

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

Estados financieros por el período
del 3 de julio (fecha de constitución)
al 31 de diciembre de 2014 e
Informe de los auditores
independientes del 16 de abril de
2015

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

Estados financieros por el período del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado de posición financiera	3
Estado de resultados y otros resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 FHipo Administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex Fiduciario

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 Administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex Fiduciario (el "Fideicomiso"), los cuales comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, correspondientes al período comprendido del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros del Fideicomiso

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés), y del control interno que la Administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte del Fideicomiso, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

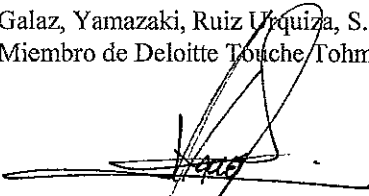
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 FHipo Administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex Fiduciario al 31 de diciembre de 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Otros asuntos

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros a continuación se menciona lo siguiente:

- a) 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. 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.
- b) El 5 de noviembre de 2014, FHipo comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. La Oferta Global fue por 300 millones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") con un precio de colocación de \$25 pesos por cada CBFI, para llegar a un total de \$7,500 millones de pesos. El 38.55% se colocó entre inversionistas mexicanos y el 61.45% restante fue adquirido por inversionistas internacionales. Asimismo, el 19 de noviembre de 2014, los intermediarios colocadores ejercieron en su totalidad la opción de sobreasignación por un importe de \$1,125 millones.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. José Ignacio Valle Aparicio

16 de abril de 2015

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

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2014
Activo Circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 918,948
Inversiones en valores	3	5,365,411
Cartera de créditos hipotecarios:		
Cartera vigente		2,017,417
Cartera vencida		-
Total cartera de créditos hipotecarios		<u>2,017,417</u>
Menos: Estimación para créditos incobrables		-
Cartera de créditos hipotecarios, neta	4	<u>2,017,417</u>
Otras cuentas por cobrar		12,522
Otros activos		<u>451</u>
Total del activo		<u>\$ 8,314,749</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 4,988
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	<u>5,107</u>
Total pasivo		10,095
Patrimonio:		
Aportaciones de los fideicomitentes	6	8,249,130
Utilidad neta		<u>55,524</u>
Total patrimonio		<u>8,304,654</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 8,314,749</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

Estado de resultados y otros resultados integrales

Por el período del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos, excepto utilidad por CBFi)

	Notas	2014
Ingresos:		
Intereses de cartera de créditos hipotecarios	2	\$ 28,246
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	2	12,567
Intereses de inversiones en valores		25,206
Pérdida por valuación de inversiones en valores		<u>(679)</u>
		65,340
Gastos de administración:		
Honorarios por administración y cobranza		8,645
Otros gastos de administración		<u>1,171</u>
		<u>9,816</u>
Utilidad neta e integral		<u>\$ 55,524</u>
Utilidad básica y diluida por CBFi, considerando el promedio ponderado de CBFIs desde la fecha de constitución de FHipo (103,259,669 CBFIs) ¹ .	6	<u>\$ 0.5377</u>

¹ La utilidad por CBFi desde la fecha de la Oferta Global inicial es de \$0.1609. (Ver nota 6)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos)

	Número de CBFP's	Patrimonio	Utilidad neta	Total patrimonio
Aportación inicial al fideicomiso (3 de julio de 2014)	-	\$ 1	\$ -	\$ 1
Contribuciones al patrimonio	345,000,000	8,249,129	-	8,249,129
Utilidad neta e integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,524</u>	<u>55,524</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>345,000,000</u>	<u>\$ 8,249,130</u>	<u>\$ 55,524</u>	<u>\$ 8,304,654</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

Estado de flujos de efectivo

Por el período del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos)

	2014
Utilidad neta	\$ 55,524
Ajustes por partidas que no generaron efectivo:	
Intereses reconocidos en los resultados	(53,452)
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	(12,567)
Pérdida por valuación de inversiones en valores	679
Provisiones	8,645
	<u>(1,171)</u>
Cambios en el capital de trabajo	
Adquisición de cartera de créditos hipotecarios	(2,031,994)
Cobros de créditos hipotecarios	40,219
Reembolso por créditos hipotecarios devueltos	12,334
(Incremento) en inversiones en valores	(5,358,177)
(Incremento) en otras cuentas por cobrar	(12,139)
(Incremento) en otros activos	(451)
Incremento en cuentas por pagar y gastos acumulados	32
Intereses efectivamente cobrados	19,747
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(7,331,600)</u>
Actividades de financiamiento:	
Aportaciones de los fideicomitentes	8,625,000
Gastos de emisión de CBFIs	(374,452)
Flujo neto de efectivo generado de actividades de financiamiento	<u>8,250,548</u>
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo	918,948
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 918,948</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Por el período del 3 de julio (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014
(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 I.3.1.8. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente ("Regla I.3.1.8."), 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 I.3.1.8., 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:

El 5 de noviembre de 2014, FHipo comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. La Oferta Global fue por 300 millones de CBFIs con un precio de colocación de \$25 pesos por cada CBFI, para llegar a un total de \$7,500,000. El 38.55% se colocó entre inversionistas mexicanos y el 61.45% restante fue adquirido por inversionistas internacionales bajo las reglas 144A y Reg S. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Morgan Stanley México, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. actuaron como intermediarios colocadores.

Debido al éxito obtenido en la Oferta Global y al buen desempeño observado en el mercado secundario. El 19 de noviembre de 2014, los intermediarios colocadores ejercieron en su totalidad la opción de sobreasignación. A través de los intermediarios colocadores se adquirieron 45 millones de CBFIs adicionales al mismo precio de la Oferta Global. Al 31 de diciembre de 2014 existen 345 millones de CBFIs en circulación por un importe total de \$8,625,000.

El 11 de noviembre de 2014, FHipo inició su co-participación y adquisición de créditos hipotecarios al Infonavit dentro del Programa Infonavit Total. Al 31 de diciembre de 2014, FHipo tiene una cartera de créditos hipotecarios neta por un importe de \$2,017,417.

2. 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 de FHipo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en valores que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. 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. *Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres*

En la aplicación de las políticas contables de FHipo la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. 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 periodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

d. *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.

e. *Activos financieros*

Los activos financieros de FHipo se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' o "FVTPL" (por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

FHipo clasifica sus activos financieros como sigue:

Activos financieros a FVTPL:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Inversiones en valores

Préstamos y cuentas por cobrar:

- Cartera de créditos hipotecarios
- Otras cuentas por cobrar

1. Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados en un período corto.

2. Préstamos y cuentas por cobrar

La cartera de créditos hipotecarios y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo y se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

3. 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.

f. *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.

g. *Inversiones en valores*

Las inversiones en valores se clasifican como activos financieros a FVTPL, 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 resultados del ejercicio.

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.

h. *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 del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un período menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014, la cartera de crédito de FHipo se compone de créditos adquiridos al Infonavit a través del programa Infonavit Total. 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 prórroga, 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"), que es el índice de salarios mínimos calculado al multiplicar el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, México por 30.4, por lo que en el 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".

i. Estimación para créditos incobrables

FHipo evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que la cartera de crédito está deteriorada. Se considera que un activo financiero está deteriorado, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de crédito podría estar deteriorada, se podría incluir un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período 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.

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.

Al evaluar el deterioro colectivo, FHipo utiliza un modelo de pérdida incurrida cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a si las condiciones actuales de economía y crédito son tales que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. La metodología y las hipótesis utilizadas se revisan periódicamente contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas. Al 31 de diciembre de 2014, FHipo ha evaluado la cartera de créditos y no tiene evidencia objetiva de algún deterioro en dicha cartera.

En caso de algún deterioro, el valor en libros de la cartera de crédito se reduce a través de una cuenta de estimación para créditos incobrables. Cuando se considera que un crédito es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

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.

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.

3. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en valores se integran como sigue:

	2014
Costo de adquisición	\$ 5,358,177
Intereses devengados no cobrados	7,913
Menos: Valuación	<u>(679)</u>
	<u>\$ 5,365,411</u>

4. Cartera de créditos

a. Al 31 de diciembre de 2014, la cartera de créditos se integra como sigue:

	Principal	Intereses	Indexación	Total
Cartera de crédito vigente	\$ 1,979,441	\$ 25,409	\$ 12,567	\$ 2,017,417
Menos: Estimación para cuentas incobrables	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 1,979,441</u>	<u>\$ 25,409</u>	<u>\$ 12,567</u>	<u>\$ 2,017,417</u>

b. Al 31 de diciembre de 2014, FHipo no tiene créditos hipotecarios vencidos.

c. Al 31 de diciembre de 2014, FHipo ha evaluado su cartera de créditos y ha concluido que no existe evidencia objetiva de que dicha la cartera tenga algún indicio de deterioro. Por lo anterior, no se ha reconocido alguna estimación para créditos incobrables.

5. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

Gastos:	
Honorarios por asesoría y administración	<u>\$ 5,107</u>

b. Los saldos por pagar a partes relacionadas son los siguientes:

Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.	<u>\$ 5,107</u>
---	-----------------

6. Patrimonio

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

	CBFIs	Importe
Aportación inicial	-	\$ 1
CBFIs emitidos (netos de gastos de emisión)	<u>345,000,000</u>	<u>8,249,129</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, netos de los gastos de emisión.

c. El 5 de noviembre de 2014, FHipo realizó su colocación inicial de CBFIs por un monto de 300,000,000 de CBFIs a un precio de \$25 (pesos) cada uno, por un importe total de \$7,500,000. Dicha aportación se presenta neta de sus gastos de emisión en el estado de variaciones en el patrimonio.

d. El 19 de noviembre de 2014, se realizó la sobreasignación de CBFIs por un total de 45,000,000 al precio establecido en la colocación inicial, por un importe de \$1,125,000.

- e. De acuerdo con las IFRS, La utilidad básica y diluida por CBFI se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFI obtenido desde la fecha de constitución de FHipo y hasta el 31 de diciembre de 2014, el promedio ponderado de CBFI fue de 103,259,669. La utilidad por CBFI calculada desde la fecha de la Oferta Global inicial considerando los 345,000,000 CBFI emitidos fue de \$0.1609 centavos.

7. Administración de Riesgos Financieros

a. *Administración del riesgo de capital*

FHipo administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a los Tenedores de sus CBFI.

La estructura de capital de FHipo consiste en su patrimonio proveniente de la emisión de CBFI. Al 31 de diciembre de 2014, FHipo no tiene contratada alguna deuda.

b. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

FHipo ha establecido una función de Administración de Riesgos que es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos y de emitir reportes periódicos.

El área de Administración de Riesgos tiene dentro de sus principales funciones el desarrollo y aplicación de metodologías, y modelos basados en fundamentos técnicos, que tienen como objetivo minimizar la subjetividad en la evaluación de riesgos, así como homogeneizar los cálculos y parámetros correspondientes.

Las políticas de administración de riesgos de FHipo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta, establecer los límites y controles apropiados, y monitorear el apego al cumplimiento de dichos riesgos y límites. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de FHipo.

c. *Riesgo de mercado*

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se busca la optimización de los rendimientos. El riesgo de mercado es la pérdida potencial en el valor de los activos financieros debido a movimientos adversos en los factores que determinan su precio, también conocidos como factores de riesgo; por ejemplo: las tasas de interés o el tipo de cambio.

La exposición al riesgo del mercado se valúa usando el Valor en Riesgo (VaR).

Análisis del Valor en Riesgo (VaR)

La técnica de VaR permite obtener una medida de riesgo que refleja la máxima pérdida potencial que puede sufrir el valor de una cartera de instrumentos financieros, con una probabilidad dada (nivel de confianza, p%) y para un horizonte de tiempo preestablecido (período de mantención).

El Comité de Basilea establece que para efectos de medición de los riesgos de mercado deben calcular el VaR al 99% del nivel de confianza, considerando un período de mantención de 10 días. El período de mantención está relacionado con el tiempo necesario para que la institución pueda deshacer las posiciones que integran su cartera, sin incurrir en riesgos de liquidación apresurada de las posiciones. Aún y cuando FHipo que no se encuentra bajo la regulación de Basilea, con el fin de apegarse a las mejores prácticas en cuanto a administración de riesgos, ha establecido la medición del VaR de mercado a un horizonte de 10 días y un nivel de confianza del 99%.

Simulación histórica

La simulación histórica es un ejercicio que examina los posibles valores de una cartera de activos financieros y sus correspondientes pérdidas y ganancias respecto a su valor actual, suponiendo que se pueden repetir escenarios que ya se han observado en algún momento anterior. Consiste en valorar los activos de un portafolio de instrumentos, en los escenarios de factores de riesgo históricamente observados en un cierto período de tiempo. La pérdida o ganancia relacionada con cada escenario es la diferencia entre el valor actual de la cartera y el de la cartera valuada con los niveles de riesgo del escenario en cuestión. Con las pérdidas y ganancias asociadas a cada escenario, se define una distribución de probabilidades de pérdidas y ganancias del valor del portafolio, de la que se puede obtener el VaR que, corresponde al percentil de dicha distribución, escogido por el analista. El método de simulación histórica tiene buena aceptación, porque no se basa en supuestos de correlaciones y volatilidades que en situaciones de movimientos extremos en los mercados pudieran no cumplirse. Tampoco descansa en el supuesto de normalidad y es aplicable a instrumentos no lineales.

Al 31 de diciembre de 2014, el VAR es de \$31,358 determinado con base en el método histórico.

d. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que los acreditados incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para FHipo.

La cartera de créditos hipotecarios está compuesta por un gran número de acreditados distribuidos a través de diversas áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de los créditos.

De acuerdo a un análisis realizado por el área de Administración de Riesgos con base en la composición del portafolio hipotecario de FHipo seleccionado bajo los criterios propios de elegibilidad, al 31 de diciembre de 2014 no se determinó alguna pérdida derivada del riesgo de crédito.

e. *Administración del riesgo de liquidez*

FHipo administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La metodología para cuantificar el riesgo de liquidez, desarrollada internamente, se basa en analizar las desviaciones observadas sobre las metas de colocación y su proyección, con el fin de estimar posibles faltantes de liquidez

- Por contar con inversiones en valores y reportos que ascienden a \$6,284,359, no se tiene riesgo de liquidez en el corto plazo (siguientes 6 meses), por lo que se prevé continuar con la compra/adquisición de cartera hipotecaria según lo proyectado.

- Al 31 de diciembre de 2014, FHipo no tiene pasivos por préstamos recibidos, por lo anterior, no tiene un riesgo relacionado con el descalce entre activos y pasivos.

No se espera que se presente algún requerimiento de liquidez en el corto plazo debido a que se cuenta con recursos disponibles para la compra de portafolio adicional.

8. Hechos posteriores

El 27 de febrero de 2015, FHipo realizó la distribución a los Tenedores de los CBFIs del 95% del resultado neto obtenido en el cuarto trimestre de 2014, dicha distribución ascendió a un importe total de \$52,747.

9. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de abril de 2015, por Daniel Michael Braatz Zamudio, Director de Finanzas de FHipo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de FHipo, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *