estructura de almacenamiento hipotecario con Banorte. Dicha línea de crédito tiene un plazo de hasta 36 meses por un monto total de hasta Ps. \$3,000 millones. Al primer trimestre de 2016, FHipo ha llevado a cabo tres disposiciones mediante esta línea de crédito por Ps. \$2,650 millones, mismos que se han utilizado para la adquisición y originación de créditos hipotecarios.

Asimismo, FHipo celebró un Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda de Corto y Largo Plazo con Carácter Revolvente, por un monto total de hasta Ps. \$15,000 millones. Al 31 de marzo de 2016, FHipo no ha realizado ofertas públicas mediante dicho programa.

### Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda<sup>2</sup>

El nivel de endeudamiento de FHipo al 31 de marzo de 2016 fue el siguiente (MXN en millones):

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activos Totales}}{\text{Títulos de Capital}} \leq 5 \qquad \text{Apalancamiento} = \frac{\$11,256.7}{\$8,625.0} = 1.31x$$

$$\text{Razón: Deuda/Capital} = \frac{\$2,650.0}{\$8,625.0} = 0.31x$$

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 1.31x. Buscamos continuar desarrollando nuestra estrategia de apalancamiento en los próximos trimestres, con la intención de seguir demostrando la capacidad de nuestro plan de negocios en el mercado de capitales y por consiguiente generar distribuciones atractivas para nuestros inversionistas. Lo anterior, conforme evolucione el plan de negocios de FHipo, dará lugar a un incremento paulatino del nivel de endeudamiento.

Adicionalmente al cierre del 1T16 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 11.87x, dentro del límite regulatorio. Nuestro equipo de riesgo evalúa constantemente los índices y la normatividad que debemos cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

<sup>2</sup> Metodología del cálculo en base a la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

## Eventos Relevantes durante el 1T16

### FHipo pone a disposición de sus inversionistas el reporte sobre los intereses devengados correspondientes al mes de diciembre de 2015 (18 de enero de 2016)

- El total de los intereses devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 fue:

Intereses devengados FHipo	Ps. \$83,850,447.44
Intereses devengados cartera bursatilizada	Ps. \$22,061,677.14
<b>Total intereses devengados en el mes</b>	<b>Ps. \$105,912,124.58</b>

### FHipo anuncia la disposición adicional de la línea de crédito celebrada con Grupo Financiero Banorte por Ps. \$500 millones (22 de enero de 2016)

- La disposición adicional de la línea de financiamiento celebrada con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. La disposición adicional se efectuó el 21 de enero de 2016 por un importe de Ps. \$500 millones

### FHipo anuncia que HR Ratings asignó la calificación de LP de HR AA con Perspectiva Estable y de CP de HR1 para FHipo (28 de enero de 2016)

- HR Ratings asignó la calificación de Largo Plazo de HR AA con Perspectiva Estable y de Corto Plazo de HR1 para FHipo. La calificación asignada para el Fideicomiso Irrevocable F/2061 (FHipo y/o el Fideicomiso) se basa en la sólida posición financiera presentada por el mismo desde el inicio de sus operaciones.

### FHipo informa que el 19 de febrero de 2016, se llevará a cabo la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2015 (10 de febrero de 2016)

- FHipo informa que el próximo viernes 19 de febrero de 2016 se llevará a cabo la distribución de \$0.6383076724057971 pesos por CBFi correspondiente al cuarto trimestre de 2015. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

### FHipo pone a disposición de sus inversionistas el reporte sobre los intereses devengados correspondientes al mes de enero de 2016 (17 de febrero de 2016)

- El total de los intereses devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de enero de 2016 fue:

Intereses devengados FHipo	Ps. \$ 88,870,453.34
Intereses devengados cartera bursatilizada	Ps. \$ 22,083,568.47
<b>Total intereses devengados en el mes</b>	<b>Ps. \$ 110,954,021.81</b>

### FHipo anuncia la suscripción del convenio modificatorio al Contrato de Formador de Mercado (14 de marzo de 2016)

- FHipo anuncia la suscripción del convenio modificatorio al contrato de Servicios de Formador de Mercado No. 2014/06 celebrado con la Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., la cual presta servicios de formación de mercado a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFIs" de FHipo que se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores.

### FHipo pone a disposición de sus inversionistas el reporte sobre los intereses devengados correspondientes al mes de febrero de 2016 (17 de marzo de 2016)

- El total de los intereses devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de febrero de 2016 y el 29 de febrero de 2016 fue:

Intereses devengados FHipo	Ps. \$ 88,622,871.05
Intereses devengados cartera bursatilizada	Ps. \$ 22,572,279.33
<b>Total intereses devengados en el mes</b>	<b>Ps. \$ 111,195,150.38</b>

### FHipo anuncia la tercera disposición de la línea de crédito celebrada con Grupo Financiero Banorte por Ps. \$400 millones (28 de marzo de 2016)

- FHipo anuncia la tercera disposición de la línea de financiamiento celebrada con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. La cual se efectuó el 28 de marzo de 2016 por un importe de Ps. \$400 millones, mismos que serán utilizados para la adquisición y originación de créditos hipotecarios.

**FHipo anuncia la intención de su Asesor y Administrador de adquirir hasta Ps. \$400 millones en CBFIs de FHipo (11 de abril de 2016)**

- FHipo anuncia la intención de su Asesor y Administrador (Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V. o CH), de adquirir hasta Ps. \$400 millones en Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) de FHipo, adquisición que fue autorizada por el Comité Técnico de FHipo y que en todo caso se llevará a cabo sujeto a lo previsto por la legislación y disposiciones aplicables en la materia.

**FHipo anuncia una Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. \$300 millones (13 de abril de 2016)**

- FHipo informa que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. \$300 millones con clave de pizarra “FHIPO 00116”. Esta oferta corresponde a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un Programa Dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 31 de marzo de 2016.

**FHipo concluye exitosamente una Oferta Subsecuente de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios a través de la Bolsa Mexicana de Valores (20 de abril de 2016)**

- FHipo anuncia el día de hoy la conclusión de su segunda colocación primaria de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Mediante esta Oferta Pública se colocaron 120,000,000 de CBFIs. El precio de colocación fue de Ps. \$25.00 por CBFI, para llegar a un valor total de Ps. \$3,000,000,000.00, de los cuales 66.53% se colocó entre inversionistas mexicanos y el 33.47% restante fue adquirido por inversionistas internacionales bajo la regla 144A-Reg S de los Estados Unidos de América. Para efecto de atender un exceso en la demanda de los CBFIs y dependiendo de otros factores nacionales o globales, los intermediarios internacionales y colocadores cuentan con opciones de sobreasignación, las cuales les permitirán comprar durante un periodo de 30 días posterior a la oferta hasta 12,000,000 CBFIs a un precio igual al de colocación, lo anterior podrá dar como resultado una colocación total de Ps. \$3,300,000,000.00.

**FHipo pone a disposición de sus inversionistas el reporte sobre los intereses devengados correspondientes al mes de marzo de 2016 (21 de abril de 2016)**

- El total de los intereses devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2016 y el 31 de marzo de 2016 fue:

Intereses devengados FHipo	Ps. \$90,840,112.03
Intereses devengados cartera bursatilizada	Ps. \$22,844,785.81
<b>Total intereses devengados en el mes</b>	<b>Ps. \$113,684,897.84</b>

**FHipo anuncia el prepago de la línea de crédito celebrada con Banorte (26 de abril de 2016)**

- FHipo anuncia que el día de ayer ejerció la opción de amortización anticipada, del saldo total insoluto (incluyendo principal e intereses) de la línea de crédito celebrada con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte por un monto total de Ps. \$2,661,249,802.08.



## Asambleas y Comités celebrados durante el 1T16

Asambleas y Comités celebrados durante el 1T16	
Quinta sesión Ordinaria del Comité de Auditoría	28 de enero de 2016
Octava sesión Ordinaria del Comité Técnico	29 de enero de 2016
Primera sesión Extraordinaria de Comité de Auditoría	16 de marzo de 2016
Primera sesión Extraordinaria de Comité Técnico	17 de marzo de 2016
Asamblea Ordinaria de Tenedores	29 de marzo de 2016

## Cobertura de Analistas

- Credit Suisse Casa de Bolsa México, S.A. de C.V.
- Morgan Stanley Casa de Bolsa México, S.A. De C.V.
- Nau-Securities Limited

Institución	Analista Financiero	Recomendación Actual	Precio Objetivo Actual
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	<i>Outperform</i>	Ps. \$29.00
Morgan Stanley	Nikolaj Lippman	<i>Overweight</i>	Ps. \$28.00
Nau-Securities	Iñigo Vega	<i>Neutral</i>	Ps. \$28.30

## Acerca de FHipo

Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento y desarrollo de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales en México con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. El portafolio actual utiliza la plataforma de originación y cobranza del Infonavit, lo que permite acceder al descuento de nómina, al fungir como administrador primario de los portafolios hipotecarios, en adición Concentradora Hipotecaria ha desarrollado en conjunto con Concord Servicing una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en la BMV.

### AVISO LEGAL

Este boletín de prensa puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de FHipo. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. La Compañía no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

## Nuestros Comités al 1T16

### Comité Técnico

#### *Miembros Ejecutivos*

- Alfredo Vara Alonso
- Daniel M. Braatz Zamudio
- J. Jesús Gómez Dorantes

#### *Miembros Independientes*

- Daniel Reséndiz
- Diego A. Dayenoff
- James Edward Walker
- José Vicente Corta Fernández
- Keri Findley
- Margarita de la Cabada
- Sebastián Fernández Cortina

### Comité de Auditoría

- Daniel Reséndiz Carillo
- Margarita de la Cabada
- Sebastián Fernández Cortina

### Comité de Prácticas

- Daniel Reséndiz Carillo
- José Vicente Corta Fernández
- Margarita de la Cabada

### Comité de Nominaciones

- Daniel Reséndiz Carillo
- José Vicente Corta Fernández
- Margarita de la Cabada

## Llamada de Conferencia con Inversionistas

FHipo llevará a cabo su llamada de conferencia con inversionistas el día 29 de abril de 2016 a las 8:00 a.m. hora de la Ciudad de México (9:00 a.m. EST), para comentar los resultados financieros del 1T16. Para participar en la conferencia, por favor llame al 1-888-337-8169 (EUA y Canadá) o al 1-719-457-2627 (Internacional y México) con la clave de conferencia 9140389 aproximadamente 10 minutos antes del comienzo de la llamada. La llamada será grabada y archivada dentro de la página de internet [www.fhipo.com](http://www.fhipo.com) dentro de la sección de Inversionistas.

## Relación con Inversionistas

Daniel Braatz / CFO / [db@fhipo.com](mailto:db@fhipo.com)

Xavier Martínez / IRO / [xm@fhipo.com](mailto:xm@fhipo.com)

T: +52 (55) 4744-1100

[investorrelations@fhipo.com](mailto:investorrelations@fhipo.com)

[www.fhipo.com](http://www.fhipo.com)

Dirección: Juan Salvador Agraz 65, Piso 9 B, Lomas de Santa Fe,  
Del. Cuajimalpa, C.P. 05300, México D.F.

## Apéndice – Estado de Situación Financiera

### FIDEICOMISO F/2061 FHipo Estados de Situación Financiera (En Miles de Pesos)



	1T16	1T15	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$468,451	\$385,097	\$83,354	21.6%
Inversiones en valores	0	1,127,805	(1,127,805)	-100.0%
<i>Cartera de crédito vigente</i>	9,884,856	6,744,354	3,140,502	46.6%
<i>Cartera de crédito vencida</i>	34,594	0	34,594	N/A
<i>Intereses devengados no cobrados</i>	140,019	75,070	64,949	86.5%
<i>Indexación de cartera de créditos hipotecarios</i>	28,324	58,256	(29,932)	-51.4%
<i>Estimación de créditos incobrables</i>	(91,658)	(30,950)	(60,708)	196.1%
Cartera de créditos hipotecarios, neta	9,996,135	6,846,730	3,149,405	46.0%
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	401,185	0	401,185	N/A
Cuentas por cobrar y otros activos	390,972	142,112	248,860	175.1%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$11,256,743</b>	<b>\$8,501,744</b>	<b>\$2,754,999</b>	<b>32.4%</b>
<b>PASIVO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$136,739	\$40,110	\$96,629	240.9%
Préstamos	2,610,980	44,370	2,566,610	5784.5%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$2,747,719</b>	<b>\$84,480</b>	<b>\$2,663,239</b>	<b>3152.5%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio aportado, neto	\$8,249,130	\$8,249,130	\$0	0.0%
Utilidades acumuladas	259,894	168,134	91,760	54.6%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$8,509,024</b>	<b>\$8,417,264</b>	<b>\$91,760</b>	<b>1.1%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$11,256,743</b>	<b>\$8,501,744</b>	<b>\$2,754,999</b>	<b>32.4%</b>
<b>Cuentas de orden:</b>				
Cartera de crédito en operaciones de bursatilización	\$2,788,028	\$0	\$2,788,028	N/A
Intereses devengados de cartera vencida	\$1,863	\$0	\$1,863	N/A

## Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

### FIDEICOMISO F/2061 FHipo

#### Estados de Resultados

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)

	1T16	1T15	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>				
Intereses de cartera de créditos hipotecarios	\$299,345	\$208,959	\$90,386	43.3%
Intereses de inversiones en valores	2,498	27,790	(25,292)	-91.0%
Total ingresos por intereses	301,843	236,749	65,094	27.5%
Gasto por Intereses	(33,477)	0	(33,477)	N/A
Margen financiero	268,366	236,749	31,617	13.4%
(-) Estimación para créditos incobrables	(1,862)	(21,871)	20,009	-91.5%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	266,504	214,878	51,626	24.0%
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	31,274	0	31,274	N/A
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$297,778</b>	<b>\$214,878</b>	<b>\$82,900</b>	<b>38.6%</b>
<b>GASTOS</b>				
Comisiones por administración y cobranza	(59,577)	(37,840)	(21,737)	57.4%
Otros gastos de administración	(10,587)	(4,049)	(6,538)	161.5%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(70,164)</b>	<b>(41,889)</b>	<b>(28,275)</b>	<b>67.5%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$227,614</b>	<b>\$172,989</b>	<b>\$54,625</b>	<b>31.6%</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.660</b>	<b>\$0.501</b>	<b>\$0.158</b>	<b>31.6%</b>
<b>UTILIDAD INTEGRAL</b>				
Utilidad neta	\$227,614	\$172,989	54,625	31.6%
Otros resultados integrales	0	768	(768)	-100.0%
<b>TOTAL UTILIDAD INTEGRAL</b>	<b>\$227,614</b>	<b>\$173,757</b>	<b>53,857</b>	<b>31.0%</b>

## Apéndice – Métricas Financieras

### FIDEICOMISO F/2061 FHipo

#### Principales Métricas Financieras

Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$)



	1T16	1T15
<b>Margen Financiero e Ingreso por Intereses</b>		
Margen Financiero - "(ingresos por intereses - gastos por intereses) / total ingreso por intereses"	88.9%	100.0%
Margen Financiero Ajustado - "ajustado por estimación para créditos incobrables ("ECI")"	88.3%	90.8%
Margen de Interés Neto (NIM) <sup>(1)</sup> - "(ingreso por intereses - gasto por intereses) / portafolio neto"	10.7%	12.0%
Margen de Interés Neto Ajustado (Adj. NIM) <sup>(1)</sup> - "ajustado por estimación para créditos incobrables"	10.6%	10.8%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>		
Índice de Eficiencia Operativa (Con Reservas) - "gastos totales incl. ECI / total ingreso por intereses"	23.9%	26.9%
Índice de Eficiencia Operativa (Sin Reservas) - "gastos totales excl. ECI / total ingreso por intereses"	23.2%	17.7%
Índice de Eficiencia - "gastos totales / total ingreso operativo"	23.6%	19.5%
Reservas / Portafolio Total <sup>(2)</sup>	0.91%	0.45%
<b>Retorno y Resultados</b>		
Utilidad Neta por CBFI (EPS) <sup>(3)</sup> - "utilidad neta / número de CBFIs"	\$0.660	\$0.501
Retorno sobre Activos (ROA) <sup>(1)</sup> - "utilidad neta / total activo"	8.4%	8.5%
Retorno sobre Capital (ROE) <sup>(1)</sup> - "utilidad neta / total patrimonio"	11.2%	8.6%
<b>Otros Indicadores</b>		
Efectivo e Inversiones en Valores / Activos Totales	4.2%	17.8%
Cartera Vencida / Portafolio Neto	0.36%	0.00%
Reservas / Cartera Vencida	2.5 x	N/A

Nota (1): Anualizado considerando los días efectivos de operación en el trimestre y acumulados en el año.

(2): Portafolio Total no considera estimación de créditos incobrables.

(3): Cifra en pesos.

## Apéndice – Estratificación

A continuación se presenta la estratificación del portafolio hipotecario consolidado de FHipo al 31 de marzo de 2016. La cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U no se consolida en el balance de FHipo, sin embargo, sí se consolida en este análisis.

### Análisis de Estratificación Portafolio Consolidado

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Infonavit Total VSM (Tasa real)	9.58%	23,680	48.99%	\$ 5,892,613,088	46.52%	2,653,833	46.52%
Infonavit Total Pesos	12.00%	19,701	40.76%	\$ 4,441,146,195	35.06%	2,000,142	35.06%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.80%	4,952	10.25%	\$ 2,333,234,276	18.42%	1,050,810	18.42%
<b>Total</b>		<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
< 4.5 VSM	9,904	20.49%	\$ 1,884,847,051	14.88%	848,871	14.88%	
4.51 - 6 VSM	9,810	20.30%	\$ 1,865,070,421	14.72%	839,964	14.72%	
6.01 - 7 VSM	3,664	7.58%	\$ 750,667,456	5.93%	338,075	5.93%	
7.01 - 8 VSM	3,006	6.22%	\$ 670,653,882	5.29%	302,040	5.29%	
8.01 - 9 VSM	2,809	5.81%	\$ 663,021,025	5.23%	298,602	5.23%	
9.01 - 10 VSM	2,336	4.83%	\$ 595,526,386	4.70%	268,205	4.70%	
> 10.01 VSM	16,804	34.77%	\$ 6,237,207,338	49.24%	2,809,026	49.24%	
<b>Total</b>	<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
8.50%	505	2.13%	\$ 86,534,082	1.47%	38,972	1.47%	
8.6% - 9.0%	5,525	23.33%	\$ 1,026,505,700	17.42%	462,303	17.42%	
9.1% - 9.50%	10,825	45.71%	\$ 2,471,382,053	41.94%	1,113,027	41.94%	
9.6% - 10.0%	6,825	28.82%	\$ 2,308,191,254	39.17%	1,039,531	39.17%	
<b>Total</b>	<b>23,680</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 5,892,613,088</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,653,833</b>	<b>100.00%</b>	

Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
0 meses	45,303	93.73%	\$ 11,918,102,222	94.09%	5,367,509	94.09%	
< 91 días	2,907	6.01%	\$ 714,130,763	5.64%	321,620	5.64%	
≥ 91 días	123	0.25%	\$ 34,760,574	0.27%	15,655	0.27%	
<b>Total</b>	<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
<60 %	6,317	13.07%	\$ 1,376,127,877	10.86%	619,761	10.86%	
60.01 - 70	5,107	10.57%	\$ 1,243,995,239	9.82%	560,253	9.82%	
70.01 - 80	9,436	19.52%	\$ 2,271,759,929	17.93%	1,023,124	17.93%	
80.01 - 90	13,635	28.21%	\$ 3,644,059,941	28.77%	1,641,161	28.77%	
90.01 - 95	13,838	28.63%	\$ 4,131,050,574	32.61%	1,860,485	32.61%	
<b>Total</b>	<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>	

Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

## Apéndice – Estratificación

### Análisis de Estratificación Portafolio Consolidado (Cont.)

Por Régimen Crediticio						
Regimen de Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	45,666	94.48%	\$ 11,950,520,205	94.34%	5,382,109	94.34%
Regimen Especial de Amortización (REA)	961	1.99%	\$ 268,052,579	2.12%	120,722	2.12%
Prórroga	1,706	3.53%	\$ 448,420,775	3.54%	201,953	3.54%
<b>Total</b>	<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	12,776	53.95%	\$ 2,284,015,197	38.76%	1,028,643	38.76%
100.01 - 200 VSM	9,397	39.68%	\$ 2,728,253,977	46.30%	1,228,713	46.30%
200.01 - 300 VSM	1,178	4.97%	\$ 621,403,310	10.55%	279,859	10.55%
300.01 - 400 VSM	275	1.16%	\$ 205,106,567	3.48%	92,373	3.48%
>400 VSM	54	0.23%	\$ 53,834,037	0.91%	24,245	0.91%
<b>Total</b>	<b>23,680</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 5,892,613,088</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,653,833</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
<200 mil Ps.	16,719	67.82%	\$ 2,912,946,058	43.00%	1,311,892	43.00%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	3,617	14.67%	\$ 1,005,901,811	14.85%	453,024	14.85%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	2,157	8.75%	\$ 1,062,174,849	15.68%	478,367	15.68%
>600.1 mil Ps.	2,160	8.76%	\$ 1,793,357,753	26.47%	807,667	26.47%
<b>Total</b>	<b>24,653</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 6,774,380,471</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,050,951</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Trabajador (Años)						
Edad del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	5,726	11.85%	\$ 1,187,418,039	9.37%	534,773	9.37%
25.1 - 30 años	13,848	28.65%	\$ 3,322,861,647	26.23%	1,496,504	26.23%
30.1 - 35 años	10,300	21.31%	\$ 2,717,614,366	21.45%	1,223,921	21.45%
35.1 - 40 años	6,624	13.70%	\$ 1,935,178,161	15.28%	871,539	15.28%
40.1 - 45 años	4,756	9.84%	\$ 1,476,132,257	11.65%	664,800	11.65%
45.1 - 50 años	3,607	7.46%	\$ 1,097,724,386	8.67%	494,378	8.67%
50.1 - 55 años	2,366	4.90%	\$ 658,214,228	5.20%	296,437	5.20%
55.1 - 60 años	1,006	2.08%	\$ 250,248,856	1.98%	112,704	1.98%
60.1 - 65 años	100	0.21%	\$ 21,601,620	0.17%	9,729	0.17%
<b>Total</b>	<b>48,333</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 12,666,993,559</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,704,784</b>	<b>100.00%</b>

Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.





---

Inversión que Transforma

**Reporte Trimestral  
Correspondiente a la  
Fracción II, Inciso c,  
Numeral 2 del Anexo**

**N Bis 3**

**1T16**

## Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex,  
Fiduciario)

Clave de Cotización: “FHIPO 14”

### REPORTE CORRESPONDIENTE A LA ACTUALIZACION DE INFORMACION DE ACUERDO A LA FRACCIÓN II, INCISO C) NUMERAL 2 DEL ANEXO N BIS 3 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLE A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL PRIMER TRIMESTRE DE 2016

#### HISTORIA Y DESARROLLO DE FHIPO

Somos un fideicomiso irrevocable mexicano, constituido con la finalidad de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar Portafolios Hipotecarios en México. Fuimos constituidos el 3 de julio de 2014, como un fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2061, de conformidad con las leyes de México por Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V., como nuestro Fideicomitente. CH fue constituida por profesionales con amplia experiencia y conocimiento de la industria hipotecaria de México con el propósito de actuar como nuestro Asesor y Administrador. A la fecha del presente reporte anual, somos el único fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios listados en la BMV, dedicado a la originación y administración de créditos hipotecarios.

Nuestras oficinas principales se localizan en Juan Salvador Agraz 65, piso 9, colonia Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05300, Ciudad de México. Nuestro sitio web es [www.fhipo.com](http://www.fhipo.com). Nuestro Telefono es +52 55 4744 1100.

Durante el trimestre, FHipo co-participó Ps. \$855.2 millones en créditos hipotecarios mediante los programas del Infonavit, para alcanzar al cierre del 1T16 una cartera hipotecaria neta en balance de Ps. \$9,996.1 millones, un incremento de 46.0% en comparación con los Ps. \$6,846.7 millones reportados al cierre del 1T15. Dicha cartera está conformada por 36,894 créditos y considera una reserva para créditos incobrables por Ps. \$91.7 millones. Considerando nuestra cartera bursatilizada, al cierre del 1T16 tenemos una cartera hipotecaria neta de Ps. \$12,784.2 millones y está conformada por 48,333 créditos.

En septiembre de 2015 FHipo contrató una línea de financiamiento a través de una estructura de almacenamiento hipotecario con. Dicha línea de crédito es por un plazo de 36 meses y por un monto total de hasta \$3,000,000, la cual será dispuesta a través del Fideicomiso Irrevocable F/2590, de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. La tasa de interés es TIIE más 205 puntos base. El 26 de enero se realizó la segunda disposición por \$500,000 de la línea de financiamiento contratada con el Banco Mercantil del Norte, S.A., (Banorte) y el 28 de marzo se obtuvo la tercera disposición. El interés devengado durante el primer trimestre de 2016 fue de \$29,701.

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, el 19 de febrero de 2016, FHipo efectuó la distribución del 95% de la utilidad neta obtenida en el cuarto trimestre de 2015, el importe de la distribución fue por un importe total de \$220,216, equivalente a \$0.6383 (centavos) por CBFi.

## Originación de nuestro Portafolio

El 13 de agosto de 2014, celebramos el “Contrato de Cesión Inicial” con INFONAVIT, un organismo de servicio social dedicado, entre otras actividades, al financiamiento hipotecario. El INFONAVIT es el mayor originador de hipotecas en México y el mayor proveedor de financiamiento hipotecario de Latinoamérica, con una cartera de más de seis millones de créditos hipotecarios. Sus operaciones se financian principalmente por los pagos de principal e intereses que recibe de los créditos que mantiene en propiedad, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores privados realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador a su servicio. Por su parte, los trabajadores que se convierten en acreditados del INFONAVIT amortizan sus créditos hipotecarios a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al INFONAVIT.

Las operaciones del Infonavit se financian principalmente por los pagos, por parte de los trabajadores, de principal e intereses de los créditos hipotecarios otorgados a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al Infonavit, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador en servicio.

Actualmente FHipo participa en dos Programas dentro del Instituto; “Infonavit Total” e “Infonavit Más Crédito”, en los cuales FHipo adquiere un porcentaje de cada crédito hipotecario originado por el Infonavit bajo cada programa. El Programa Infonavit Total existe desde 2008 en México, y en él participan 6 entidades financieras.

## DESCRIPCION DEL NEGOCIO

### Actividad principal

Adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar Portafolios Hipotecarios en México.

### Canales de distribución

Debido a la actividad de FHipo, no tenemos canales de distribución definidos, los créditos hipotecarios los co-participamos con el Infonavit.

### Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

No tenemos patentes, marcas, franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros distintos a los Contratos INFONAVIT y el Contrato de Asesoría y Administración, que sean importantes para nuestro negocio. La marca “FHipo” la utilizamos bajo licencia otorgada por nuestro Asesor y Administrador.

No mantenemos contratos relevantes diferentes a los que tengan que ver con el giro normal de nuestro negocio.

### Principales clientes

No existe dependencia con alguno o varios clientes. Nuestra principal relación de negocios la mantenemos con el INFONAVIT, con quienes hemos celebrado Contratos para los programas de INFONAVIT Total e INFONAVIT Más Crédito, con el objeto de establecer los lineamientos de adquisición, criterios de originación y métodos de operación de la administración de los créditos que se llegaran a participar de tiempo en tiempo, así mismo, se han firmado los Contratos de Cesión donde se establecen los derechos de coparticipación en ciertos créditos hipotecarios originados y administrados por dicho instituto.

## Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Nuestro Fiduciario es una entidad sujeta a la legislación aplicable a las instituciones de banca múltiple en México, como lo es la Ley de Instituciones de Crédito y Ley de Sociedades Mercantiles. Además, nos encontramos sujetos a las disposiciones aplicables a los contratos de fideicomisos contenidas en la legislación mexicana, incluyendo la LGTOC y las circulares publicadas por Banco de México, en tanto que somos un emisor de valores inscritos en el RNV, estamos sujetos de la Ley del Mercado de Valores.

En el desarrollo de nuestro negocio nos regimos, en términos generales, por la legislación mexicana aplicable a la adquisición de créditos hipotecarios, incluyendo la LGTOC, el Código de Comercio y los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana en los que se ubica el inmueble sobre el cual se ha constituido el gravamen. Dependiendo del tipo de actividades que pudiésemos llegar a desarrollar en el futuro, tales como el otorgamiento directo de crédito, otras las leyes y disposiciones podrían resultar aplicables, tales como la Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros y la Ley de Protección y Defensa de Usuarios de Servicios Financieros, y Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, entre otros.

Aunque el Fideicomiso aprobó los “Criterios ambientales para la adquisición de Portafolios Hipotecarios”, en los cuales se establece únicamente se celebrarán contratos con instituciones o entidades que manifiesten: i) cumplir con la normativa ambiental aplicable, ii) contar con reglas, lineamientos y criterios que establezcan las políticas materia ambiental para el otorgamiento de créditos hipotecarios, con las que dichas instituciones o entidades contribuyan a la elevación de la calidad de vida de la población, la conservación del ambiente y el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales, estimamos que ninguna ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático tendría un impacto relevante sobre nuestro negocio.

## Consideraciones de la legislación mexicana

El siguiente análisis contiene un resumen de ciertas consideraciones de las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente reporte anual en materia de impuesto sobre la renta que pueden resultar aplicables a los Tenedores, con base en el tipo de actividades que llevamos a cabo y que pueden aplicar a la inversión, a la propiedad y a la venta de los CBFIs por parte de los Tenedores. Este análisis no pretende dar una descripción exhaustiva de todas las consideraciones regulatorias que pudieran resultar relevantes respecto a la decisión de invertir, poseer y disponer de los CBFIs, y no aborda todas las consecuencias que pudieran aplicar a los Tenedores sujetos a reglas impositivas o regímenes específicos. Adicionalmente, este análisis no describe las consecuencias impositivas que pudieran derivarse bajo las leyes de algún estado o municipio en México, distinta a las leyes fiscales federales mexicanas. Cada uno de los inversionistas potenciales debe consultar con sus asesores fiscales las consecuencias que se podrían derivar de la inversión en nuestros CBFIs, bajo las leyes de cualquier jurisdicción aplicable. Este resumen se basa en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente, mismas que están sujetas a modificaciones, por lo que no es posible asegurar que la legislación futura, los oficios de las autoridades administrativas o las decisiones de la Corte, no cambien el análisis que aquí se resume.

México ha firmado o está en proceso de negociación para firmar diversos tratados para evitar la doble tributación con diversos países, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la compra, propiedad o enajenación de los CBFIs. Los potenciales compradores de nuestros CBFIs deben consultar a sus asesores fiscales respecto de los efectos fiscales y aplicación de dichos tratados.

Para efectos fiscales mexicanos, una persona física o moral que no cumple con los requisitos para ser considerado como residente en México para efectos fiscales, como se especifica a continuación, será considerada como residente extranjero o como Tenedor residente en el extranjero para efectos fiscales, en lo que respecta a este resumen.

Se considera que una persona física es residente en México para efectos fiscales cuando haya establecido en el país su casa habitación. Cuando la persona física tenga una casa habitación en otro país, se considera residente en México si en territorio nacional se encuentra su centro de intereses vitales. Lo anterior se considera que ocurre cuando, entre otros, se ubique en cualquiera de los siguientes supuestos: (i) más del 50.0% de los ingresos totales que obtenga la persona física durante el año calendario tengan fuente de riqueza en México, (ii) cuando en el país tenga su centro principal de actividades profesionales. Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana son residentes en México.

En el caso de personas morales, se considera que son residentes en México para efectos fiscales cuando hayan establecido en México la administración principal del negocio o su sede de dirección efectiva.

Si un residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en México, en general, de la misma manera que un residente en México, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

#### Fideicomisos transparentes

El Fideicomiso califica y pretende seguir calificando como un fideicomiso no empresarial (transparente) para efectos fiscales y legales, en términos de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, lo que significa que se espera que el Fideicomiso sea sujeto a un tratamiento de “transparencia” para efectos del impuesto sobre la renta.

Para calificar como un fideicomiso “transparente”, los ingresos pasivos generados a través del Fideicomiso deben representar al menos el 90.0% de los ingresos totales generados en el Fideicomiso. De conformidad con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda o de capital, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles. Considerando que el Fideicomiso únicamente genera y generará ingresos por intereses, el Fideicomiso cumple y cumplirá con los supuestos de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, ya que sólo genera ingresos pasivos; por lo tanto, el Fideicomiso se considera transparente para efectos fiscales mexicanos.

En caso de que el Fideicomiso no se considere como un fideicomiso transparente debido a que no cumple con los supuestos de la regla 3.1.15 vigente a la fecha del presente reporte anual en comento, por virtud de un cambio o eliminación de dicha regla, como consecuencia de interpretaciones distintas de las autoridades fiscales u otra razón, se consideraría que el Fideicomiso desarrolla actividades empresariales, lo cual ocasionaría que los Tenedores que sean residentes en el extranjero generen un establecimiento permanente en México para efectos fiscales. Este tratamiento pudiera tener un impacto adverso sustancial en el régimen fiscal de los Tenedores residentes en el extranjero, por lo que, en ese caso, dichos Tenedores deberán consultar a sus asesores fiscales, con objeto de determinar los efectos fiscales correspondientes.

#### Impuestos aplicables a los Tenedores de CBFIs

Al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable y la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerán de las características de cada uno de ellos.

De conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta, los residentes en México (personas físicas o morales) están sujetos al pago del impuesto sobre la renta en México, respecto a la totalidad de sus ingresos cualquiera que sea la fuente de riqueza de donde procedan. Para tal efecto, las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, deben considerar gravables los ingresos que obtengan en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio fiscal correspondiente.

Los residentes en el extranjero causarán el impuesto sobre la renta en México correspondiente a los ingresos que obtengan de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional.

Se espera que los ingresos generados a través del Fideicomiso sigan correspondiendo a intereses, toda vez que el Fideicomiso ha sido creado para adquirir, invertir, dar financiamiento y administrar préstamos hipotecarios en México. Los ingresos que obtengan los Tenedores tienen el tratamiento de intereses, considerando que el Fideicomiso tiene un tratamiento de transparencia. No obstante, los Tenedores también pueden percibir ingresos por la enajenación de los CBFIs que poseen.

Las distribuciones que deriven de los CBFIs y las ganancias que se obtengan de su enajenación, podrían estar sujetos a retenciones de impuestos en México, lo cual dependerá de las características de cada Tenedor de CBFIs. Hemos acordado no asumir obligación alguna de hacer pagos adicionales para cubrir dichas retenciones.

De acuerdo con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual, el Fiduciario entregará a los Tenedores un reporte mensual con la información necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, por lo que deberán consultar a sus asesores fiscales para dar un adecuado cumplimiento de las mismas. Asimismo, el Fiduciario entregará el reporte a que se refiere la regla 2.7.5.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte anual.

#### Otras consideraciones fiscales federales mexicanas

No se espera que el Fideicomiso genere ganancias por la adquisición y subsecuente enajenación de nuestro portafolio. No obstante, en caso de que el Fideicomiso genere dichas ganancias, podrían existir ciertas implicaciones fiscales derivadas de dichos ingresos que deberán ser determinadas para cada caso particular considerando las características de cada Tenedor de CBFIs, al momento en que ocurra la transacción. Las disposiciones fiscales mexicanas no prevén el cobro de impuestos sobre la propiedad, sucesión, o donación, aplicable a la adquisición, propiedad o venta de los CBFIs por un Tenedor que sea residente en el extranjero para efectos fiscales.

No hay impuestos o cuotas aplicables por timbres, registro u otro impuesto similar aplicable a los CBFIs

#### Recursos Humanos

No contamos con empleados. El personal y los servicios que requerimos para nuestras operaciones son proporcionados por nuestro Asesor y Administrador, quien además nos proporciona asesoría estratégica y de inversión de alto nivel así como capacidades ejecutivas.

#### Desempeño Ambiental

FHipo aprobó los “Criterios ambientales para la adquisición de Portafolios Hipotecarios”, en los cuales se establece únicamente se celebrarán contratos con instituciones o entidades que manifiesten: (i) cumplir con la normativa ambiental aplicable, (ii) contar con reglas, lineamientos y criterios que establezcan las políticas materia ambiental para el otorgamiento de créditos hipotecarios, con las que dichas instituciones o entidades contribuyan a la elevación de la calidad de vida de la población, la conservación del ambiente y el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales.

## Información del mercado

Somos el primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales de calidad, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales con bajo riesgo en México, al utilizar mecanismos de descuento vía nómina y la plataforma de nuestros aliados estratégicos de cobranza. A la fecha no tenemos competidores.

## Derechos que Confieren a los Tenedores

Conforme a los artículos 63 y 64 bis 1 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a sus Tenedores el derecho a recibir, en su caso, distribuciones en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente (i) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre que gocen del derecho de voto en el asunto que corresponda y conforme a lo establecido por el artículo 64 bis 1 de la LMV; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10.0% de tenencia, (v) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 15.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Asesor y Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Asesoría y Administración y el Contrato de Fideicomiso, y (vi) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 5.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico por la violación del deber de diligencia o del deber de lealtad, responsabilidad que será exclusivamente a favor del Fideicomiso o cualquier Vehículo Subyacente, en términos del Contrato de Fideicomiso.

## Nuestra Política de Distribución

De conformidad con nuestra Política de Distribución inicial, planeamos distribuir a los Tenedores, de forma trimestral, el 95.0% del resultado neto del trimestre correspondiente. Sin embargo, no estamos obligados a distribuir dicho porcentaje ni ninguna otra cantidad para cumplir con disposición legal o contractual alguna y, en todo caso, las distribuciones que efectivamente hagamos dependerán de nuestros ingresos, condición financiera, requerimientos de efectivo, obligaciones establecidas en los documentos que evidencien nuestros financiamientos y demás factores que sean relevantes en su momento. No podemos asegurar que nuestra Política de Distribución no cambiará en el futuro. De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, las modificaciones a nuestra Política de Distribución también requerirán la aprobación de nuestro Comité Técnico.

Sujeto a la Política de Distribución, el tiempo, forma, frecuencia y monto de distribuciones, será determinado por nuestro Asesor y Administrador, estimados con base en varios factores, tales como:

- los resultados de nuestras operaciones;
- nuestras ganancias y condición financiera;
- cualquier requerimiento de pago de deuda;
- las prospectivas futuras y nuestro desempeño financiero esperado y capital de trabajo;
- cualquier restricción contenida en los financiamientos;
- nuestros gastos operativos;
- cualquier cambio en las condiciones económicas, de negocios o leyes y regulación aplicables; y
- otros factores que nuestro Asesor y Administrador consideren relevantes, incluyendo el monto de distribuciones realizado por negocios similares.

Nuestra capacidad para pagar distribuciones en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control, lo cual podría resultar en futuras distribuciones sustancialmente diferentes a nuestras expectativas actuales.

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, el 19 de febrero de 2016, FHipo efectuó la distribución del 95% de la utilidad neta obtenida en el cuarto trimestre de 2015, el importe de la distribución fue por un importe total de \$220,216, equivalente a \$0.6383 (centavos) por CBFi.

## DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

### Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la cartera hipotecaria consolidada de FHipo al 31 de marzo de 2016.



Saldo Total (Infonavit y FHipo)	Ps. \$19,349 millones
<b>Saldo Total (Participación de FHipo)</b>	<b>Ps. \$12,667 millones <sup>(1)</sup></b>
<b>Número de Créditos Totales: Infonavit Total e Infonavit Más Crédito</b>	<b>48,333</b>
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	Ps. \$262,078 <sup>(1)</sup>
<i>Loan-to-Value</i> a Originación (LTV) <sup>(2)</sup>	78.31%
Pago a Ingreso ( <i>Payment-to-Income</i> "PTI") <sup>(2)</sup>	24.64%
Portafolio Vigente	99.72% (123 créditos vencidos)
<b>Infonavit Más Crédito</b>	<b>(18.4% del Saldo Total)</b>
Saldo de la Cartera	Ps. \$2,333 millones
Número de Créditos	4,952
Tasa de Interés Promedio de los Créditos	10.80% (Nominal)
<b>Infonavit Total</b>	<b>(81.6% del Saldo Total)</b>
Saldo de la Cartera (VSM <sup>(3)</sup> y Pesos)	Ps. \$10,334 millones
Número de Créditos (VSM <sup>(3)</sup> y Pesos)	43,381
Saldo de la Cartera denominada en VSM <sup>(3)</sup>	Ps. \$5,893 millones
Número de Créditos denominados en VSM <sup>(3)</sup>	23,680
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en VSM <sup>(2) (3)</sup>	9.58% en VSM
Saldo de la Cartera denominada en Pesos	Ps. \$4,441 millones
Número de Créditos denominados en Pesos	19,701
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en Pesos	12.00% (Nominal)

Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

(1) Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

(3) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM están indexadas al incremento en VSM. VSM es el índice de salarios mínimos, que se calcula multiplicando el salario mínimo diario vigente de la Ciudad de México (2016 – Ps. \$73.04) por el promedio mensual de días durante el año (30.4 días).

### Evolución de los activos del Fideicomiso

Nuestra cartera de créditos hipotecarios en balance co-participados con el Infonavit dentro del Programa Infonavit Total y el Programa Infonavit Más Crédito al 1T16, se compone de 36,894 hipotecas con un saldo neto de Ps. \$9,996.1 millones. En términos consolidados, considerando la cartera bursatilizada, la cartera hipotecaria se compone de 48,333 créditos hipotecarios por un valor de Ps. \$12,784.2 millones. Actualmente, FHipo co-participa 43,381 créditos del Programa Infonavit Total, de los cuales, 23,680 están denominados en VSM y 19,701 están denominados en Pesos; asimismo, co-participa 4,952 créditos dentro del Programa Infonavit Más Crédito.

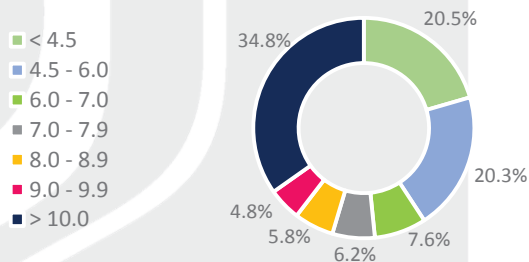
Durante el 1T16, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. \$855.2 millones, recibió amortizaciones de principal por Ps. \$172.6 millones y se le devolvieron al Infonavit Ps. \$245.7 millones por créditos que no cumplieron con nuestros criterios de elegibilidad después de las auditorías realizadas por Concentradora Hipotecaria, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. \$9,919.5 millones; asimismo, al cierre del 1T16 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. \$140.0 millones, la indexación correspondiente a los créditos denominados en VSM dentro de nuestro balance fue de Ps. \$28.3 millones, y al disminuir la estimación para créditos incobrables de la cartera de créditos, resultó en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. \$9,996.1 millones.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada <sup>1</sup>

Valor de la Cartera (millones)	# de Créditos Hipotecarios	LTV Promedio a Origenación	Tasa de Interés en VSM dentro del Infonavit Total	Tasa de Interés en Pesos dentro del Infonavit Total	Tasa de Interés en Pesos dentro del Infonavit Más Crédito	Cartera Vencida
Ps. \$ 12,784.2	48,333	78.31% (ponderada)	9.58% (real)	12.00% (nominal)	10.80% (nominal)	0.28%

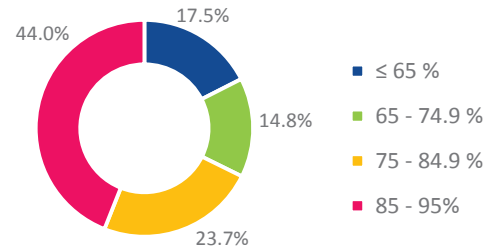
Distribución por Salario del Acreditado en VSM <sup>(1)</sup> a fecha de origenación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



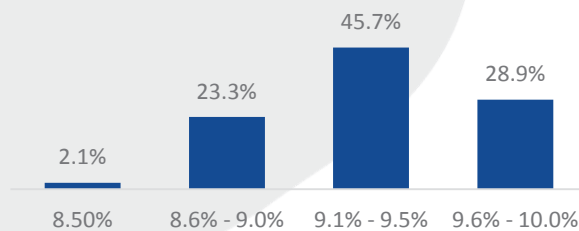
Distribución por *Loan to Value* (LTV) a fecha de origenación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución Por Tasa de Interés en Veces Salario Mínimo (VSM) <sup>(1)</sup>

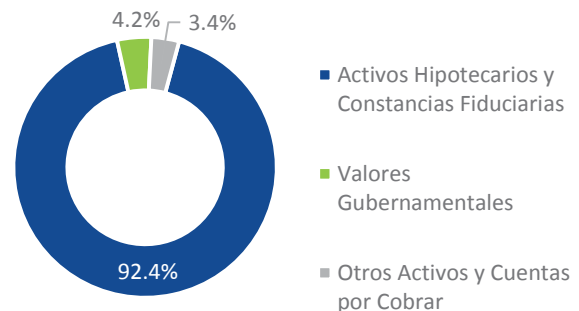
(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Infonavit Total Pesos – 12.0% nominal <sup>(2)</sup>  
Infonavit Más Crédito – 10.8% nominal <sup>(2)</sup>

Desglose de Activos

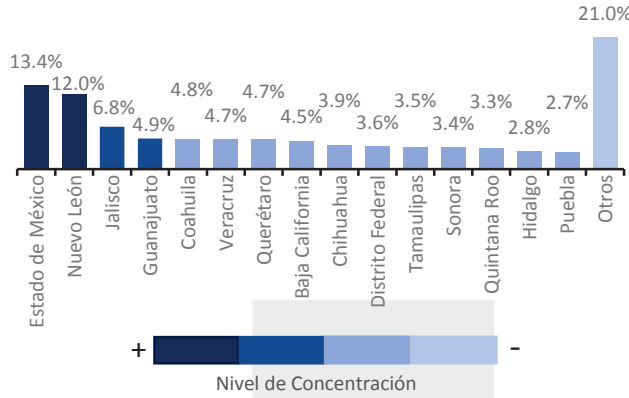
(como % del total de activos en balance)



<sup>1</sup> Considera la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015. Las cifras consolidadas son únicamente de carácter informativo.

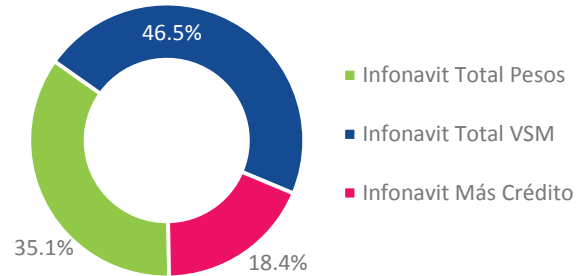
### Distribución Geográfica del Portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



### Distribución por Programa de Origenación

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



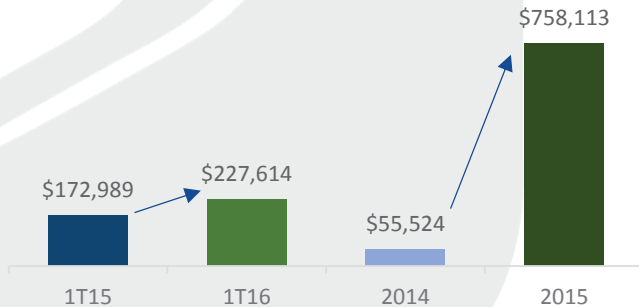
Nota: Datos consolidados, consideran la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U, el 10 de septiembre de 2015.

(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM están indexadas al incremento en VSM. VSM es el índice de salarios mínimos, que se calcula multiplicando el salario mínimo diario vigente de la Ciudad de México (2016 – Ps. \$73.04) por el promedio mensual de días durante el año (30.4 días).

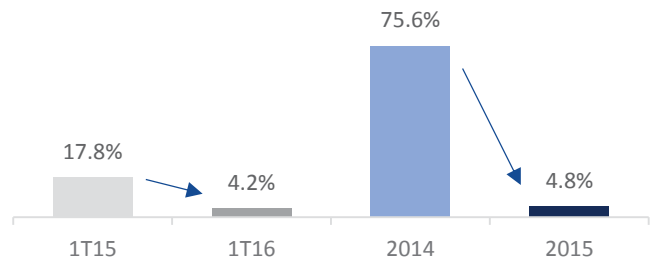
### Desempeño de los activos del Fideicomiso

Los siguientes gráficos muestran el cambio de la utilidad neta (en millones de pesos) año contra año, así como la capacidad de invertir nuestros recursos líquidos en créditos hipotecarios.

Utilidad Neta

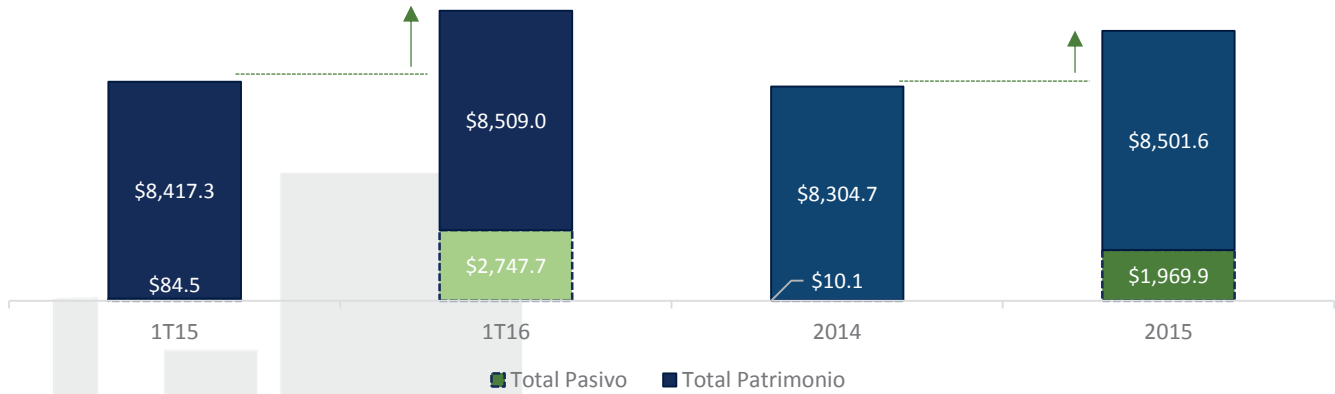


Efectivo e Inversiones en Valores / Activos Totales



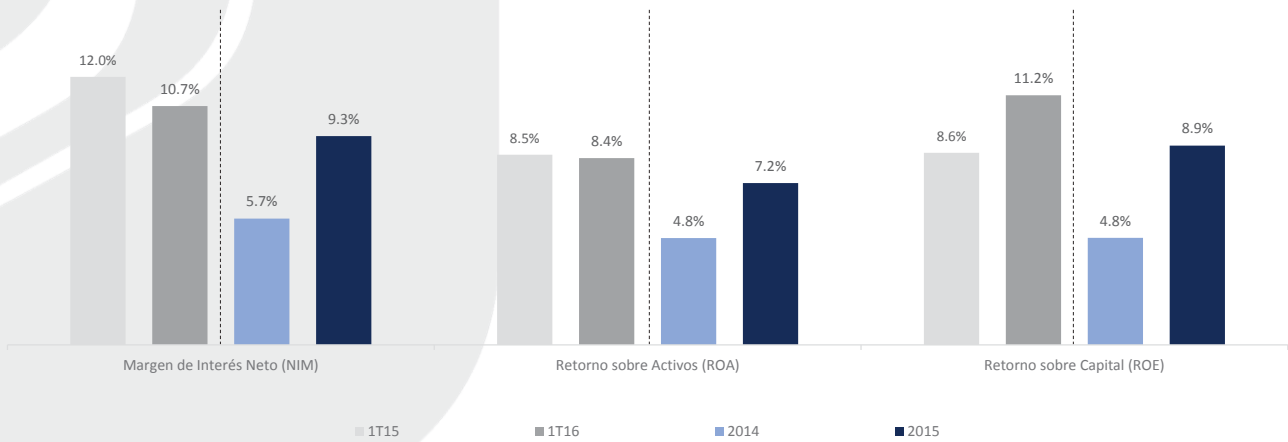
El siguiente gráfico muestra el desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento en balance durante los últimos doce meses, y especialmente nuestro apalancamiento en balance al 1T16.

**Total Pasivo vs. Total Patrimonio**



**Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras**

**Principales Razones Financieras (Terminos Nominales)**

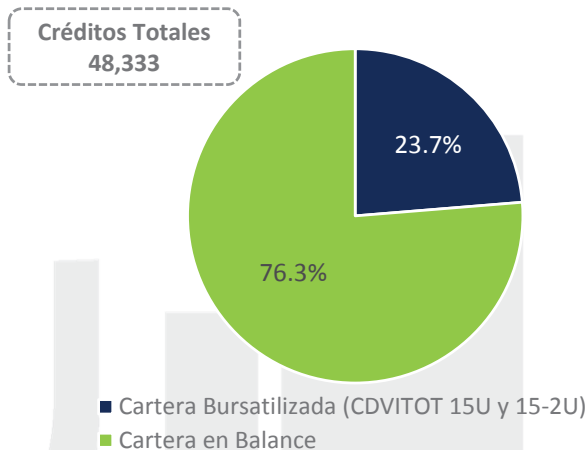


## Distribución por número y saldo de créditos <sup>(1)</sup>

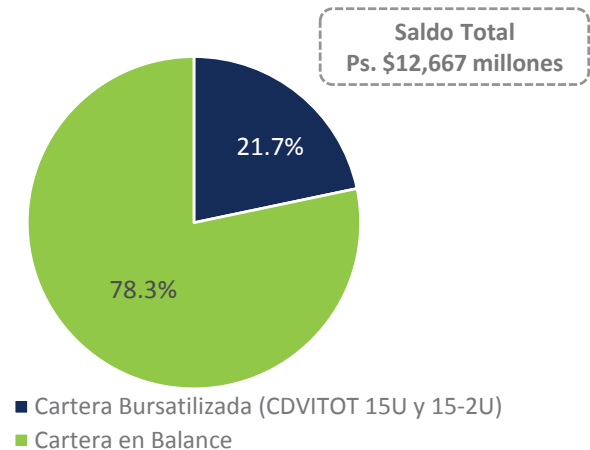
(como % del total de créditos del portafolio consolidado)

Portafolio consolidado de créditos  
co-participados por FHipo al 31 de marzo de 2016

### Distribución por Número de Créditos



### Distribución por Saldo de la Cartera



### Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

- Al 31 de marzo de 2016, la cartera hipotecaria en balance representa el 88.8% del total de los activos.
- Al 31 de marzo de 2016, la tasa de interés promedio ponderada de los créditos hipotecarios en el balance de FHipo es de 9.58% en Veces Salario Mínimo ("VSM"), para los créditos denominados en VSM, de 12% Nominal para los créditos en Pesos y de 10.80% para los créditos del programa Infonavit Mas Crédito.
- Los créditos que pertenecen al portafolio de FHipo, han sido adquiridos conforme a los criterios de elegibilidad mencionados en el Prospecto de Colocación.
- La Utilidad por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario o CBFI (EPS) durante el 1T16 incrementó a Ps. \$0.660, considerando el número de CBFI en circulación al cierre del trimestre
- Durante el 1T16, FHipo dispuso Ps. \$900 millones mediante la línea de almacenamiento con Banco Mercantil del Norte, S.A. (Banorte). Al 31 de marzo de 2016, FHipo ha dispuesto un total de Ps. \$2,650 millones mediante esta estructura de financiamiento.
- Al 31 de marzo de 2016, la cartera vencida de FHipo representó únicamente el 0.36% del portafolio en balance, un incremento de 27 pbs en comparación con el trimestre anterior. Considerando la cartera bursatilizada, la cartera vencida representó el 0.28% de los activos hipotecarios consolidados.

## Deudores relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso

## CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES

A continuación se describen de manera general los principales términos y condiciones de los Contratos relevantes. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos de cada Contrato que pudieren ser del interés de los inversionistas o inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

### Contrato de Fideicomiso

#### Fecha de Celebración:

3 de julio de 2014 y modificado y reexpresado el 24 de octubre de 2014.

#### Partes:

Fideicomitente:	Concentradora Hipotecaria S.A.P.I. de C.V.
Fideicomisario en Tercer Lugar:	Concentradora Hipotecaria S.A.P.I. de C.V.
Administrador:	Concentradora Hipotecaria S.A.P.I. de C.V., como asesor y administrador
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFIs
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero

### Fines del Fideicomiso

El fin principal del Fideicomiso es la adquisición e inversión en Portafolios Hipotecarios, ya sea directa o indirectamente a través de Vehículos Subyacentes; en el entendido que, a efecto de cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de conformidad con los términos del presente Contrato de Fideicomiso, (ii) recibir y utilizar los Productos de la Emisión derivados de cada Emisión de conformidad con los términos establecidos en este Contrato de Fideicomiso, (iii) adquirir, mantener, administrar y enajenar los derechos y activos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso, (iv) realizar distribuciones de conformidad con la Sección 12.1, (v) realizar cualquier otro tipo de actividades y/o acciones que el Asesor y Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores con la previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, y (vi) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

### Contrato de Cesión Onerosa

El 13 de agosto de 2014, celebramos el Contrato de Cesión Onerosa ("Convenio de Cesión") con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o "INFONAVIT".

Durante la vigencia del Convenio de Cesión, adquiriremos el 55.0% de cada crédito hipotecario originado por el INFONAVIT bajo el programa INFONAVIT Total que nos sea transmitido conforme a dicho contrato, donde el INFONAVIT retendrá la titularidad del porcentaje restante.

En términos de lo previsto en el Convenio de Cesión, el INFONAVIT continuará realizando la cobranza de todos los créditos hipotecarios de los cuales adquiramos derechos de coparticipación. De conformidad con el Convenio de Cesión, la meta de originación para los años subsecuentes será oportunamente negociada con el INFONAVIT.

Los Portafolios Hipotecarios serán seleccionados de acuerdo a nuestros Lineamientos de Inversión, los cuales establecen que cualquier crédito hipotecario que adquiramos deben cumplir, al momento de su adquisición, con ciertos criterios de elegibilidad, incluyendo los siguientes:

- ser un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina;
- los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 4.5 VSM (o aproximadamente \$9,202 mensuales, a la fecha de este prospecto);
- los créditos tendrán como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación;
- el crédito de que se trate deberá estar garantizado por una hipoteca válida y exigible;
- los acreditados deberán ser mayores de 18 años;
- el plazo del crédito no deberá exceder de 30 años;
- el pago mensual del acreditado bajo el crédito no deberá exceder el 30.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito;
- los acreditados deberán contar con una antigüedad de cuando menos 2 años en su actual empleo;
- los créditos deberán estar denominados en VSM o pesos; y
- la tasa de interés deberá ser al menos del 8.5% indexada a VSM.

#### Contratos de Cesión Adicionales

En atención a lo dispuesto en el “Convenio de Cesión” y el del Contrato de Fideicomiso, se han celebrado diversos “Contratos de Cesión Adicional”.

Dichos contratos fueron celebrados entre el Infonavit como cedente y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su capacidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso como cesionario. Para realizar dichas cesiones, se validó el apego de las carteras a los Lineamientos de Inversión Iniciales aprobados por el Comité Técnico, en la Sesión Inicial de fecha 16 de octubre de 2014 y las Políticas de Originación establecidas en el Contrato de Cesión firmado con Infonavit.

A partir de septiembre de 2015 FHipo inicio su participación en el programa de originación de créditos hipotecarios que serán otorgados por segunda vez a los derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“Infonavit”), programa llamado “Infonavit Más Crédito”.

#### Contrato de Asesoría y Administración

En términos del Contrato de Asesoría y Administración, y sujeto a las decisiones que requieran la aprobación de los Tenedores reunidos en asamblea o del Comité Técnico en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, nuestro Asesor y Administrador será responsable de la administración cotidiana del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, inversiones, desinversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, servicios de supervisión, distribuciones y financiamiento.

Nuestro Asesor y Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión por Administración, en efectivo, pagadera en parcialidades trimestrales, que resultará de aplicar una tasa anual de 1.5% sobre la menor de las siguientes cantidades (i) el Capital Invertido, y (ii) el monto invertido por el Fiduciario en Portafolios Hipotecarios, determinada, en cada caso, a la fecha en que se realice el cálculo de la misma, más el IVA correspondiente.

## ADMINISTRADOR

Bajo el Contrato de Asesoría y Administración, nuestro Asesor y Administrador es responsable, entre otros deberes, de instruir por escrito al Fiduciario con respecto a la originación, adquisición, enajenación y administración de los Portafolios Hipotecarios, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados con el Fideicomiso y las operaciones del Fideicomiso, así como del cumplimiento por parte del Fiduciario de la legislación y regulación aplicable a los emisores de valores. Sin perjuicio de las facultades otorgadas en el Contrato de Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico, al Comité de Auditoría, al Comité de Prácticas, al Comité de Nominaciones, y al Fiduciario, el Asesor y Administrador tiene facultades amplias para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fiduciario, incluyendo, sin limitar, lo siguiente:

- actividades dirigidas a cuidar de nuestras relaciones, incluyendo todas las comunicaciones con los Tenedores y otros inversionistas;
- revisar y aprobar los documentos y avisos que se presenten ante la CNBV, la BMV, cualquier otra autoridad o bolsa de valores;
- llevar a cabo todas las obligaciones de preparar, entregar y divulgar reportes conforme a la legislación aplicable;
- llevar a cabo actividades de planeación estratégica del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, estrategias relativas a la originación, adquisición, administración y enajenación de nuestros Portafolios Hipotecarios, distintas a aquellas expresamente reservadas en el Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico;
- supervisar el desempeño de los Portafolios Hipotecarios;
- verificar, con la frecuencia razonablemente prudente, que los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios cuenten, dentro de sus expedientes, con la documentación necesaria para su cobro y ejecución; en el entendido que dichas verificaciones se realizarán con base en muestras estadísticas de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios, donde el tamaño de dichas muestras será determinado de forma razonable;
- instruir al Fiduciario sobre y actuar en su nombre y representación respecto de los derechos que le correspondan en virtud de (1) los contratos en virtud de los cuales el Fiduciario adquiera Portafolios Hipotecarios, (2) los contratos mediante los cuales se pacten servicios de cobranza relativos a los Portafolios Hipotecarios propiedad del Fiduciario, y (3) los contratos en los que conste los Portafolios Hipotecarios adquiridos por el Fiduciario, y respecto de cualesquiera bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Asesor y Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en cualquier otro contrato en que el Asesor y Administrador sea parte;
- prestar servicios de Administración de cartera y activos relacionados con la identificación, suscripción, adquisición, operación, renta y disposición de inmuebles que en su caso lleguen a formar parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso;
- supervisar que la cobranza respecto de los créditos que conformen los Portafolios Hipotecarios sea recibida oportunamente y en los montos aplicables en las cuentas del Fideicomiso;
- de ser necesario, hacer que se obtenga de los acreditados correspondientes respecto de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios originados directamente por el Fiduciario, la documentación necesaria y la realización de los actos necesarios, incluyendo la inscripción de cualquier garantía hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- desarrollar y realizar actividades de planeación estratégica;
- realizar actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas;
- preparar auditorías, valuaciones y actividades de administración de riesgo en relación con los Portafolios Hipotecarios así como de los inmuebles que en su caso lleguen a ser parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso;
- preparar reportes contables y financieros, así como de administración de tesorería y efectivo, y otros reportes que, en su caso solicite la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico;
- realizar las actividades legales y de cumplimiento regulatorio (compliance) relacionadas;
- prestar servicios de administración de instalaciones;



- proveer soporte técnico y de sistemas;
- desarrollar actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Asesor y Administrador; y
- contratación y supervisión de terceros proveedores de servicios a ser proporcionados por nuestro Asesor y Administrador, incluyendo la cobranza de nuestro Portafolio Hipotecario y administración de propiedades.

Sujeto a las decisiones que requieran la aprobación de los Tenedores o del Comité Técnico en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, nuestro Asesor y Administrador es responsable de la administración diaria del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, inversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, distribuciones y financiamiento.

### **COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR U OPERADOR**

La Comisión por Administración se calculará el Día Hábil inmediato anterior a aquel en que deba pagarse. Para efectos de dicho cálculo, se aplicará (i) una tasa anual del 1.5% sobre una base de 360 días, por el número de días que transcurrieron durante el trimestre que inicia en dicha fecha de pago, (ii) sobre la menor de las siguientes cantidades (1) el Capital Invertido, y (2) el monto invertido por el Fiduciario en Portafolios Hipotecarios, determinada, en cada caso, a la fecha en que se realice el cálculo de la misma, más el IVA correspondiente.

Se entiende por Capital Invertido a la suma de (i) el importe agregado de todos los Montos de Capital Colocados previos a dicha fecha de cálculo, más (ii) el monto que resulte de restar (1) a la suma de todas las utilidades netas que históricamente haya obtenido el Fideicomiso a dicha fecha de cálculo de conformidad con los último(s) reporte(s) financieros o administración (o similares) disponible(s), (2) el importe agregado de todas las Distribuciones ya pagadas a los Tenedores a dicha fecha de cálculo o que serán pagadas a los Tenedores en esa misma fecha de cálculo.

La Comisión por Administración, será pagadera en efectivo y en parcialidades por trimestres vencidos.

Cabe mencionar que mediante asamblea extraordinaria de tenedores de fecha 22 de enero de 2015 se aprobó modificar el Contrato de Asesoría y Administración, al Título y a los documentos que resulten convenientes, a efecto de incluir un límite máximo al monto que, por concepto de Comisión por Administración, tendrá derecho a recibir el Asesor y Administrador.

Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza alcanzaron Ps. \$59.6 millones durante el 1T16, teniendo un crecimiento del 57.4% en comparación con los Ps. \$37.8 millones registrados en el 1T15, el incremento tiene una relación directa con el saldo de nuestra cartera y el capital invertido en portafolios hipotecarios, ya que las comisiones se determinan en función a dichos saldos. Estos gastos representaron el 17.9% del ingreso total y corresponden a los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y de Concentradora Hipotecaria prestados durante el trimestre.

### **OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

No existen Operaciones con Personas Relacionadas distintas a nuestro Asesor y Administrador y/o Conflictos de Interés.

### **AUDITORES EXTERNOS**

Desde la constitución de FHipo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) ha sido nuestro auditor externo

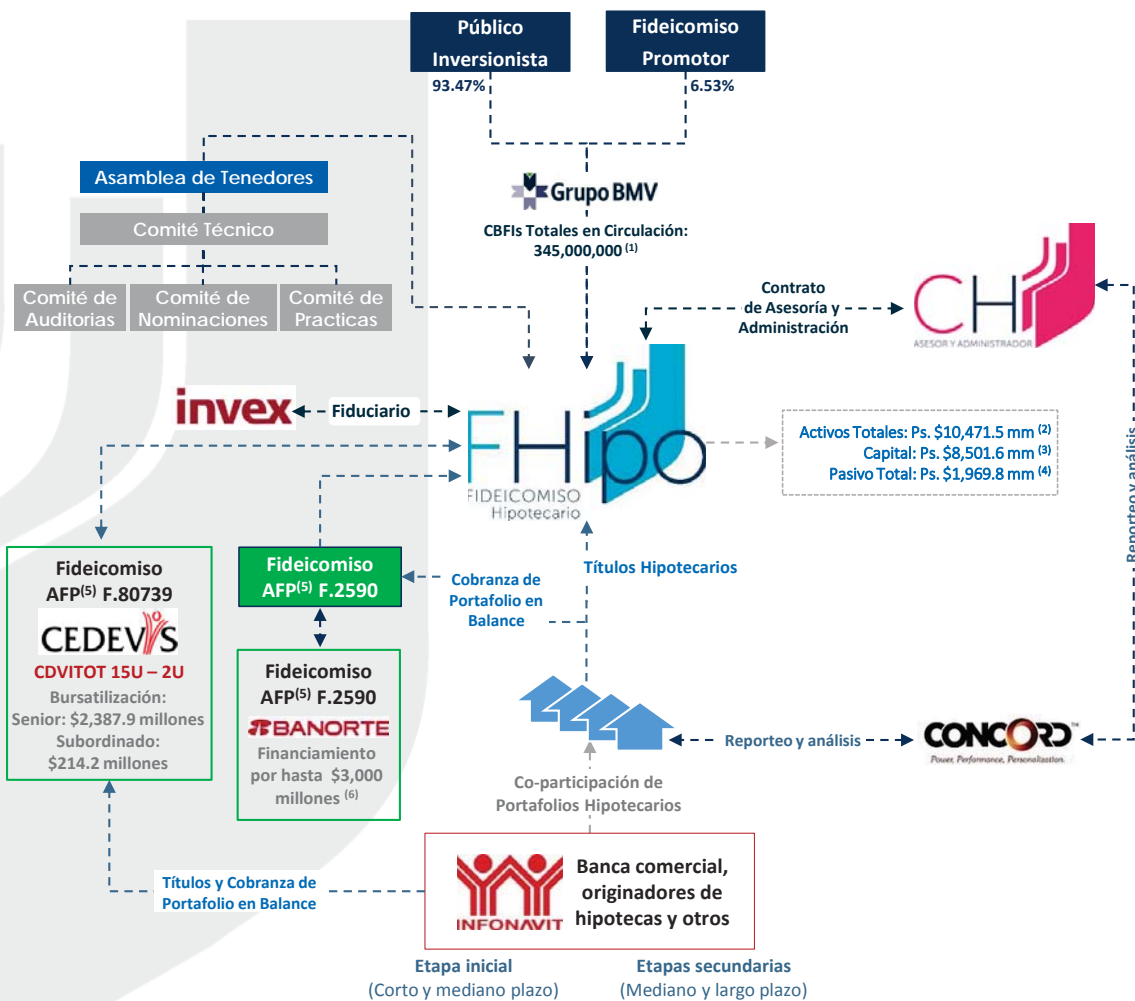
### **OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES, EN SU CASO**

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## MERCADO DE CAPITALES

### Estructura del Fideicomiso

A continuación se muestra un diagrama que ilustra cómo estamos integrados:



(1) Número de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2015, colocados mediante oferta pública inicial.

(2) Activos totales al 31 de diciembre de 2015, no considera \$2,758.7 millones fuera del balance (CDVITOT 15U Y 15-2U).

(3) Capital (patrimonio) al 31 de diciembre de 2015.

(4) Pasivo total al 31 de diciembre de 2015.

(5) Fideicomiso de Administración y Fuente de Pago.

(6) Monto dispuesto al 31 de diciembre de 2015, de \$1,750 millones.

A continuación, se presenta información biográfica de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor y Administrador que serán responsables de los servicios proporcionados a nuestro negocio:

Nombre	Posición	Edad
Alfredo Vara Alonso	Director General	47
Daniel Michael Braatz Zamudio	Director de Finanzas	31
José de Jesús Gómez Dorantes	Director de Operaciones	46
Patricia Montiel Font	Director Jurídico	42
Ignacio Gutiérrez Sainz	Director de Desarrollo de Negocios	28

**Alfredo Vara Alonso** es Director General de CH. Además, es miembro fundador de una firma boutique de banca de inversión en México llamada Vace Partners. Previamente, Alfredo Vara trabajó en Deutsche Bank, específicamente en el área denominada Latin America Global Market Sales Group, a partir de 2005. Alfredo Vara tiene experiencia significativa en una gran variedad de productos ofrecidos por las instituciones financieras. De igual forma, participó como cabeza del grupo de mercados de capital relativos a deuda local de Deutsche Bank en México, creando algunas de las primeras estructuras de deuda y bursatilizaciones en México, y participó como miembro del Consejo de Administración de Fincasa Hipotecaria. Alfredo es miembro del H. Comité de Auditoría del INFONAVIT y miembro del consejo de administración y de los comités de auditoría y de mejores prácticas de Afore XXI – Banorte.

Antes de unirse a Deutsche Bank, Alfredo Vara mantuvo distintos cargos altos dentro del gobierno mexicano, enfocados en entidades financieras. Asistió directamente al gobierno mexicano en la creación y desarrollo del mercado mexicano interno de deuda para la obtención del grado de inversión gubernamental por parte de Standard & Poor's y por la emisión de los instrumentos de deuda denominados "Bonos de Protección al Ahorro" (BPA's y BPAT) por hasta EU\$32,000 millones. También fue secretario adjunto del instituciones financieras del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), y en dicho carácter responsable por gestionar el proceso de ventas, incluyendo la realización de las siguientes transacciones: la adquisición de Banca Promex por parte de Bancomer, la adquisición de Banco del Atlántico y la transferencia de los activos de Banco del Bajío en favor de Banco Internacional y la reestructuración de todas las operaciones de bancos intervenidos por la CNBV.

Alfredo Vara administró los recursos autorizados en el presupuesto de egresos del gobierno mexicano a efecto de poder dar cumplimiento con las obligaciones asumidas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), y de igual forma, implementó programas para darle servicio a bancos de depósito y acreditados. Antes de trabajar en el gobierno mexicano, Alfredo Vara trabajó del 2006 al 2009 en Citibank, como miembro del grupo de estructura en México.

Alfredo Vara es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Se graduó de Yale University, donde obtuvo una doble titulación: Maestría en Administración Pública y Privada (MPPM) por Yale School of Management y Maestría en Economía (M.A.).

**Daniel Michael Braatz Zamudio**, además de fungir como Director Financiero de CH, es miembro fundador de una firma boutique de banca de inversión en México llamada Vace Partners. Anteriormente, Daniel Braatz trabajó como un banquero de inversión en la División Banca de Inversión de Citigroup. Como tal, se concentró principalmente en finanzas estructuradas, consistentes en bursatilización de activos y riesgos asociados con adquisición financiera, estados financieros y responsabilidad de administración, project finance, transacciones especiales, fusiones y adquisiciones y estructuración de deuda. Daniel Braatz cuenta con experiencia enfocada en el sector público mexicano, desarrollando operaciones para los gobiernos de distintas entidades, tales como

bursatilizaciones del INFONAVIT, monetización de activos para la Secretaría de Relaciones Exteriores, reestructura de deudas para distintos estados y municipios de México, infraestructura, privatización de bienes públicos y estructura de diferentes acuerdos público-privados.

Adicionalmente, la experiencia de Daniel Braatz en operaciones de mercado de capital consiste principalmente en bursatilizaciones públicas, particularmente en Portafolios Hipotecarios y entidades gubernamentales con generación de ganancias a largo plazo. Daniel Braatz desempeñó el papel de asesor externo del INFONAVIT y de Hipotecaria Total (HITO), participando en la estructura de la oferta y asistiendo a giras explicativas de los proyectos (deal roadshows).

Las operaciones llevadas a cabo por Daniel Braatz en años recientes incluyen la privatización del sistema de agua potable del estado de Puebla en 2014, así como el proceso de concesión de las autopistas de peaje del mismo estado en 2012, paquetes de un valor de \$5,800 millones y \$2,500 millones respectivamente; la venta estructurada de las acciones que representaban el capital social de Crédito Maestro a Crédito Real por un valor de EU\$200 millones en 2012; la reestructura de la deuda del estado de Quintana Roo por un valor de \$11,000 millones y la reestructura de la deuda del municipio de Benito Juárez en Quintana Roo por un valor de \$1,400 millones; el financiamiento de la autopista urbana Viaducto Bicentenario por \$5,500 millones, la cual fue considerada la “Operación del Año” en 2012 en Project Finance por Euromoney; la implementación de créditos estructurados para Crédito Maestro durante 2009 y 2010 con diferentes entidades financieras por un valor de EU\$100 millones; la reestructura de deuda de Grupo Posadas en 2009 por un valor de EU\$350 millones; la venta de activos de Grupo Gigante por un valor de EU\$1,700 millones de su negocio de supermercado en 2007; la asesoría a ANSA Mc Al en la adquisición de Sissons Paints en Centroamérica; la adquisición de Aeroméxico por EU\$1,800 millones por Banamex y un grupo de inversionistas en 2007; refinanciamiento de la deuda de Waldo’s Holdings por un valor de EU\$120 millones, entre otras.

Daniel se graduó del Instituto Tecnológico de México (ITAM) como ingeniero industrial. Su tesis sobre la implementación de operaciones STP para la BMV fue galardonada en el foro de Negocios e Información de 2006, en Singapur. A la fecha, es un miembro de la Asociación de Financieros del ITAM y miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF). Daniel ha sido recientemente designado como miembro del H. Comité de Auditoría del INFONAVIT.

**José de Jesús Gómez Dorantes** se desempeña como Director de Operaciones de CH. Adicionalmente cuenta con gran experiencia en el sector financiero e hipotecario de México. Jesús trabajó desde 2002 para el INFONAVIT. La responsabilidad principal de Jesús dentro del INFONAVIT fue variando de

- Subdirector General de Administración de Cartera (febrero-julio 2013), responsable de la administración y cobranza de la cartera hipotecaria del INFONAVIT, de aproximadamente 5 millones de créditos.
- Subdirector General de Planeación y Finanzas (2008 – Febrero 2013), responsable de las funciones de administración de riesgos, finanzas y administración, planeación estratégica y emisión de Cedevís. Desde enero de 2012, también fue responsable de supervisar las actividades de la Secretaría General del Instituto, las de relaciones institucionales con el H. Congreso de la Unión y las del Jurídico Institucional;
- Coordinador del Programa de Cedevís (2007 – 2009), responsable del mayor programa de emisión de bonos respaldados por hipotecas de México, recaudando más de \$90,000 millones que han permitido originar más de 400 mil hipotecas, incluyendo emisiones durante y después de la crisis financiera ocasionada por las hipotecas “subprime” en EEUU; y
- Coordinador de Planeación (2002 - 2007), responsable de la planeación estratégica y financiera, control de gestión y relaciones con inversionistas del INFONAVIT.

Cabe mencionar que, durante su desempeño, Jesús participó en el desarrollo del programa INFONAVIT Total.

Antes de unirse al INFONAVIT, Jesús ocupó puestos directivos en Grupo Financiero BBVA Bancomer (GFBB):

- Director de Relaciones con Inversionistas (2000 – 2002), responsable de la administración del programa de relaciones con inversionistas (con analistas financieros, administradores de portafolio y agencias calificadoras). La acción de GFBB

tenía un valor de mercado de EU\$6.6 mil millones en 2002. El programa de relaciones con inversionistas de GFBB fue designado en 2002 el mejor programa en México por la revista Institutional Investor.

- Subdirector de Proyectos Financieros (1998 – 2000), miembro del equipo que realizó el análisis financiero y de mercado para la valuación corporativa de GFBB que contribuyó al programa de re-capitalización, incluyendo la venta del 32.0% de las acciones de GFBB al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) por un total de EU\$2 mil millones y a la Adquisición del 49.0% de las unidades de negocios no bancarios de GFBB-Aetna (fondos de pensiones y seguros) por EU\$700 millones.
- Subdirector de Planeación Estratégica Banca Hipotecaria (1996 – 1998), responsable de la administración del proceso de planeación estratégica y financiera para la Banca Hipotecaria con un portafolio de activos de EU\$4.5 mil millones, y de la administración de los proyectos estratégicos para el programa de administración de cartera hipotecaria.

Jesus hizo la carrera de Ingeniería Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Luego se graduó de una Maestría en Administración por A.B. Freeman School of Business, Tulane University, Nueva Orleans, Louisiana, EEUU.

**Patricia Montiel Font** es Directora Jurídica de CH. Actualmente es socia de Montiel Font y Asociados, S.C. Previamente, Patricia Montiel fue socia de un despacho de abogados especializado en derecho corporativo y financiero llamado Casares, Castelazo, Frías y Zárate, S.C. (Casares Castelazo) y trabajó en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), en el área denominada Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario, a partir de 1999 y hasta el 2006. Tiene experiencia significativa en administración y enajenación de carteras de crédito de diversas instituciones financieras.

Antes de unirse a Casares Castelazo, Patricia Montiel mantuvo distintos cargos dentro del IPAB, enfocados en entidades financieras. Participó en procesos de licitación de bienes (carteras crediticias, bienes muebles e inmuebles y participaciones sociales) propiedad de las instituciones de banca múltiple, donde el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) tenía participación accionaria, derivado de algún programa de apoyo financiero del Gobierno Federal. Colaboró en la implementación de los esquemas de saneamiento financiero de algunas instituciones de banca múltiple. También asistió al IPAB en la estructuración de los esquemas para la venta de las participaciones sociales, de varias casas de bolsa, propiedad del IPAB; coordinando el proceso de enajenación de las mismas.

Antes de trabajar en el gobierno mexicano (IPAB), Patricia Montiel inició su experiencia profesional en el año de 1997 en Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia., S.C., despacho especializado en materia fiscal.

Patricia Montiel obtuvo el título de licenciado en derecho de la Universidad Iberoamericana y cursó la maestría en Humanidades en la Universidad Anáhuac México Norte.

**Ignacio Gutiérrez Sainz** se desempeña actualmente como Director de Desarrollo Empresarial en CH. Antes de unirse a CH, Ignacio Gutiérrez trabajó como banquero de inversión en VACE Partners, un reconocido banco de inversión en México, con un equipo de más de 20 años de experiencia y con un impresionante registro de realización de fusiones y adquisiciones, estructuración de deuda y transacciones de recaudación de capital, que han sido llevadas a cabo por compañías en los Estados Unidos, México y Latinoamérica, en una gran variedad de sectores, incluyendo múltiples transacciones con entidades gubernamentales.

En su calidad de banquero de inversión, Ignacio Gutiérrez se ha concentrado principalmente en la originación de negocios a través de la implementación de distintas estrategias, como resultado de un análisis constante y seguimiento de los distintos sectores y desarrollo de mercado. Estas estrategias se han materializado en la promoción y consecuente ejecución de distintas transacciones especiales, responsabilidad de administración, estructura de créditos y bursatilización de activos. Algunas de las operaciones más relevantes en las que Ignacio Gutiérrez ha participado son la privatización del sistema de agua potable y las autopistas del estado de Puebla, por un valor de \$5,800 millones y \$2,500 millones respectivamente, la venta estructurada del 100% de las acciones de Crédito Maestro a Crédito Real por EU\$200 millones en 2012, y la reestructura de deuda del Estado de Quintana Roo por un valor de \$11,000 millones, entre otras.

Ignacio Gutiérrez es ingeniero industrial por la Universidad Iberoamericana. Durante sus estudios formó parte de la Sociedad de Alumnos como Director de Nuevos Proyectos, llevando a cabo varios programas con el objetivo de desarrollar una mayor y más fuerte presencia de los alumnos de las universidades en el creciente mercado privado de México. Ignacio se especializó en temas selectos de finanzas y economía e ingeniería financiera así como en áreas de estudio básicas. Esto, combinado con su preparación en ingeniería, le ha otorgado herramientas importantes para el desarrollo de su carrera profesional en el sector financiero. Actualmente Ignacio se desempeña como miembro del Consejo de Administración de GUTSA, EPCCOR y PECSA (empresas mexicanas del sector inmobiliario, vivienda e infraestructura).

#### **Formador de mercados**

Desde el 25 de febrero de 2015, FHipo contrato a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) para la prestación de servicios de formación de mercado para sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o “CBFIs” en circulación. Durante el primer trimestre de 2016 el contrato fue renovado a petición de la Emisora, la cual notificó a sus tenedores mediante un evento relevante el 14 de marzo de 2016. La finalidad de la designación de a Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) como formador de mercado fue el mantener posturas de compra y venta a precios competitivos que permita aumentar la liquidez de los CBFIs cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores, así como promover la estabilidad y facilitar la inversión en el mercado.

Comportamiento de los certificados bursátiles inmobiliarios en el mercado de valores

**Precio y Volumen (Anual)**

2014	Precio*	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	2015	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$24.63	1,191,914	Promedio	\$26.05	478,516
Mínimo	\$23.89		Mínimo	\$24.77	
Máximo	\$25.20		Máximo	\$27.50	

**Precio y Volumen (Trimestral y Mensual)**

4T14	Precio*	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Jul-15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$24.63	1,191,914	Promedio	\$26.38	105,939
Mínimo	\$23.89		Mínimo	\$25.85	
Máximo	\$25.20		Máximo	\$27.00	
1T15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Aug-15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$26.17	1,234,372	Promedio	\$26.86	254,793
Mínimo	\$24.77		Mínimo	\$26.25	
Máximo	\$27.29		Máximo	\$27.50	
2T15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Sep-15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$25.91	269,513	Promedio	\$26.52	139,938
Mínimo	\$25.25		Mínimo	\$25.97	
Máximo	\$26.38		Máximo	\$27.00	
3T15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Oct-15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$26.58	165,015	Promedio	\$25.83	158,449
Mínimo	\$25.85		Mínimo	\$25.49	
Máximo	\$27.50		Máximo	\$26.00	
4T15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Nov-15	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$25.53	275,796	Promedio	\$25.52	514,055
Mínimo	\$24.84		Mínimo	\$24.84	
Máximo	\$26.00		Máximo	\$26.00	
1T16	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Dec-15	Price	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$24.85	531,313	Promedio	\$25.25	187,373
Mínimo	\$25.75		Mínimo	\$24.90	
Máximo	\$23.61		Máximo	\$25.88	
Feb-16	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>	Jan-16	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>
Promedio	\$25.07	489,207	Promedio	\$25.24	494,468
Mínimo	\$25.75		Mínimo	\$25.72	
Máximo	\$24.41		Máximo	\$24.80	
Mar-16	Precio	Volumen Promedio <sup>(1)</sup>			
Promedio	\$24.23	610,263			
Mínimo	\$24.64				
Máximo	\$23.61				

\*A partir de la Oferta Pública Inicial (IPO) el 4 de Noviembre de 2014

(1) Volumen Promedio Aritmético en CBFIs

Fuente: Bloomberg

\*\*\*\*\*

**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo**

**(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)**

CLAVE DE PIZARRA: FHIPO

AÑO: 2016

TRIMESTRE: 1

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

Al 31 de marzo de 2016, el Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo no tiene instrumentos financieros derivados