

# Comité de Inversiones

## Sesión Número 028

Noviembre 2016

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- V. Asuntos Generales
- VI. Acuerdos

a) CKD Walton



# Walton Street Capital México CKD II (WSMX2CK 16)- Presentación a Inversionistas



Octubre 2016

Esta presentación es para fines informativos únicamente, y es un resumen del prospecto preliminar presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") el 6 de abril de 2016, en relación con una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por Walton CKD II (el "Fideicomiso"), mismo que se encuentra disponible en la página [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). El prospecto actual y en la medida en que se publique una nueva versión del prospecto preliminar o del prospecto definitivo, la información contenida en dichos documentos prevalecerá respecto de la información contenida en esta presentación, y cualquier interesado deberá consultar y leer detalladamente las disposiciones del contrato de fideicomiso y del contrato de administración del Fideicomiso, el prospecto preliminar y el prospecto definitivo, los cuales contienen información adicional sobre el objetivo de inversión y los términos y condiciones de una inversión en el Fideicomiso, así como información fiscal y divulgación de los riesgos que son importantes para cualquier decisión de inversión con respecto al Fideicomiso, antes de adquirir o vender certificados, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o hacer una recomendación a un tercero de invertir en relación con los valores descritos en esta presentación y en el prospecto. La información contenida en esta presentación únicamente proporciona un resumen y deberá ser reemplazada por, y está calificada en su totalidad por referencia al, prospecto del Fideicomiso y las disposiciones detalladas en el contrato de fideicomiso y en el contrato de administración del Fideicomiso.

Esta presentación no constituye, o forma parte de, una oferta de venta o emisión de valores o una solicitud de oferta para comprar o adquirir valores en cualquier jurisdicción, actividades que sólo pueden llevarse a cabo de conformidad con la legislación aplicable. La oferta de participaciones en el Fideicomiso se hará únicamente de conformidad con el prospecto, el contrato de fideicomiso y el contrato de administración del Fideicomiso y estará sujeta a los términos y condiciones contenidos en dichos documentos.

Invertir en el Fideicomiso implicará riesgos considerables debido a, entre otros, la naturaleza de las inversiones del mismo. No es posible asegurar que se alcanzarán los objetivos de inversión del Fideicomiso ni que los inversionistas recibirán un retorno de su capital. El Fideicomiso mantendrá criterios adecuados para los inversionistas.

Esta presentación ha sido preparada únicamente con fines informativos. La información contenida en esta presentación es pública y contiene estimaciones y análisis subjetivos, así como juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas, de los estimados o proyecciones, de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones hayan sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán. Ni Walton Street México CKD Managers II, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador"), ni sus subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes responderán (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de esta presentación o su contenido, o que de manera alguna se relacione con esta presentación. El Administrador, y sus subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes, expresamente renuncian a cualquier responsabilidad en relación con la información aquí contenida, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita, u omisiones contenidas en dicha información.

Cualquier persona que reciba esta presentación, al momento de recibirla, reconoce que la información aquí contenida es para fines informativos únicamente, y la misma no cubre, ni pretende cubrir todo lo que se requiere para evaluar una inversión, que no basará su decisión de adquirir o vender valores, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o recomendar una inversión a terceros, con base en la información aquí contenida, y dicha persona renuncia a cualquier derecho que pudiera tener en relación con la información incluida en esta presentación. La información aquí contenida no deberá ser considerada como una recomendación legal, fiscal o de inversión. Cualquier persona interesada en adquirir los Certificados deberá consultar a sus propios asesores legales, fiscales y de inversión.

Las tasas internas de retorno reales y proyectadas, así como los múltiplos de capital incluidos en el presente documento están calculados usando un modelo y con base en supuestos determinados por el Administrador. Los retornos proyectados están sujetos a ciertas limitaciones incluyendo las proyecciones del mercado y los riesgos económicos. Los retornos reales obtenidos en inversiones no realizadas dependerán de los resultados operativos futuros, el valor de los activos, las condiciones del mercado al momento de la disposición, restricciones legales y contractuales que puedan limitar la liquidez general, reservas a nivel fondo y cualquier costo transaccional relacionado con el tiempo y forma de la venta, entre otros, los cuales pueden diferir de los supuestos y circunstancias usados en las valuaciones utilizadas e información de desempeño previo contenidos en este documento. Asimismo, los retornos reales de las inversiones no realizadas pueden diferir significativamente de los retornos indicados en este documento. Los retornos proyectados no deben ser tomados como representación o garantía alguna de que cierto proyecto específico obtendrá algún desempeño en particular ni de que obtendrá, ni es probable que obtenga, ningún resultado en particular ni de que los inversionistas podrán evitar pérdidas incluyendo la pérdida total de sus inversiones. Todos los datos y la información numérica presentada son aproximados a menos de que se especifique lo contrario.

El Administrador advierte a los inversionistas a que consideren cuidadosamente los riesgos implícitos al momento de invertir en mercados de bienes raíces. Los inversionistas deben revisar todos los factores de riesgo y los comentarios con respecto al mercado descritos en el prospecto antes de invertir. Toda la información referente al desempeño, así como de cualquier tipo de información contenida en el presente documento es al 31 de diciembre de 2015 a menos de que se indique lo contrario o que el contexto requiera lo contrario.

Las referencias a las compañías de portafolio que se incluyen en la presente únicamente tienen como objetivo ilustrar la implementación de nuestro proceso de inversión y no deberá ser considerada como una recomendación de comprar cualquier valor o compañía de portafolio. No deberá asumirse que en el futuro las inversiones otorgarán rendimientos o que tendrán un desempeño igual al de inversiones realizadas en el pasado.

Esta presentación contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Estas declaraciones pueden reconocerse por el uso de palabras tales como "espera", "busca", "planea", "estima", "proyecta", "anticipa", o palabras de significado similar. Debido a que existen diversos riesgos e incertidumbre, incluyendo aquéllos mencionados como "Factores de Riesgo" y "Conflictos de Intereses" en el Prospecto, el desempeño real podría ser materialmente distinto a aquél descrito en las declaraciones sobre hechos futuros. El Administrador y sus afiliadas creen que dichas declaraciones e información están basadas en estimaciones y supuestos razonables. Sin embargo, las declaraciones sobre hechos e información futuros son inherentemente inciertas y los eventos o resultados reales pueden y serán distintos de aquellos proyectados. Por lo anterior, los inversionistas no deberán basar su decisión de inversión en dichas declaraciones sobre hechos futuro. No se realiza ninguna declaración respecto del desempeño futuro o respecto de las declaraciones sobre hechos futuros.

Ninguna persona ha sido autorizada para compartir ningún tipo de información o hacer cualquier declaración distinta a aquellas contenidas en el presente documento y, en caso de que se entregue información o hagan declaraciones, las mismas no deben ser consideradas como si hubieran sido autorizadas o confiables.

Cierta información contenida en el presente documento se ha obtenido de fuentes públicas y/o preparadas por un tercero y, en ciertos casos, puede no ser la información más actualizada a la fecha del presente documento. Mientras que se cree que dicha información es confiable para los objetivos que se utiliza, ni el Fideicomiso, el Administrador o cualquiera de sus afiliadas, socios, accionistas, directores, ejecutivos, empleados o agentes serán responsables por la precisión de dicha información.

Ni la CNBV, ni ninguna otra autoridad han aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, o la adecuación o veracidad de la información aquí contenida.

Favor de referirse a las notas al final en las páginas 27-29 para ciertos términos definidos utilizados en el presente documento.

También, por favor revise cuidadosamente las notas finales en las páginas 27-29 para obtener información adicional y divulgaciones en relación con la información presentada en esta presentación.

Walton Street Capital es una firma de capital privado proactiva, enfocada en bienes raíces, que busca generar rendimientos atractivos, ajustados al riesgo para sus inversionistas.



EJEMPLO DE PROYECTOS EN MEXICO



Antara Polanco



Hotel Krystal Grand



Centro Comercial  
Santa Catarina



Nave Industrial  
Delphi

EJEMPLO DE PROYECTOS GLOBALES



Houston Galleria

237 Park Avenue  
New York City



Four Seasons Milan



## Experiencia Global de Walton Street Capital

- » Firma de inversión inmobiliaria de capital privado con oficinas centrales en Chicago.
- » Los 5 *Managing Principals* de Walton Street Capital han trabajado juntos por más de 27 años.
- » Los +120 empleados, incluyendo 31 *Principals* han adquirido, financiado, administrado y vendido +US \$50,000 millones en bienes raíces.
- » Ha representado las inversiones de instituciones por más de 5 décadas a través de distintos ciclos macroeconómicos e inmobiliarios.
- » Habilidad demostrada de visualizar, ejecutar y desinvertir.



## Plataforma estable

- » Fundada en diciembre de 1994.
- » 56 profesionales en 2007, +120 profesionales a la fecha.
- » Cultura proactiva y de operación; acceso directo a oportunidades de inversión y administración de activos de manera interna.
- » Mandato de inversiones oportunísticas y de valor agregado para todos los fondos globales de Walton Street desde su comienzo.
- » Administra tanto deuda en el sector inmobiliario como plataformas de inversión en México además de sus fondos de inversión globales.

**Invirtiendo en México por más de 18 años, con oficinas locales desde 2007.  
Replicando la estrategia global de Walton Street Capital en México**





## Resumen de los fondos globales y dedicados a México de Walton Street

» Más de US \$8,000 millones de capital a través de distintos fondos y vehículos de inversión.

Resumen de los fondos globales de Walton Street Capital <sup>1</sup>								
(US\$ en millones)	Fondo I	Fondo II	Fondo III	Fondo IV	Fondo V	Fondo VI	Fondo VII	Total
<b>Capital Comprometido</b>	\$150	\$397	\$523	\$742	\$1,597	\$1,935	\$1,278	\$6,622
<b>Inversión de los Principals de Walton Street</b>	\$28	\$30	\$53	\$40	\$51	\$60	\$63	\$325
<b>Fecha de cierre</b>	Abr 1997	Jul 1998	Ago 2000	Ene 2004	Jun 2006	Mar 2009	Feb 2014	

Resumen de los fondos de Walton Street Mexico <sup>1,2,3</sup>						
(US\$ en millones)	WSMFI	CKD Comercial	CKD Industrial I	CKD Walton	CKD Industrial II	Total
<b>Capital Comprometido</b>	\$277	\$232	\$223	\$350	\$314	\$1,396
<b>Inversión de los Principals de Walton Street</b>	\$14	NA <sup>3</sup>	NA <sup>3</sup>	\$17	\$7	\$38
<b>Fecha de cierre</b>	Oct 2008	May 2012	Oct 2012	Oct 2013	Nov 2015	

1) Al 31 de diciembre de 2015. Sólo incluye los fondos que cerraron al 31 de diciembre de 2015. Los compromisos de capital incluyen los compromisos de capital de las entidades de los *Principals* de WSC y sus entidades familiares.

2) Los compromisos de capital incluyen los compromisos de capital de las entidades de los *Principals* de WSC y sus entidades familiares. El tamaño del CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II incluye los compromisos de capital de Planigrupo por MX \$715 millones en el CKD Comercial y de Finsa por MX \$135 millones y MX \$125 millones en los CKDs Industriales I y II respectivamente. Para evitar un conteo doble no se incluyen los compromisos de capital de WSMFI al CKD Comercial ni al CKD Industrial I. Ver la nota pie 3) para más información con respecto al CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II. WSMFI es un fondo denominado en US\$ y se convirtió a MX\$ al promedio del tipo de cambio oficial MX\$ / US\$ del trimestre en el que cerró.

3) Planigrupo es el administrador del CKD Comercial y Finsa es el administrador de los CKDs Industriales. Walton Street Capital México, S de R.L. de C.V. provee servicios a Planigrupo y Finsa relacionados con la administración de dichos CKDs. Todos los asuntos relacionados a la gobernabilidad de dichos CKDs (incluyendo sin limitar la adquisición y venta de activos) requiere aprobación del comité de inversión de cada CKD respectivamente. Walton Street representa 50% de los miembros del comité de inversión del CKD Comercial, así como de cada uno de los CKDs Industriales mientras que Planigrupo y Finsa representan el 50% restante en cada CKD respectivamente. Las decisiones de cada comité de inversión requieren la aprobación de por lo menos uno de los representantes de Planigrupo o Finsa acorde al CKD. WSMFI es un co-inversionista junto con el CKD Comercial y el CKD Industrial I.





## Equipo Estable y Experimentado

- » Tres *Principals* de México han trabajado juntos desde la apertura de la oficina de México en 2007 y dos de los *Principals* de Walton Street México han trabajado juntos por más de 12 años.
- » Los cinco *Managing Principals* de Walton Street Capital han trabajado juntos por 27 años y actualmente participan en los comités de inversión y de administración de Walton Street México.
- » Los *Principals* de Walton Street Capital han adquirido, obtenido financiamiento y administrado más de US\$ 50,000 millones de activos inmobiliarios.
- » El equipo ha invertido capital institucional por 5 décadas a través de distintos ciclos económicos.



## Relaciones con la Industria

- » Relaciones y alianzas estratégicas: Walton Street ha participado en inversiones con 13 socios en diferentes sectores en México (usos mixtos, comercial, oficinas, industrial, residencial y hoteles).<sup>2</sup>
- » Relaciones extensas con propietarios, bancos, inversionistas, competidores, corredores y proveedores de servicios.
- » Beneficio de las relaciones globales de Walton Street Capital.



## Cultura de Propietarios: Alineada con los Intereses de los Inversionistas

- » Los *Principals* han comprometido recursos propios junto con los inversionistas: MX\$ 520 millones<sup>1</sup> de los MX\$ 19,600 millones<sup>2</sup> de capital levantado para inversiones en México.
- » Únicamente enfocados en bienes raíces.
- » Compensación de incentivos enfocada a desempeño.
- » Walton Street Capital, L.L.C. es un Asesor de Inversiones (*investment adviser*) registrado en la SEC (*Securities Exchange Commission*) de los EE. UU.



## Plataforma Probada y de Largo Plazo

- » Se han invertido en México, desde hace 18 años, más de MX\$ 29,200 millones en bienes raíces<sup>4</sup>.
- » Walton Street Capital ha obtenido capital para 5 fondos dedicados a bienes raíces en México incluyendo 4 CKDs<sup>3</sup>.
- » Equipo con 25 profesionales al día de hoy.
- » Cultura de operación proactiva; acceso directo a cada proyecto y administración interna de los activos.

1) Los montos reflejan los compromisos de capital de las entidades de los Principals de WSC o sus entidades familiares hechos a WSMFI, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II (como se definen cada una en las Notas Finales en las páginas 49-51. Ver la nota al pie 3) para más información con respecto al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II. Para evitar un conteo doble no se incluyen los compromisos de capital de WSMFI al CKD Comercial ni al CKD Industrial I.

2) Los montos reflejan los compromisos de capital hechos a WSMFI, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II (ver definición en las páginas 49-51. Los compromisos de capital incluyen compromisos hechos por las entidades de los Principals de WSC o sus entidades familiares. El CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II incluyen los compromisos de capital de Planigrupo por MX \$715 millones en el CKD Comercial y de Finsa por MX \$135 millones y MX \$125 millones en los CKDs Industrial I y Industrial II respectivamente. Ver la nota al pie 3) para más información con respecto al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II. WSMFI es un fondo denominado en US\$ y se convirtió a MX\$ al promedio del tipo de cambio oficial MX\$ / US\$ del trimestre en el que cerró.

3) Los 5 fondos dedicados a México son WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II. Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V. provee servicios profesionales a Planigrupo y Finsa con relación a la administración de dichos CKDs. Todas las decisiones importantes (incluyendo, sin limitar, la inversión y desinversión en proyectos) de dichos CKDs requieren de la aprobación del comité de inversión de los mismos. La representación de Walton Street compone el 50% de los miembros del comité de inversión del CKD Comercial y de cada uno de los CKDs Industriales, mientras que los representantes de Planigrupo y Finsa, según aplique, compone el resto de los miembros del comité de inversión. WSMFI es un co-inversionista junto con el CKD Comercial y el CKD Industrial I.

4) A diciembre de 2015. Los montos reflejan todas las inversiones hechas por WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II y excluyen la única inversión de WSMFI hecha fuera de México. Ver la nota al pie 3 para más información con respecto al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II. Los montos de las inversiones totales incluyen cualquier porción de WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II hecha por una empresa no afiliada, un tercero o un co-inversionista.

5) Toda la información con respecto a las inversiones de Walton Street en México a lo largo de esta presentación excluye las inversiones en México realizadas por los Fondos Globales de Walton Street (como se define en las páginas 49-51 de las Notas Finales) (exceptuando la co-inversión hecha por los Fondos Globales de Walton Street y los fondos dedicados a México de Walton Street) ya que dichas inversiones se hicieron antes de la formación de Walton Street Mexico en 2007 y antes de que Walton Street Mexico contratará a los 3 Principals de Walton Street Mexico.





# Trayectoria Probada: Se han comprometido cuatro fondos y CKDs<sup>4</sup> dedicados a México.

## CKD Walton

- » Tamaño del Fondo: MX\$ 4,589 millones<sup>1</sup>.
- » Diversificación: Hotel, industrial, oficinas y residencial.
- » 83% comprometido<sup>2</sup> con más de 1 año y 6 meses restantes del periodo de inversión.<sup>9</sup>
- » Retornos brutos no realizados a nivel fondo; TIR y MC: 21% / 2.1x<sup>6</sup>.
- » Retornos netos no realizados a nivel fondo; TIR y MC: 15% / 1.8x<sup>6</sup>.

## WSMFI

- » Tamaño del Fondo: MX\$ 3,688 millones<sup>1</sup>.
- » Diversificación: Hotel, comercial, industrial y residencial.
- » Totalmente comprometido durante el periodo de inversión<sup>2</sup>.
- » Retornos brutos realizados a nivel proyecto; TIR y MC: 28% / 1.8x<sup>5</sup>.
- » Retornos brutos realizados / no realizados a nivel fondo; TIR y MC: 12% / 1.8x<sup>5</sup>.
- » Retornos netos realizados / no realizados a nivel fondo; TIR y MC: 9% / 1.7x<sup>5</sup>.

1. El tamaño del fondo incluye los compromisos de capital de las entidades de los Principals de WSC o sus entidades familiares. El tamaño del CKD Comercial y el CKD Industrial I incluyen los compromisos de capital de Planigrupo por MX \$715 millones en el CKD Comercial y de Finsa por MX \$135 millones. Para evitar un conteo doble no se incluyen los compromisos de capital de WSMFI al CKD Comercial ni al CKD Industrial I. Ver la nota al pie 8) para más información con respecto al CKD Comercial y al CKD Industrial I. WSMFI es un vehículo denominado en US\$ con su equivalente en MX\$ determinado por el tipo de cambio oficial promedio MX\$/US\$ del trimestre del cierre de WSMFI.

2. El capital comprometido incluye inversiones, montos estimados y reservas a nivel fondo.

3. Para propiedades en operación durante 2015 (excluye propiedades en desarrollo). *Yield on Cost* = 2015 NOI / Valor de Inversión. NOI (Ingreso Operativo Neto)= utilidad operación menos otros ingresos (gastos) no recurrentes. Inversión total= valor de propiedad de inversión en el año de adquisición o inicio de operaciones. Información de acuerdo a estados financieros a diciembre 2015. El Ingreso Operativo Neto es a nivel proyecto y sin tomar en cuenta las comisiones a nivel fondo ni los gastos del fondo.

4. La información de esta página no incluye del CKD Industrial II dado que fue recientemente formado en octubre de 2015 con tamaño total de MX \$5,250 millones y está iniciando su periodo de inversión.

5. WSMFI es un fondo denominado en dólares estadounidenses sin embargo sus retornos están calculados en pesos mexicanos sin tomar en cuenta el impacto de los impuestos, los cuales fueron soportados por ciertos inversionistas de WSMFI, para que sean comparables de forma más directa con el Fideicomiso y sus inversionistas. Más específicamente, el Fideicomiso es un vehículo denominado en pesos y se espera que sus inversionistas no lleven la carga de los impuestos mexicanos o tengan la capacidad de recibir un reembolso total de dichos impuestos. Dado que WSMFI es un vehículo denominado en dólares todas las contribuciones de capital realizadas por los inversionistas fueron hechas en dólares al igual que todas las distribuciones. Los retornos de WSMFI después de impuestos son considerablemente menores que los retornos de WSMFI mostrados en esta página. Ver la nota al pie 8) en las páginas 49-51 para observar los siguientes retornos de WSMFI en dólares estadounidenses y después de impuestos: tasa interna de retorno bruta realizada / no realizada a nivel fondo, múltiplo de capital bruto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno bruta realizada / no realizada a nivel fondo, múltiplo de capital neto del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, múltiplo de capital bruto del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno neta del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno neta del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno bruta fuera de México por WSMFI mientras que los retornos a nivel fondo mostrados en esta página sí incluyen dicha inversión. Todos los flujos de efectivo históricos en dólares fueron convertidos a pesos con base en el promedio del tipo de cambio del trimestre en el que ocurrieron dichos flujos. Los flujos de efectivos proyectados se convirtieron a pesos usando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2015. Para mayor detalle de la información descrita en esta página ver las Notas Finales en las páginas 49-51 (incluyendo las notas 2, 3, y 4 de las páginas 49-51). Rendimientos históricos no son garantía de rendimientos futuros.

6. El CKD Walton no tiene ninguna inversión realizada. Ver la nota 10 de las Notas Finales en las páginas 49-51 para observar la tasa interna de retorno bruta del valor del activo neto no realizada a nivel fondo, el múltiplo de capital bruto del valor del activo neto no realizado a nivel fondo, la tasa interna de retorno neta del valor del activo neto no realizada a nivel fondo y el múltiplo de capital neto del valor del activo neto no realizado a nivel fondo. Para mayor información de la información descrita en esta página ver las Notas Finales en las páginas 49-51 (incluyendo las notas 2, 3, y 4 de las páginas 49-51). Rendimientos históricos no son garantía de rendimientos futuros.

7. Yield on Cost estabilizado a 2015 = NOI estabilizado/costo total de la inversión; NOI estabilizado = Renta estabilizada al 100% menos 3% de los ingresos de la renta. El Ingreso Operativo Neto es a nivel proyecto y sin tomar en cuenta las comisiones a nivel fondo ni los gastos del fondo.

8. Planigrupo es el administrador del CKD Comercial y Finsa es el administrador del CKD Industrial I. Walton Street Capital México, S de R.L. de C.V. les brinda servicios a Planigrupo y Finsa relacionados con la administración de dichas CKDs. Todos los asuntos relacionados a la gobernabilidad de estas CKDs (incluyendo sin limitar la adquisición y venta de activos) requieren aprobación del comité de inversión de cada CKD respectivamente. Walton Street representa 50% de los miembros del comité de inversión del CKD Industrial I, al igual que del CKD Comercial mientras que Finsa y Planigrupo representan el 50% restante de cada CKD. Las decisiones de cada comité de inversión requieren la aprobación de por lo menos uno de los representantes de Finsa y Planigrupo según sea el caso y uno de los representantes de Walton Street. WSMFI es un inversionista en los CKDs Comercial e Industrial I. WSMFI recibe 50% de las distribuciones por desempeño que se pagan en estas CKDs y no lleva la comisión por administración que cobran tanto Planigrupo como Finsa ni paga ningún tipo de distribución con relación a la inversión en los CKDs Comercial e Industrial. Así, los retornos de WSMFI en estos CKDs son significativamente más altos que los retornos que obtiene cualquier otro inversionista en dichos CKDs. A diferencia del Fideicomiso, el cual se espera invertir en distintos tipos de activos, el CKD Comercial sólo invierte en activos comerciales, mientras que el CKD Industrial I sólo invierte en activos industriales. Así, las inversiones y retornos de dichos CKDs no deben considerarse como representativos de los tipos de inversión propuestos a ser adquiridos por el Fideicomiso ni representan de ninguna forma garantía alguna de los rendimientos de las inversiones que realizará y obtendrá el Fideicomiso ni de la capacidad de Walton Street para realizar inversiones. No se debe asumir que las inversiones que se hagan en el futuro tendrán un retorno similar a las inversiones de los CKDs Comercial e Industrial.

9. A marzo de 2016.

## CKD Comercial<sup>8</sup>

- » Sociedad con Planigrupo.
- » Tamaño del Fondo: MX\$ 3,576 millones<sup>1</sup>.
- » Totalmente comprometido durante el periodo de inversión<sup>2</sup>.
- » 14 propiedades en operación y 5 propiedades en construcción localizadas a lo largo de 13 estados.
- » Ocupación 2015: 94%<sup>3</sup>.
- » *Yield on Cost* a 2015<sup>3</sup>: 9.5%.

## CKD Industrial I<sup>8</sup>

- » Sociedad con Finsa.
- » Tamaño del Fondo: MX\$ 3,376 millones<sup>1</sup>.
- » Totalmente comprometido durante el periodo de inversión<sup>2</sup>.
- » 70 edificios industriales con una ocupación al final de 2015 de 90%.
- » Más de 1.1 millones de m<sup>2</sup> de área rentable y más de 1.9 millones de m<sup>2</sup> de tierra para desarrollar a futuro.
- » *Yield on Cost* estabilizado a 2015<sup>7</sup>: 8.9%.





Walton Street México ha obtenido más de MX\$ 19,600 millones<sup>1</sup> de capital y ha invertido en proyectos en México con un valor total de más de MX\$ 29,200<sup>2</sup> millones.

### Fondos Dedicados a México (MX\$ MM)<sup>(1,3)</sup>



### # de inversiones<sup>4</sup>

### Equipo WSC Mexico<sup>5</sup>

	oct-08	may-12	oct-12	oct-13	nov-15
WSMFI	20	39	108	118	122

	oct-08	may-12	oct-12	oct-13	nov-15
CKD Comercial					

	oct-08	may-12	oct-12	oct-13	nov-15
CKD Industrial I					

	oct-08	may-12	oct-12	oct-13	nov-15
CKD Walton					

	oct-08	may-12	oct-12	oct-13	nov-15
CKD Industrial II					

### Inversión Acumulada en Proyectos en México (MX\$ MM)<sup>2</sup>



1) Los montos reflejan los compromisos de capital hechos a WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II. Los compromisos de capital incluyen compromisos hechos por las entidades de los Principals de WSC o sus entidades familiares. El CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II incluyen los compromisos de capital de Planigrupo por MX \$715 millones en el CKD Comercial y de Finsa por MX \$135 millones y MX \$125 millones en los CKDs Industrial I e Industrial II respectivamente. Para evitar un conteo doble no se incluyen los compromisos de capital de WSMFI al CKD Comercial ni al CKD Industrial I. Ver la nota al pie 3) para más información con respecto al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II. WSMFI es un fondo denominado en US\$ y se convirtió a MX\$ al promedio del tipo de cambio oficial MX\$ / US\$ del trimestre en el que cerró.

2) A diciembre de 2015. Reflejan los montos de todas las inversiones hechas por WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II y excluyen la única inversión de WSMFI hecha fuera de México. Ver la nota al pie 3) para más información con respecto al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II. Las inversiones totales incluyen cualquier porción de WSMFI, el CKD Walton, el CKD Comercial, el CKD Industrial I y el CKD Industrial II hecha por una empresa no afiliada, un tercero o un co-inversionista.

3) Planigrupo es el administrador del CKD Comercial y Finsa es el administrador del CKD Industrial I y del CKD Industrial II. Walton Street Capital México, S de R.L. de C.V. provee servicios a Planigrupo y Finsa con relación a la administración de dichos CKD. Todos los asuntos relacionados a la gobernanza del CKD (incluyendo sin limitar la adquisición y venta de activos) requieren aprobación del comité de inversión de cada CKD respectivamente. Walton Street representa 50% de los miembros del comité de inversión de cada CKD mientras que Planigrupo y Finsa representan el 50% restante en cada CKD según corresponda. Las decisiones de cada comité de inversión requieren la aprobación de por lo menos uno de los representantes de Planigrupo o Finsa, según sea el caso, y uno de los representantes de Walton Street. WSMFI es un inversionista en los CKDs Comercial e Industrial I. WSMFI es un co-inversionista en los CKDs Comercial e Industrial I.

4) La única inversión de WSMFI hecha fuera de México no está incluida  
5) Profesionales de Walton Street Mexico en inversiones, finanzas, desarrollo y administración de activos en México al momento del cierre del fondo.

## UBICACIÓN GEOGRAFICA Y DIVERSIFICACIÓN

WALTON STREET CAPITAL MEXICO: INVERSIONES DE LOS FONDOS DEDICADOS A MÉXICO A TRAVÉS DE VARIAS PLATAFORMAS DIVERSIFICADAS POR UBICACIÓN GEOGRAFIA Y TIPO DE ACTIVO<sup>1</sup>Plataforma Comercial Planigrupo<sup>3</sup> ●Tamaño - 444,732 m<sup>2</sup>

- Morelia
- Saltillo
- Frontera
- Cd. del Carmen
- Monclova
- Cd. Juárez
- Monterrey
- Tecamac
- Oaxaca
- San José del Cabo
- Puebla
- Ensenada
- Huehuetoca
- Guadalajara
- Tijuana
- Reynosa
- Naucalpan
- San Luis Potosí
- Hermosillo
- Estado de México

Las Palapas – Mahekal ●

Tamaño - 196 cuartos

- Playa del Carmen

Plataforma Comercial Mercap ●Tamaño – 59,536 m<sup>2</sup> de ARB

- Estado de México
- Guadalajara
- Puebla
- Querétaro

Hoteles WSM CKD ●

Tamaño - 500 cuartos

- Ciudad de México

Plataforma de Oficinas ●Tamaño - 24,117 m<sup>2</sup> de ARB

- Ciudad de México

Plataforma Industrial Finsa<sup>2,4</sup> ●

Tamaño – 20M pies cuadrados

- Matamoros
- Ciudad Juárez
- Nuevo Laredo
- Saltillo
- Reynosa
- Durango
- Monterrey
- Querétaro
- Puebla
- Tijuana
- Zacatecas
- Coahuila
- Ciudad Victoria

Grupo Hotelero Santa Fe ●

Tamaño – 2,374 cuartos propios

- Guadalajara
- Estado de México
- Monterrey
- Acapulco
- Cd. Juárez
- Cancún
- Puerto Vallarta

Plataformas Residenciales ●

Tamaño – 1,005 unidades

- Ciudad de México

1. El Fideicomiso no adquirirá ninguna participación en estas inversiones. No se debe asumir que las inversiones que realice el Fideicomiso serán similares en calidad, tipo o tamaño a las descritas en esta página.

2. Incluye el área rentable neta estimada a ser desarrollada en la tierra en breña actual disponible.

3. Incluye inversiones hechas por el CKD Comercial y por WSFMI en conjunto con Planigrupo fuera del CKD Comercial. Planigrupo es el administrador del CKD Comercial. Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V. provee servicios profesionales a Planigrupo en relación con la administración del CKD Comercial. Todas las decisiones importantes (incluyendo, sin limitar, la inversión y desinversión en proyectos) del CKD Comercial requieren de la aprobación del comité de inversión del CKD Comercial. Representantes de Walton Street componen el 50% de los miembros del comité de inversión, mientras que representantes de Planigrupo componen el resto de los miembros del comité de inversión. Las decisiones del comité de inversión requieren la aprobación de al menos uno de los miembros de Planigrupo y otro de Walton Street. WSFMI es co-inversionista del CKD Comercial.

4. Incluye inversiones hechas por el CKD Industrial I y el CKD Industrial II y por WSFMI en conjunto con Finsa fuera del CKD Industrial I y del CKD Industrial II. Finsa es el administrador del CKD Industrial I y del CKD Industrial II. Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V. provee servicios profesionales a Finsa en relación con la administración del CKD Industrial I. Todas las decisiones importantes (incluyendo, sin limitar, la inversión y desinversión en proyectos) de los CKDs requieren de la aprobación del comité de inversión de cada CKD. Los representantes de Walton Street se componen del 50% de los miembros del comité de inversión del CKD Industrial I, y del 50% del CKD Industrial II, mientras que representantes de Finsa componen del resto de los miembros del comité de inversión de cada CKD. Las decisiones del comité de inversión requieren la aprobación de al menos uno de los miembros de Finsa y otro de Walton Street. WSFMI es co-inversionista del CKD Industrial I.



## ESTATUS CKD WALTON I

## Capital Invertido en Proyectos – A Septiembre 2016

Panorama General CKD	MX\$ (Millones)	%
<b>Tamaño del Fondo (LP+GP)</b>	<b>4,589</b>	<b>100.0%</b>
Capital Fondeado	3,153	68.7%
Capital por Fondear	1,436	31.3%
<b>Total de Capital Comprometido en Proyectos</b>	<b>3,980</b>	<b>86.7%</b>
Efectivo Invertido en Proyectos	3,351	73.0%
Fondeos Futuros en Proyectos Comprometidos	629	13.7%
Fondos Reinvertidos de Fuentes sin Restricción <sup>a</sup>	(619)	-13.5%
Gastos a Nivel Fondo a la Fecha y Proyectados para 2016	349	7.6%
Reservas	246	5.4%
<b>Total de Capital Comprometido</b>	<b>3,956</b>	<b>86.2%</b>

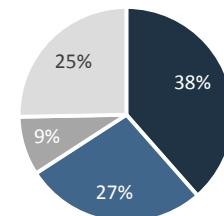
Retornos Brutos Proyectados No Realizados a nivel Fondo <sup>b</sup>	TIR	MC
Retornos brutos no realizados a nivel fondo	22%	2.2x
Retornos netos no realizados a nivel fondo	16%	1.8x

Retornos Brutos No Realizados a nivel Proyecto <sup>b</sup>	Estrategia	Unidades	TIRB	MCB
Hotel Krystal Grand Reforma	Creación Valor	500 llaves	16%	1.8x
Copri Las Flores	Desarrollo	234 unidades	17%	1.9x
Portafolio Industrial Monterrey	Inversión Valor	193,700 m2	28%	2.5x
Portafolio Industrial Norte de México	Inversión Valor	549,000 m2	32%	2.9x
Banco de Tierra	Desarrollo	1,892,000 m2	18%	1.7x
Edificio de Oficinas en Insurgentes	Desarrollo	24,155 m2	23%	3.2x
Quiero Casa Carola III	Desarrollo	78 unidades	19%	1.6x
Baita Insurgentes 383	Desarrollo	102 unidades	23%	1.5x
Baita Vasconcelos	Desarrollo	28 unidades	44%	1.4x
Baita VW Pedregal (Comprometido – Proceso de cierre)	Desarrollo	647 unidades	22%	1.8x
Sky Santa Fe (Comprometido – Proceso de cierre)	Desarrollo	22,650 m2	27%	2.5x
Baita Puebla (Comprometido – Proceso de cierre)	Desarrollo	40 unidades	20%	1.3x

a) Reinversiones sin restricción provenientes de deuda y reembolsos de IVA

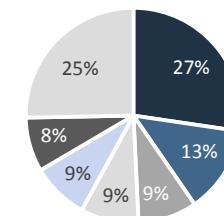
b) Retornos no realizados de acuerdo a la proyección a Septiembre 2016. En caso de cambios en las inversiones y las proyecciones pueden ser diferentes a los retornos de los proyectos

## Diversificación (% del Monto Máximo de la Emisión)

Estrategia de Inversión<sup>1</sup>

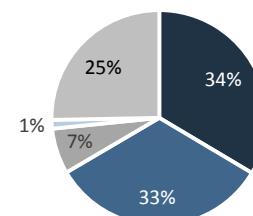
- Proyecto de Desarrollo
- Inversión de Valor
- Creación de Valor
- No Asignado a Proyectos2

## Tipo de Activo



- Industrial
- Banco de Tierra
- Hotel
- Residencial
- Uso Mixto
- Oficinas
- No Asignado a Proyectos

## Ubicación



1. Creación de Valor se refiere a la adquisición de propiedades que requieren un reposicionamiento importante, Inversión de Valor se refiere a adquisiciones con un costo atractivo, Proyecto de Desarrollo se refiere a proyectos de desarrollo.
2. Gastos del fondo, reservas y capital por llamar

## ESTATUS CKD WALTON I

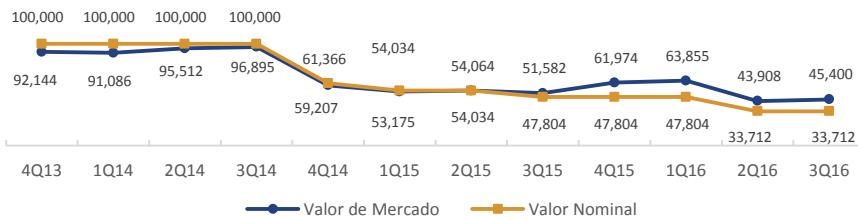
## Aportaciones de Capital – A Septiembre 2016

Datos Generales de la Emisión	MX\$ (Millones)	%
Clave y Serie	WSMXCK13	
Número de Certificados	80,152	
<b>Monto Máximo de la Emisión</b>	<b>4,370.0</b>	<b>95.2%</b>
Compromiso GP (5% del Monto Máx de Emisión)	218.5	4.8%
<b>Compromiso Total</b>	<b>4,588.5</b>	<b>100.0%</b>
Total Aportaciones (LP + GP)	3,153.0	68.7%
Capital Restante por Aportar	1,435.5	31.3%

Detalle de Contribuciones	Fecha	MX\$ (Millones)
Emisión Inicial	oct-13	874.0
Primera Llamada de Capital	nov-14	1,485.5
Segunda Llamada de Capital	feb-15	242.8
Tercera Llamada de Capital	jun-16	399.9
<b>Total Aportado por LPs</b>		<b>3,002.1</b>
<b>Total Aportado por GP</b>		<b>150.9</b>
<b>Total Aportaciones (LP + GP)</b>		<b>3,153.0</b>

Detalle de Distribuciones	Fecha	MX\$ (Millones)
Primera Distribución <sup>1</sup>	sep-15	315.0
Total Distribuido LP		300.0
Total Distribuido GP		15.0

## Evolución Valor de Mercado del Certificado vs Valor Nominal



(1) Distribución a Tenedores y Fideicomitente por reembolsos de capital del Fideicomiso CIB/2082 correspondientes al año 2015  
 (2) Contribuciones de capital netas de distribuciones de capital

Valor de Mercado del CKD vs Capital Neto Contribuido<sup>2</sup>

» Al 30 de septiembre de 2016 el valor de mercado del CKD se encontraba 34% por arriba del valor del capital neto contribuido



— Valor de Mercado del CKD

— Capital Neto Contribuido

1 Emisión Inicial

2 Primera Emisión Adicional

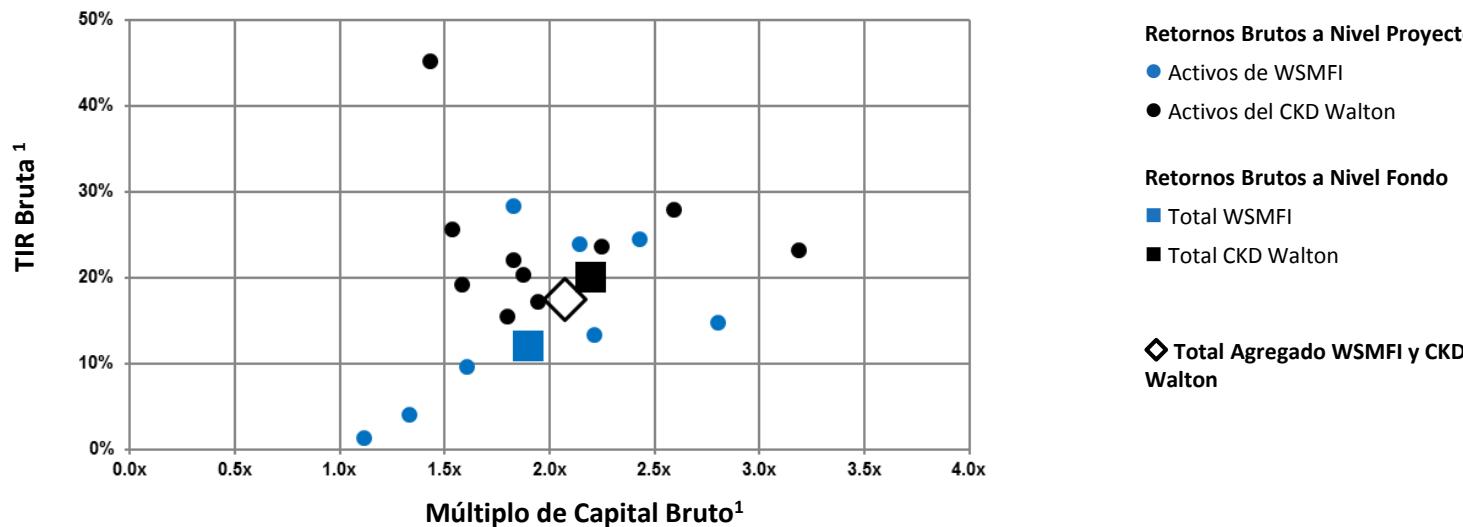
3 Segunda Emisión Adicional

4 Primera Distribución

5 Tercera Emisión Adicional

A La metodología de valuación del Hotel Krystal Grand Reforma cambia de costos a DCF

B La metodología de valuación de Verde y Ferrari cambia de costos a DCF. Se incorporan en los flujos del Hotel Krystal Grand Reforma los beneficios en NOI derivados de la reducción de SG&A e implementación del PIP

INVERSIONES DE WALTON STREET CAPITAL MEXICO – RETORNOS BRUTOS REALIZADOS / NO REALIZADOS <sup>1,2,3</sup>

- » Retornos brutos realizados / no realizados a nivel fondo de WSMFI; TIR y MC: 12% / 1.8x<sup>1</sup>.
- » Retornos netos realizados / no realizados a nivel fondo de WSMFI; TIR y MC: 9% / 1.7x<sup>1</sup>.
- » Retornos brutos no realizados a nivel fondo de la CKD Walton; TIR y MC: 21% / 2.1x<sup>2</sup>.
- » Retornos netos no realizados a nivel fondo de la CKD Walton; TIR y MC: 15% / 1.8x<sup>1</sup>.

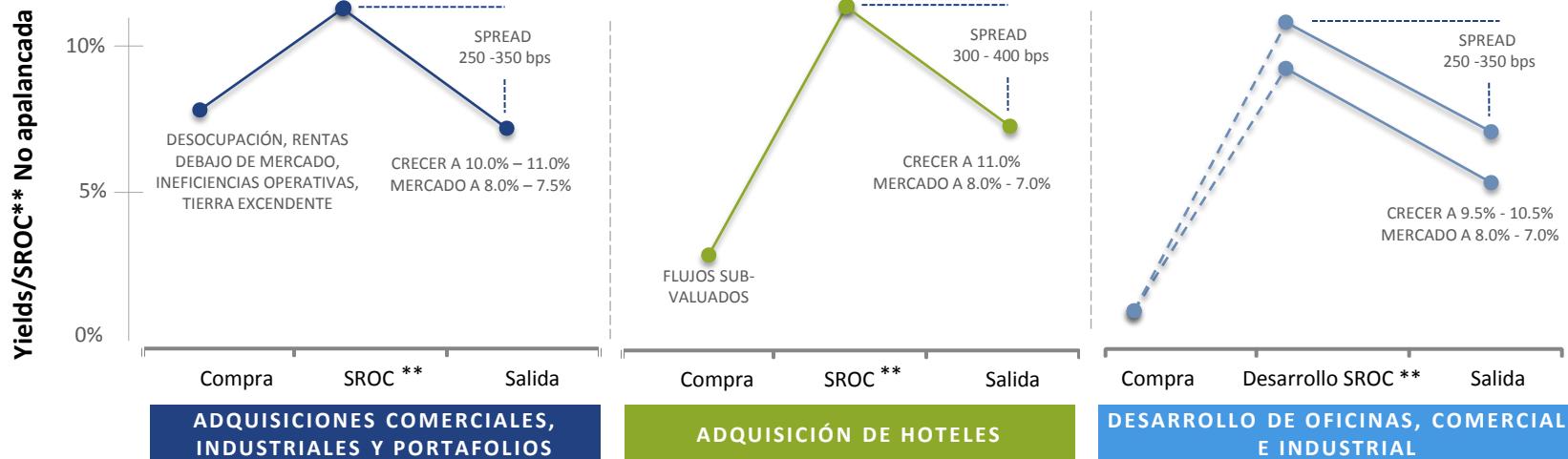
1. WSMFI es un fondo denominado en dólares mientras que sus retornos se calcularon en pesos sin tomar en cuenta impuestos, los cuales fueron soportados por ciertos inversionistas de WSMFI, para que sean comparables de forma más directa con el Fideicomiso y sus inversionistas. Más específicamente, el Fideicomiso es un vehículo denominado en pesos y se espera que sus inversionistas no lleven la carga de los impuestos mexicanos o tengan la capacidad de recibir un reembolso total de dichos impuestos. WSMFI es un vehículo denominado en dólares por lo que todas las contribuciones de capital realizadas por los inversionistas fueron hechas en dólares al igual que todas las distribuciones. Los retornos de WSMFI en dólares son significativamente distintos de los retornos en pesos y están disponibles bajo petición. Ver la nota 8 de las Notas Finales en las páginas 49-51 para observar los siguientes retornos de WSMFI en dólares estadounidenses y después de impuestos: tasa interna de retorno bruta realizada /no realizada a nivel fondo, múltiplo de capital bruto realizado /no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno neta realizada / no realizada a nivel fondo, múltiplo de capital neto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno bruta del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, múltiplo de capital bruto del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, tasa interna de retorno neta del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo, múltiplo de capital neto del valor del activo neto realizado / no realizado a nivel fondo. Los retornos de WSMFI a nivel proyecto de este página excluyen la única inversión hecha por WSMFI fuera de México, mientras que los retornos de WSMFI a nivel fondo de esta página sí incluyen dicha inversión. Todos los flujos de efectivo históricos en dólares fueron convertidos a pesos con base en el promedio del tipo de cambio del trimestre en el que ocurrieron dichos flujos. Los flujos de efectivo proyectados se convirtieron a pesos usando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2015. Para mayor detalle de la información descrita en esta página ver las Notas Finales en las páginas 49-51 (incluyendo las notas 2, 3, 4, 5, 6, y 7 de las páginas 49-51). Rendimientos históricos no son garantía de rendimientos futuros. Retornos de CKD Walton I a Mayo 2016.

2. El CKD Walton no tiene ninguna inversión realizada. Ver la nota 10 de las Notas Finales en las páginas 49-51 para observar la tasa interna de retorno bruta del valor del activo neto no realizada a nivel fondo, el múltiplo de capital bruto del valor del activo neto no realizado a nivel fondo, la tasa interna de retorno neta del valor del activo neto no realizada a nivel fondo y el múltiplo de capital neto del valor del activo neto no realizado a nivel fondo del CKD Walton. Para mayor detalle de la información descrita en ésta página ver las Notas Finales en las páginas 49-51 (incluyendo las notas 3, 5, 6, y 7 de las páginas 49-51). Rendimientos históricos no son garantía de rendimientos futuros.

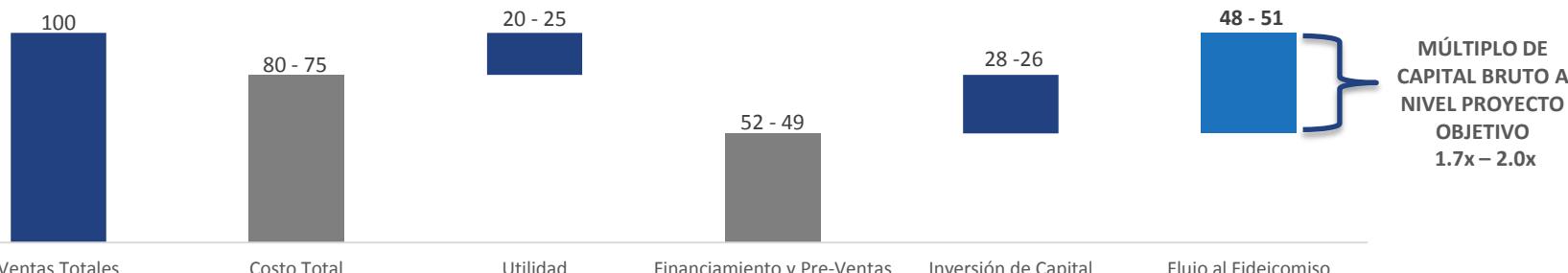
3. Toda la información correspondiente al CKD Comercial, al CKD Industrial I y al CKD Industrial II aquí contenida se basa exclusivamente en información pública. Asimismo, Las tasas internas de retorno y los múltiplos de capital de dichos CKDs, así como la información del desempeño de cada inversión individual de estos CKDs (incluyendo la co-inversión con los fondos dedicados a México de Walton Street Mexico) no se ha revelado debido a que dicha información puede constituir información privilegiada no pública que sólo puede ser compartida con terceros una vez que se haga pública por el CKD Comercial, el CKD Industrial I o el CKD Industrial II, según corresponda, mediante los medios apropiados de acuerdo a Ley Mexicana de Títulos y Valores y su regulación correspondiente.

## EJEMPLOS DE INVERSIONES OBJETIVO\*

- » Capitalización de la disparidad de los precios entre activos no estabilizados, activos en desarrollo y activos estabilizados.\*



- » Proyectos Residenciales a la venta en mercados con una dinámica de demanda atractiva.



\* La gráfica anterior refleja las condiciones generales del mercado y las estrategias anteriores de los fondos dedicados de Walton Street México y son hipotéticas. ESTAS INVERSIONES HIPOTÉTICAS NO PODRÁN SER GARANTIZADAS EN MODO ALGUNO. ESTAS INVERSIONES HIPOTÉTICAS NO CONTIENE INFORMACIÓN RELACIONADA CON CUALQUIER INVERSIÓN ACTUAL. Las inversiones dentro de cada portafolio del Fideicomiso tendrán diferentes métricas (y en algunos casos serán sustancialmente diferentes) y en ciertas clases de activos no son aplicables. Estas inversiones son ilustrativas del tipo de inversiones que Walton Street cree que están disponibles en el mercado pero no se debe asumir que estas inversiones estarán disponibles ahora o en el futuro o, en su caso, que el Fideicomiso será capaz de ejecutar dichas inversiones u obtener dichos resultados. Estos rendimientos hipotéticos con respecto a estas inversiones hipotéticas se basan enteramente en suposiciones subjetivas de Walton Street. Si alguno de los supuestos utilizados no se cumple, los resultados pueden variar sustancialmente de los retornos hipotéticos descritos en el presente documento. No se puede garantizar que las inversiones realizadas por el Fideicomiso serán rentables o serán igual al rendimiento de estas inversiones hipotéticas. Además, si el Fideicomiso realizará inversiones con las mismas características que estas inversiones hipotéticas los rendimientos de los inversores en el Fideicomiso bajarán sustancialmente debido al pago de comisiones, gastos y/o compensación de incentivos. Ver las Notas Finales en las páginas 49-51 en el apéndice para obtener información más detallada sobre los rendimientos e inversiones descritas. Rendimientos históricos no son garantía de rendimientos futuros. Ver la nota 16 de las Notas Finales en las páginas 49-51 para obtener información con respecto al múltiplo de capital bruto objetivo a nivel proyecto mostrado en esta página. Los retornos objetivo son meramente metas y no deben de ser interpretados como garantía alguna de los resultados que el Fideicomiso pueda obtener.

\*\* "SROC" se refiere a stabilized return on cost, que es el NOI en el año de estabilización, dividido por el valor total de la inversión.

TÉRMINOS GENERALES <sup>1</sup>

<b>Administrador</b>	Walton Street México CKD Managers II S. de R.L. de C.V. ("El Administrador").
<b>Fideicomitente</b>	Walton Street Equity CKD II S. de R.L. de C.V. ("WSCM").
<b>Monto Máximo de la Emisión</b>	MXN \$8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de pesos M.N.).
<b>Estructura de Capital</b>	Fondeo inicial del 20% del Monto Total de la Oferta y el resto vía llamadas de capital.
<b>Término</b>	10 años.
<b>Período de Inversión</b>	4 años con 2 posibles extensiones de 1 año cada una con la aprobación de los tenedores de acuerdo al contrato de Fideicomiso.
<b>Co-Inversión del Administrador</b>	5% del monto Máximo de la Emisión.
<b>Retorno Bruto Objetivo a Nivel Proyecto<sup>(2)</sup></b>	16% y 22% de TIR bruta antes de Comisiones de Administración, Comisión de Desempeño y gastos del fideicomiso, los cuales deberán ser calculados en Moneda Nacional <sup>(1)</sup> .
<b>Retorno Preferente</b>	10% Tasa Interna de Retorno en Pesos Mexicanos.
<b>Catch Up &amp; Distribución por Desempeño (Inversionista/WSCM)</b>	80%/20% hasta que WSCM obtenga el 20% de utilidades, después para los Inversionistas/WSCM será de 80%/20%.
<b>Comisión por Administración</b>	Durante el periodo de inversión, 1.75% anual sobre el Monto Neto Aportado por los Tenedores más el 1.50% anual de los compromisos restantes y 1.75% sobre el Monto Neto Invertido de los Tenedores concluido el Periodo de Inversión.

(1) La información de esta página está sujeta a cambio. Favor de referirse al prospecto del Fideicomiso, al contrato del fideicomiso y al contrato de administración para el significado de los términos con mayúsculas que no se definen en esta página. Bajo cualquier discrepancia entre esta presentación y el prospecto del Fideicomiso, el contrato de administración y/o el contrato de fideicomiso, los términos de dichos prospecto, contrato de administración y contrato de fideicomiso deben prevalecer.

(2) El desempeño real de las inversiones en el Fideicomiso pueden diferir de las proyecciones del Administrador y dicha diferencia puede ser sustancial. No hay manera de asegurar que la tasa interna de retorno real que obtendrán los inversionistas del Fondo será igual o mayor a los objetivos de rentabilidad establecidos. Los objetivos de rentabilidad son sólo metas y no deben interpretarse como garantía alguna de los resultados que pueda obtener el Fideicomiso. Los objetivos de rentabilidad brutos no reflejan la reducción de la comisión por administración o cualquier otro tipo de comisión o compensación que se le pague al Administrador o a cualquiera de sus afiliadas, la retención de los flujos de inversión para reservas del Fideicomiso o el pago de gasto a nivel Fideicomiso. La reducción de las comisiones y compensaciones al Administrador o cualquiera de sus afiliadas, la retención de los flujos de inversión para reservas del Fideicomiso ni el pago de gasto a nivel Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los retornos mostrados. Con base en inversión en una mezcla de proyectos con retornos dentro del Retorno Bruto Objetivo a Nivel Proyecto, la tasa interna de retorno neta estimada por el administrador para los inversionistas del Fideicomiso es de 14% - 16%.





# Exposición interna del CKD

# Estructura del CKD

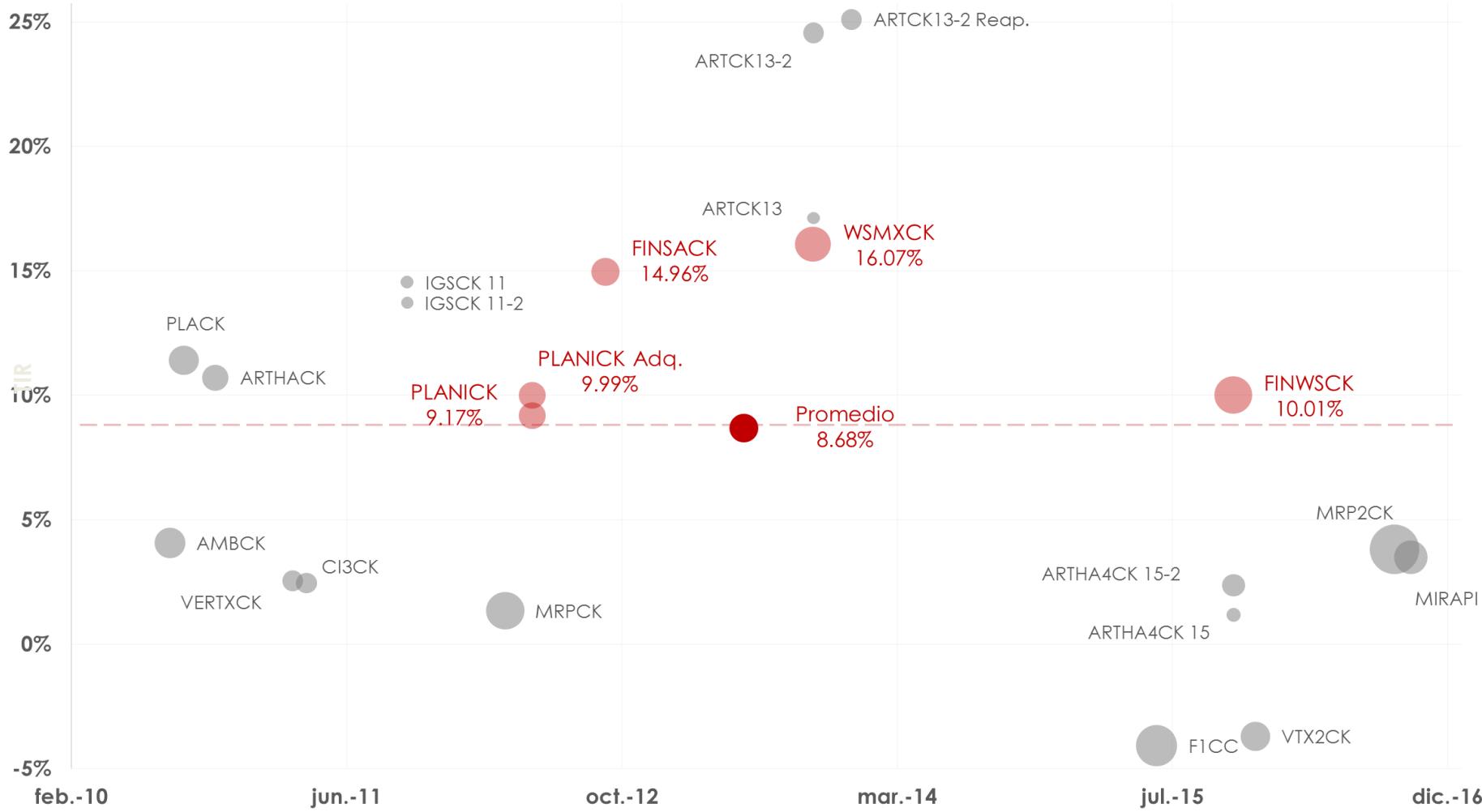


- Walton Street Capital ("WSC") se dedica principalmente al establecimiento y la operación de vehículos de inversión enfocados en bienes raíces.
- La estructura del CKD Walton se resume en la siguiente tabla:

Monto máximo objetivo	MXN \$8,000 mdp (Ocho mil millones de pesos)
Estructura de capital	Fondeo inicial de 20%
Término	10 años
Periodo de inversión	4 años (con 2 posibles extensiones de 1 año cada una)
Retorno preferente	10%
Retorno objetivo	16-22% brutos, 14-16% netos
Comisión por administración	1.75% sobre el monto neto aportado y 1.50% anual de los compromisos restantes en el periodo de inversión; 1.75% sobre el monto neto invertido en el periodo de desinversión.
Catch-up	80% Inversionistas / 20% Walton

# TIR's del sector de bienes raíces

- Los cuatro CKD's de Walton tienen TIR's por arriba del promedio de la industria de bienes raíces.
- El último CKD colocado por Walton ha tenido el mejor desempeño en TIR de los CKD's emitidos en 2015 y 2016.
- El tamaño de los CKD's de Walton ha crecido gradualmente.



# CKD Walton comparado contra mercado

- El retorno preferente de 10% que ofrece Walton es el máximo que ofrecen los CKD's en pipeline.
- Para plazos similares, las inversiones corporativas de AAA y AA ofrecen una tasa de rendimiento menor al retorno preferente del CKD de Walton.
- Se espera que los proyectos tengan rendimientos brutos de 16-22% (los más altos de los CKD's en pipeline)
- Los rendimientos netos esperados son de 14-16%.



# Aspectos a considerar

Para el CKD de Walton, los siguientes aspectos son relevantes para tomar una decisión de inversión:

## De la emisión

- El rendimiento preferente de 10% es el mejor dentro de los CKD's de bienes raíces.
- La comisión de administración es de 1.75%; si bien es elevada, el sector de bienes raíces tiene un histórico de 1.69% promedio, y los CKD's en pipeline de 1.7%.
- Estará limitado para realizar inversiones en el sector industrial salvo que co-invista con el CKD Industrial II o hasta el fin del Periodo de Inversión del CKD Industrial II.

## Del administrador y el emisor

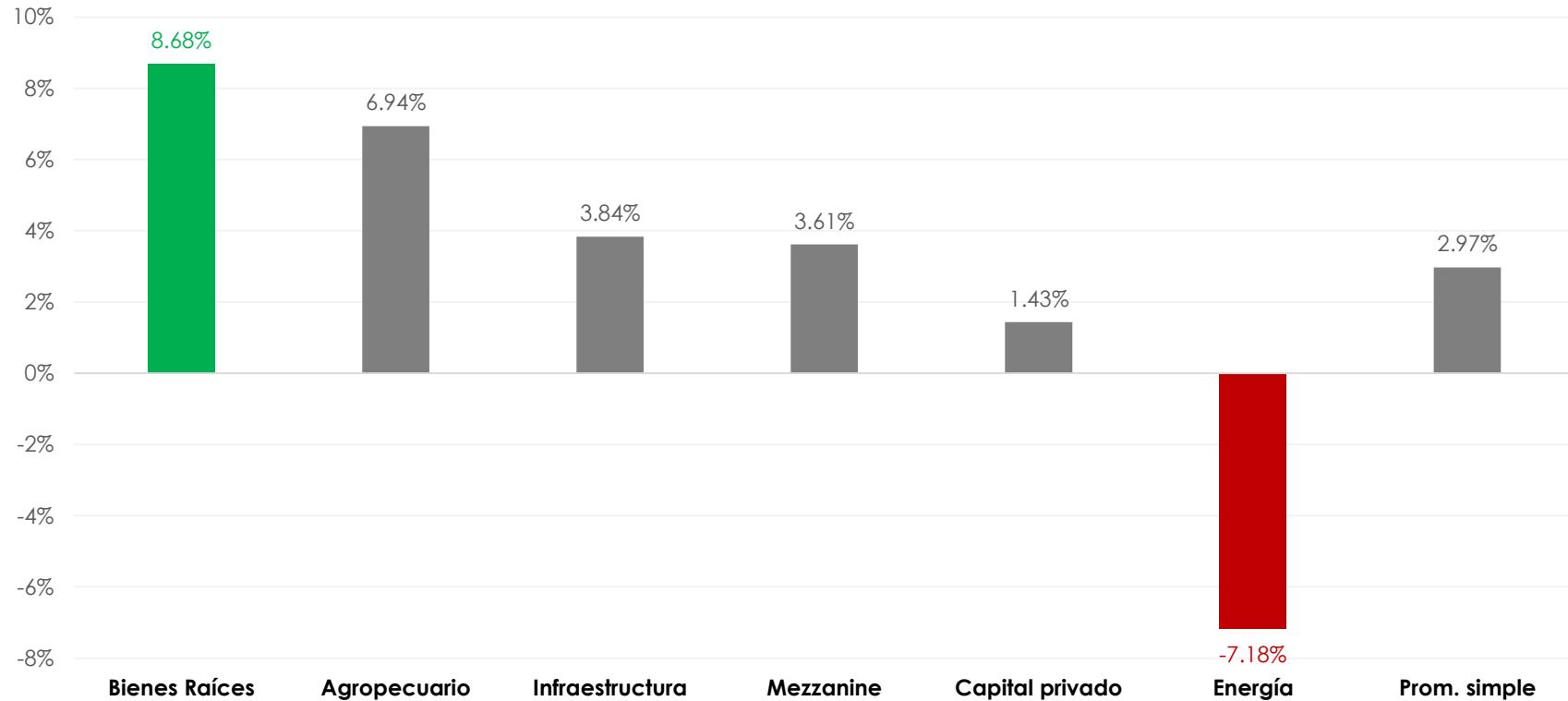
- Walton tiene *track record*: ha obtenido capital para 5 fondos dedicados a bienes raíces en México incluyendo 4 CKD's (con TIR's por arriba del promedio del sector), dos de ellos están invertidos completamente.
- El equipo de Walton es estable y experimentado. Los tres Principals de México han trabajado juntos desde la apertura de la oficina de México en 2007.

## De los proyectos

- Enfoque en proyectos de bienes raíces de alta calidad con una TIR esperada neta en un intervalo de 14-16%.
- Inversiones bajo análisis de 1.27x el tamaño del CKD.
- El sector de bienes raíces tiene una TIR promedio de 8.28%\*, el más alto de todos los CKD's.

## b) Rendimiento CKD's por sectores

### Tasa Interna de Retorno para los CKD's agrupada por tipo



Datos al 25 de Octubre de 2016.

TIR promedio simple por sector calculada desde el inicio de cada CKD con base al flujo de efectivo.

Elaborado con base a información histórica de dividendos y llamadas de capital de cada CKD.

Es importante observar el año de emisión ya que al inicio los CKDs están en su fase inicial (Curva Jota).

Promedio Simple es el promedio de las emisiones de CKDs incluyendo las 8 reaperturas.

## b) Rendimiento CKD's por sectores

### Tasa Interna de Retorno para los CKD's agrupada por tipo



Sector	TIR	Total de CKD's	TIR negativa	TIR arriba del promedio
Bienes Raíces	8.7%	22	2	9%
Capital privado	1.4%	24	8	33%
Energía	-7.2%	10	7	70%
Infraestructura	3.8%	11	3	27%
Mezzanine	3.6%	5	1	20%
<b>Total</b>	<b>3.0%</b>	<b>72</b>	<b>21</b>	<b>29%</b>
				33 46%

Datos al 25 de Octubre de 2016.

TIR promedio simple por sector calculada desde el inicio de cada CKD con base al flujo de efectivo.

Elaborado con base a información histórica de dividendos y llamadas de capital de cada CKD.

Es importante observar el año de emisión ya que al inicio los CKDs están en su fase inicial (Curva jota).

Promedio Simple 73 son los 73 emisiones de CKDs incluyendo reaperturas (8).

## b) Rendimiento CKD's por sectores

### TIR's del sector de bienes raíces

CKD	Sector	Fecha de Emisión	Número de Distribuciones	Monto Total Distribuido	Número de Llamadas de Capital	Precio (MXN)	TIR	Promedio Simple	Sector
AGSACB	Agropecuario	03-jul-08	21	5,110,777	1	174.41	6.9%	6.9%	Agropecuario
AMBCK	Bienes Raíces	30-jul-10	11	3,593,339,215	1	8.88	4.1%		
PLACK	Bienes Raíces	24-ago-10	6	2,000,734,455	1	1.20	11.4%		
ARTHACK	Bienes Raíces	20-oct-10	3	571,757,439	1	159.14	10.7%		
VERTXCK	Bienes Raíces	10-mar-11	21	201,698,665	1	102.13	2.5%		
CI3CK	Bienes Raíces	04-abr-11	15	431,818,182	1	84.88	2.5%		
IGSCK 11	Bienes Raíces	04-oct-11	25	385,307,054	1	123.64	14.5%		
IGSCK 11-2	Bienes Raíces	04-oct-11	24	236,967,533	1	138.54	13.7%		
MRPCK	Bienes Raíces	30-mar-12	2	64,000,000	1	104.99	1.3%		
PLANICK	Bienes Raíces	18-may-12	3	423,329,924	1	113.75	9.2%		
PLANICK Adq.	Bienes Raíces	18-may-12	2	310,016,492	1	123.62	10.0%		
FINSACK	Bienes Raíces	28-sep-12	1	50,000,000	1	174.55	15.0%		
WSMXCK	Bienes Raíces	10-oct-13	1	300,000,000	4	46,761.71	16.1%		
ARTCK13	Bienes Raíces	11-oct-13	2	5,219,626	1	160,326.13	17.1%		
ARTCK13-2	Bienes Raíces	11-oct-13	1	367,124	4	41,491.53	24.6%		
ARTCK13-2 Reap.	Bienes Raíces	19-dic-13	1		4	41,491.53	25.1%		
F1CC	Bienes Raíces	26-jun-15			1	94.61	-4.1%		
FINWSCK	Bienes Raíces	12-nov-15			3	43,271.13	10.0%		
ARTHA4CK 15	Bienes Raíces	13-nov-15			1	101.13	1.2%		
ARTHA4CK 15-2	Bienes Raíces	13-nov-15			2	55.96	2.4%		
VTX2CK	Bienes Raíces	23-dic-15			1	96.88	-3.7%		
MRP2CK	Bienes Raíces	31-ago-16			1	100.57	3.8%		
MIRAPI	Bienes Raíces	30-sep-16			1	100.24	3.5%	8.7%	Bienes Raíces

Datos al 25 de Octubre de 2016.

TIR promedio simple por sector calculada desde el inicio de cada CKD con base al flujo de efectivo.

Elaborado con base a información histórica de dividendos y llamadas de capital de cada CKD.

Es importante observar el año de emisión ya que al inicio los CKDs están en su fase inicial (Curva jota).

Promedio Simple 73 son los 73 emisiones de CKDs incluyendo reaperturas (8).



## c) Propuesta

### Consideraciones en caso de realizarse inversión



- El límite para inversiones en CKD's es del 3% del valor del portafolio del FANVIT
- Al 14 de noviembre, esta cifra es equivalente a 2,330 mdp
- Se tiene la intención de participar entre 10 y 20 CKD's en total, para diversificar el riesgo
- Por lo tanto, de aprobarse la inversión en el CKD de Walton, se contemplaría una participación entre 100 y 300 mdp máximo.

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

## Acuerdos anteriores



- Se realizó la presentación de Arturo Hanono como Gerente Sr. de Mercados Financieros y Gestión de Inversiones.
- Carlos Sánchez Cerón, responsable de Valuación, Análisis y Riesgo (VaR) presentó el análisis del FANVIT como valuador externo.
- Respecto de la estrategia de inversión, se acordó lo siguiente:
  - Se privilegiará la inversión de los excedentes de la Tesorería del Instituto transferidos al FANVIT en Bonos Gubernamentales de Tasa Real y Nominal.
- Se informó del acuerdo de traspaso de recursos de la Tesorería al FANVIT (\$24 mdp en octubre y \$11 mdp en noviembre 2016)
- Se dio a conocer que dentro del plan de viabilidad financiera de Abengoa, se prevé el realizar el pago total de los adeudos que Abengoa México tienen con sus acreedores bursátiles.
- Se solicitó someter a la consideración del HCA la autorización de los pagos por concepto de honorarios fiduciarios retroactivos y futuros y comisiones pagadas por Actinver a Bancomer, así como aquéllas que se generen en lo subsiguiente, con cargo al patrimonio del INFONAVIT, a efecto de mantener la operación del FINVIT en los términos actuales.

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

## a) La coyuntura macro-financiera hacia fin de año apunta a un escenario de alza de tasas de interés



Internacionales	Pros/Contras
<b>Mayor déficit fiscal en EUA e inflación más alta</b>	El mayor efecto del triunfo de Donald Trump en las elecciones presidenciales de EUA ha sido una expectativa de un incremento sustancial en el déficit público.
<b>Continuación o no de las subidas de tasa de la FED</b>	El escenario de mayor gasto público provoca una expectativa de alza de tasas. Sin embargo, las políticas proteccionistas en comercio podrían limitar el crecimiento.
<b>Inflación creciendo en economías avanzadas</b>	Por efecto de comparación y encarecimiento del precio de materias primas, la inflación en economías avanzadas ha repuntado.
Locales	Pros/Contras
<b>Incertidumbre sobre la relación comercial entre México y EUA</b>	El triunfo de Donald Trump fue inesperado. EUA representa casi el 80% del comercio de México. El TLC ha sido el principal motor de crecimiento para México durante las últimas 2 décadas.
<b>El efecto de tipo de cambio en inflación</b>	En los últimos meses, hubo un aumento en el rubro de Mercancías dentro del INPC, el rubro más sensible a fluctuaciones cambiarias.
<b>Premio cambiario</b>	El premio cambiario contenido en las tasas nominales se ha incrementado desde julio.



## a) Entorno económico ¿Qué pasó con los mercados?



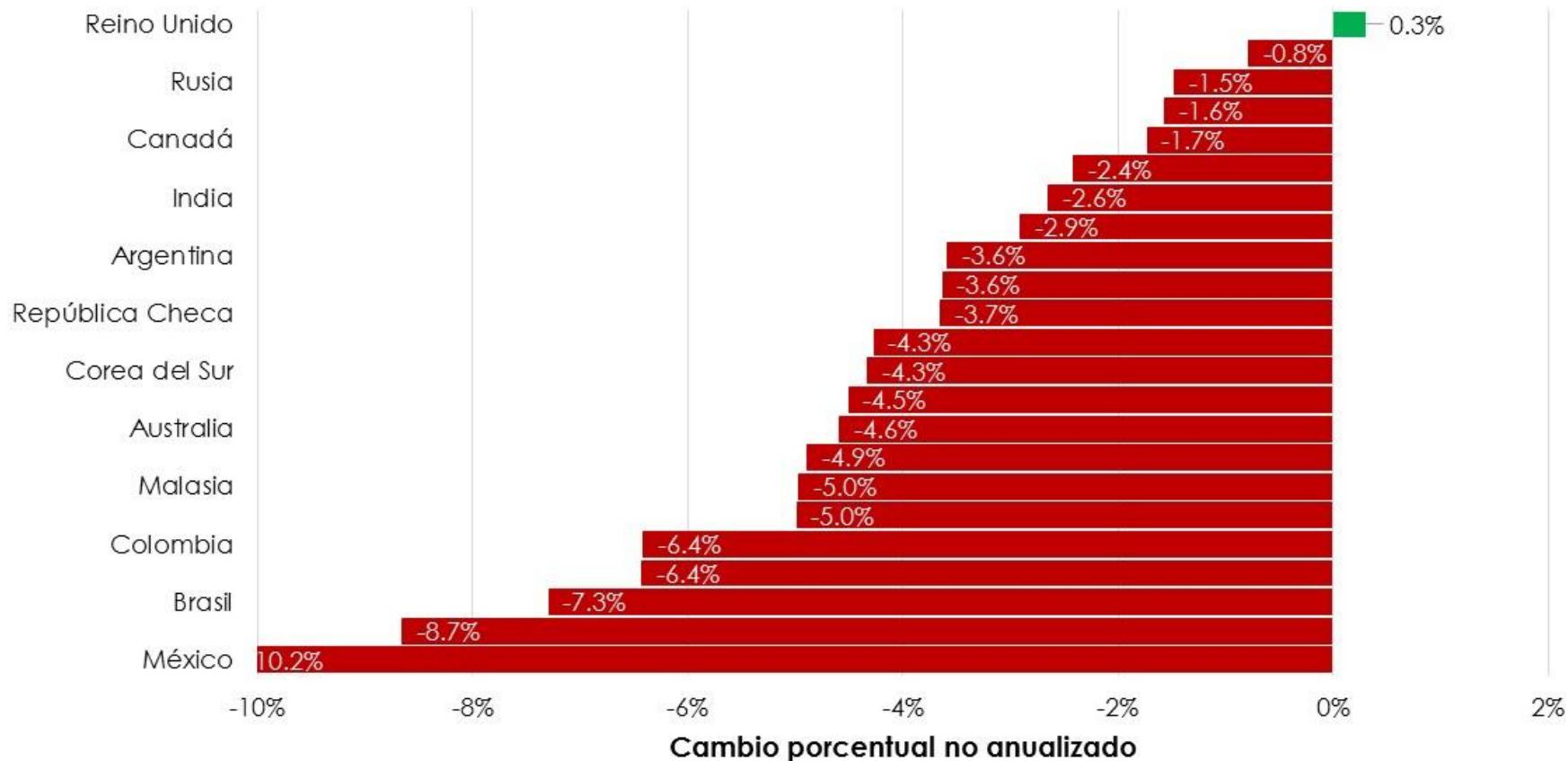
### Entorno Global

- Los recientes movimientos en el mercado nacional se explican primordialmente por el riesgo sistémico de los mercados internacionales y la relación que tienen entre sí.
- **El riesgo sistémico se refiere al riesgo inherente en los mercados (no afecta a un activo en particular, sino al mercado en su totalidad).** Por ejemplo, en una gran crisis financiera o en un “crack bursátil” todas las acciones tienden a bajar de manera simultánea. Es un riesgo impredecible pero también imposible de evitar completamente.
- En las últimas semanas el entorno económico mundial se tornó más complejo como reflejo del proceso electoral de Estados Unidos. El 8 de noviembre, trajo consigo un fuerte incremento en la volatilidad de los mercados internacionales. Esto provocó un ajuste generalizado en los niveles de los activos. Los países emergentes, fueron los más afectados a nivel global.

## a) Divisas

### Evolución de los tipos de cambio

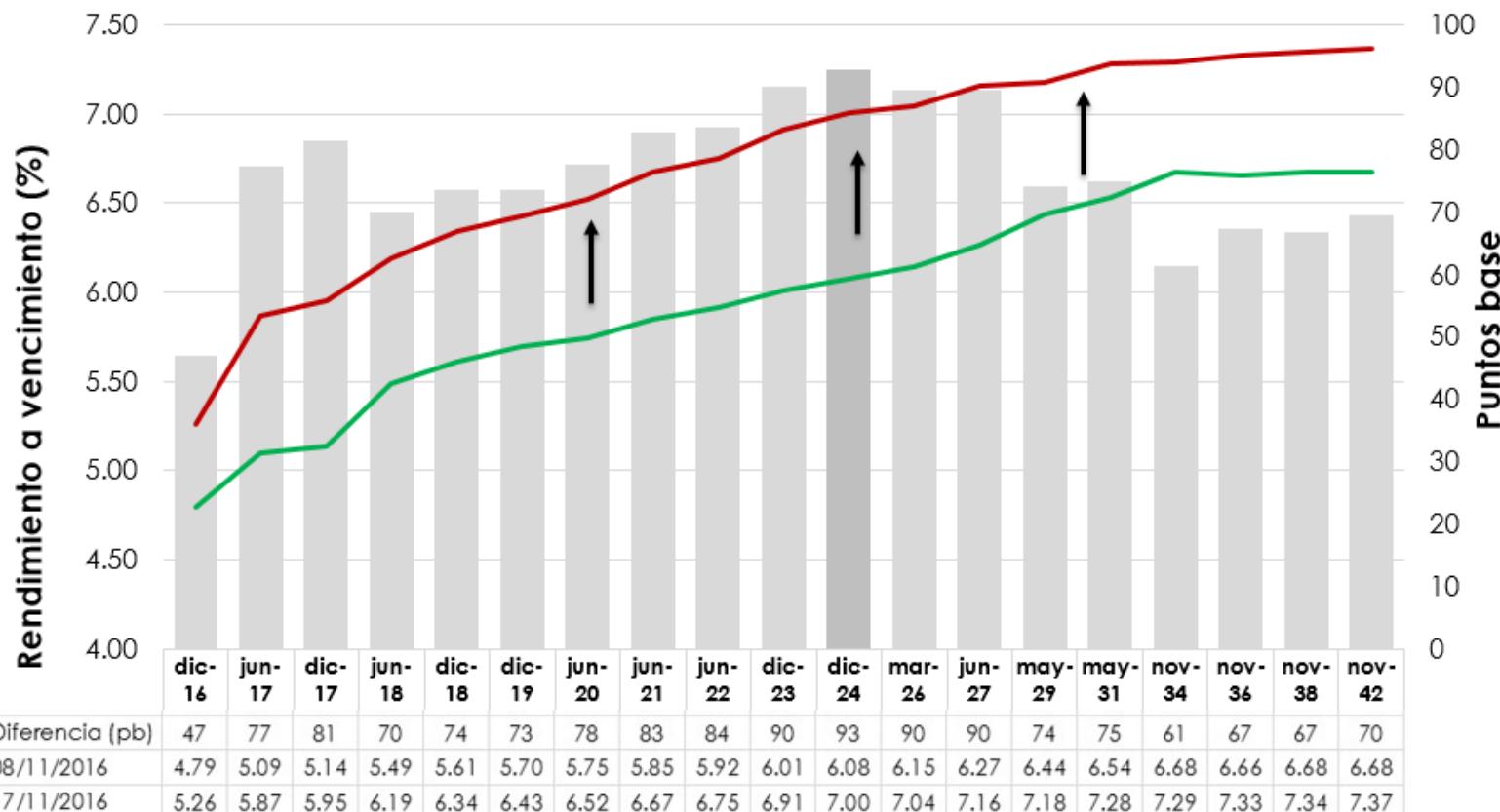
(8-nov-2016 al 17-nov-2016)



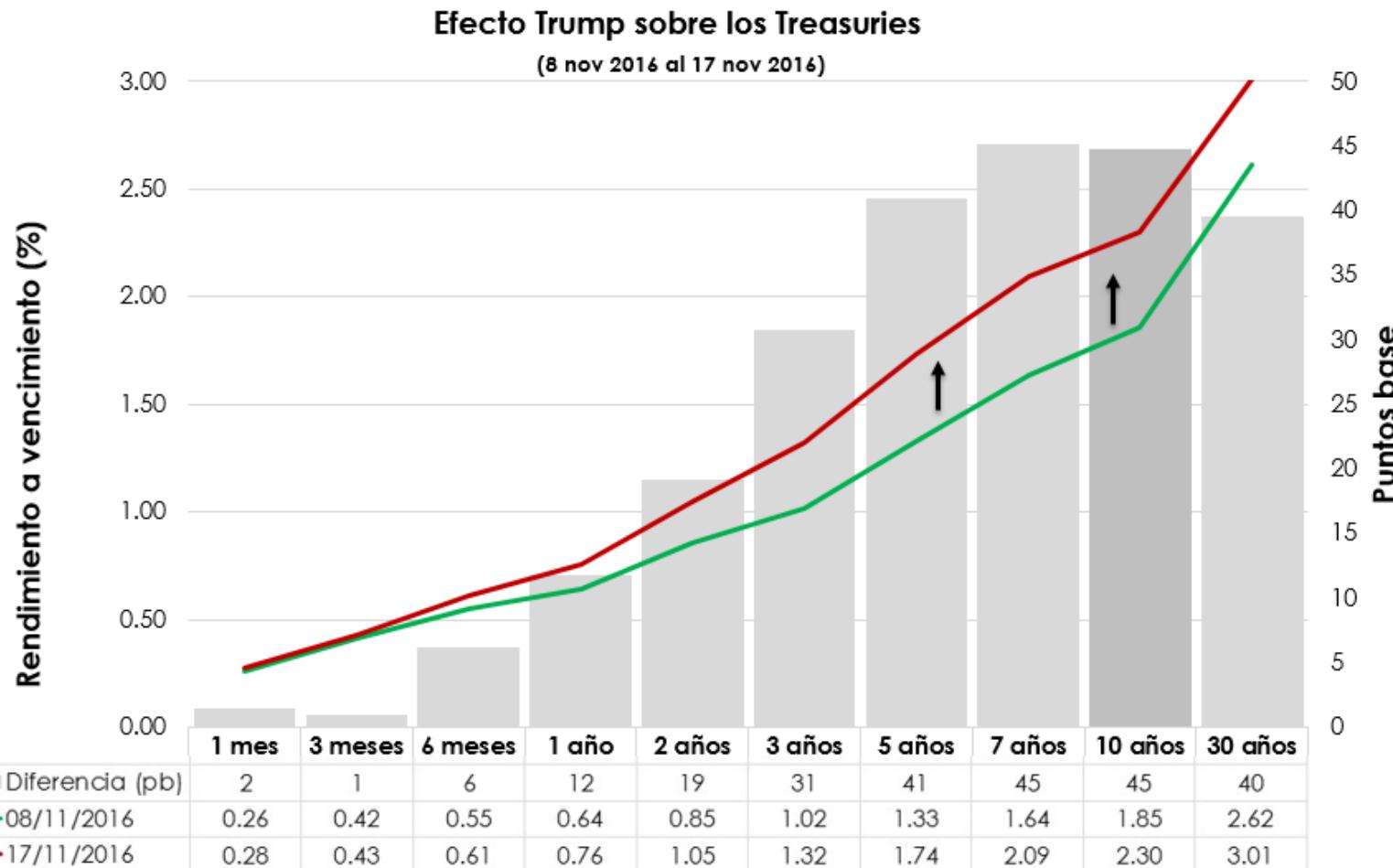
# a) Deuda Soberana México



**Efecto Trump sobre los Bonos M**  
(8 nov 2016 al 17 nov 2016)



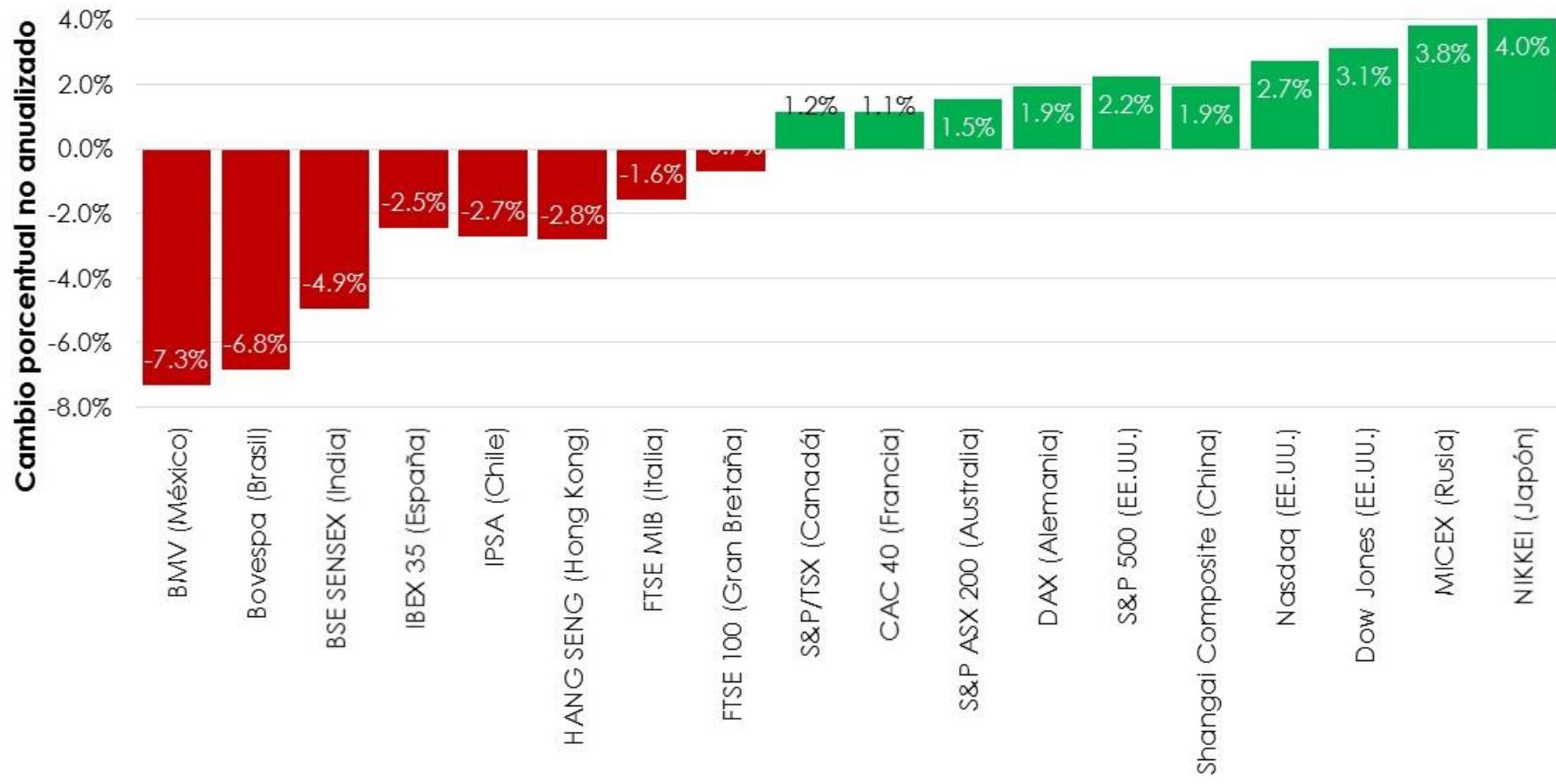
## a) Deuda Soberana Estados Unidos



## a) Mercado de Capitales

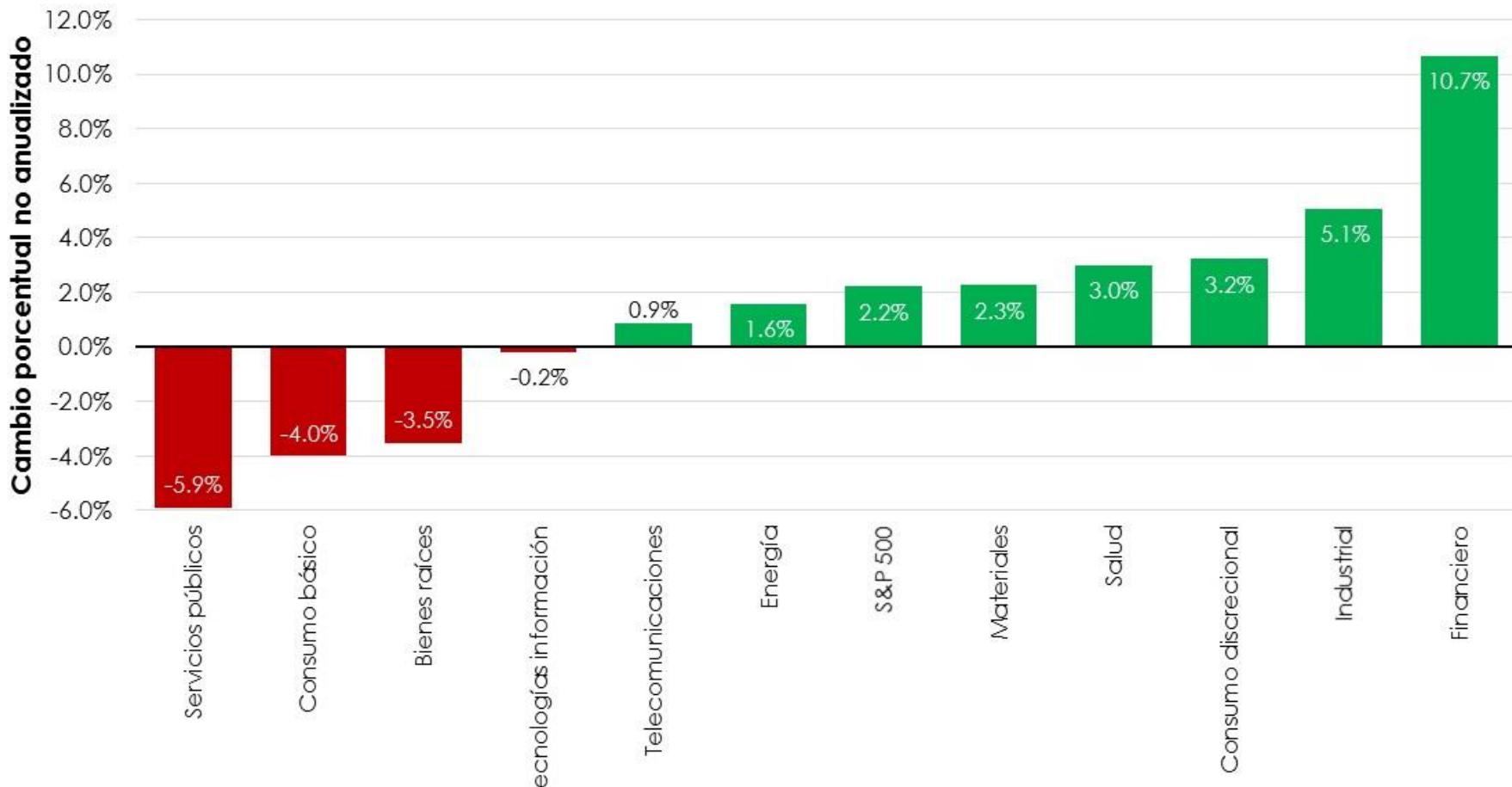


### Efecto Trump sobre los mercados accionarios en moneda local (Del 8-nov-2016 al 17-nov-2016)



## a) Mercado de Capitales

**Efecto Trump en los rendimientos de los sectores que forman el S&P 500**  
 (Del 8-nov-2016 al 17-nov-2016)



## b) Resultados



### Resultado de Gestión FANVIT



31-oct-2016

	2015		2016		Octubre 2016		Día		Duración (años)
	Resultado (mdp)	Rendimiento *	Resultado (mdp)	Rendimiento *	Resultado (mdp)	Rendimiento *	MtM (mdp)	Resultado (mdp)	
<b>FANVIT</b>									
Renta Fija	67.4	0.3%	2,008.8	5.5%	-237.4	-3.2%	69,200	12.7	5.88
Renta Variable	-2.8	-1.8%	314.1	21.5%	29.9	27.2%	3,171	-11.9	0.81
MexDer	1.0	0.0%	-2.2	-2.0%	0.0	0.0%	0	0.0	
Divisas	4.8		1.2		-0.3		9	0.1	0.00
Reporto	80.3	3.2%	109.1	4.2%	17.6	4.9%	9,251	2.3	0.00
<b>Resultado</b>	<b>150.7 </b>	<b>0.42% </b>	<b>2,430.9 </b>	<b>5.99% </b>	<b>-190.1 </b>	<b>-1.87%</b>	<b>81,631 </b>	<b>3.2</b>	<b>5.02</b>
Gastos	306.3		221.6		24.02				
<b>Resultado Neto</b>	<b>-155.6</b>		<b>2,209.3</b>		<b>-214.2</b>				

Cálculos realizados por la Gerencia Sr de Riesgos Financieros

\* TWRR: Tasa de rendimiento ponderada por tiempo (Time weighted rate of return)

Cifras en millones de pesos y porcentaje al cierre  
Fuente: Coordinación General de Riesgos

- Al 31 de octubre de 2016, el FANVIT presenta un rendimiento de 5.99% y un resultado de 2,430 mdp.

## b) Resultados



### Resultado de Gestión FANVIT



17-nov-2016

	2015	2016	Noviembre 2016		Día	Duración		
	Resultado (mdp)	Rendimiento *	Resultado (mdp)	Rendimiento *	Resultado (mdp)	MtM (mdp)	Resultado (mdp)	(años)
<b>FANVIT</b>								
Renta Fija	67.4	0.3%	143.7	2.2%	-1,865.1	-55.4%	68,652	214.8
Renta Variable	-2.8	-1.8%	107.0	13.0%	-207.1	-117.5%	3,453	-2.3
MexDer	1.0	0.0%	-2.2	-1.9%	0.0	0.0%	0	0.0
Divisas	4.8		1.8		0.6		9	-0.0
Reporto	80.3	3.2%	123.8	4.3%	14.7	4.9%	10,085	0.8
Resultado	150.7	0.42%	374.1	2.77%	-2,056.8	-52.45%	82,199	213.2
Gastos	306.3		221.6		0.00			
Resultado Neto	-155.6		152.5		-2,056.8			

Cálculos realizados por la Gerencia Sr de Riesgos Financieros

\* TWRR: Tasa de rendimiento ponderada por tiempo (Time weighted rate of return)

Cifras en millones de pesos y porcentaje al cierre  
Fuente: Coordinación General de Riesgos

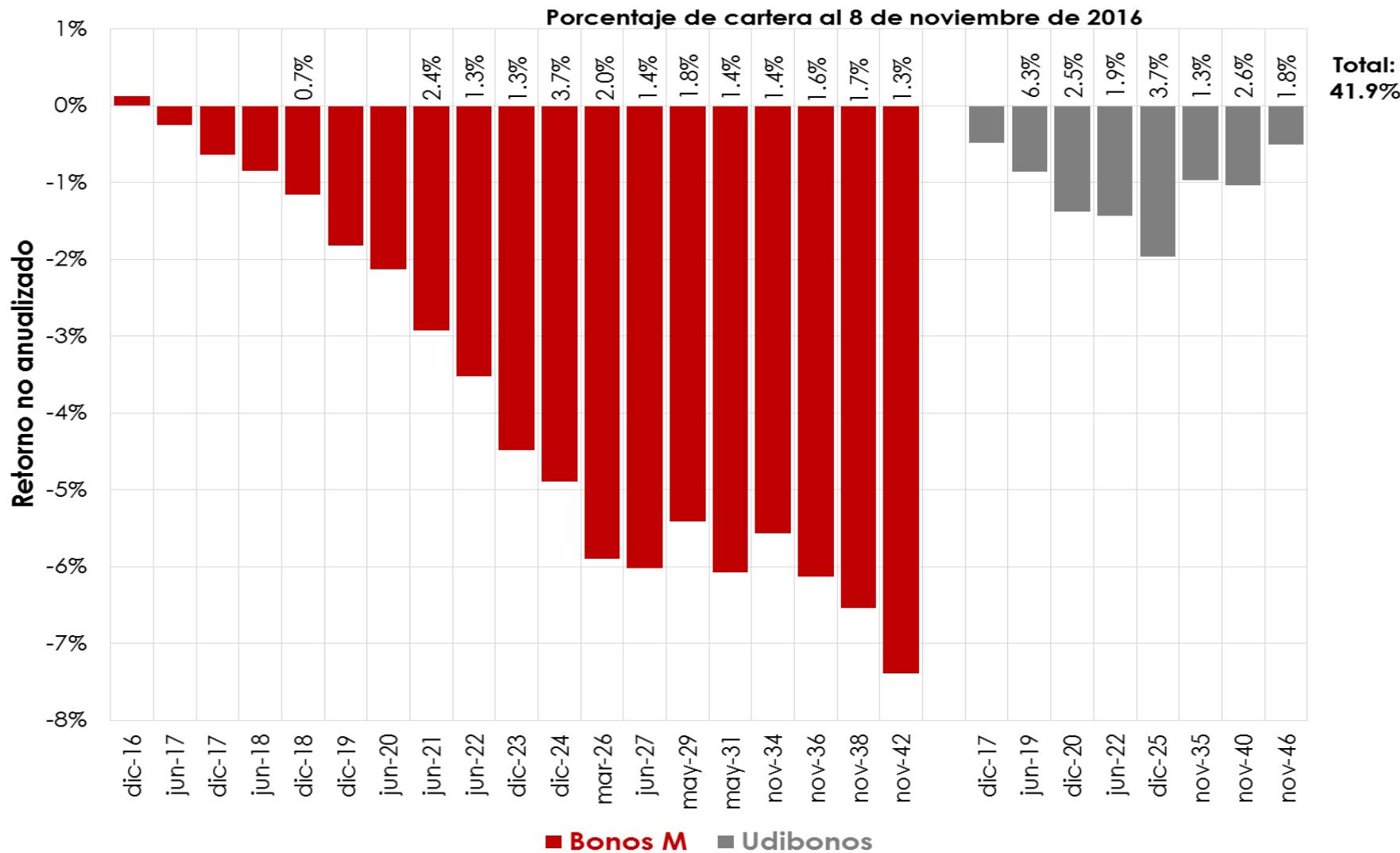
- Al 2016, el FANVIT presenta un rendimiento de 2.77% y un resultado de 374 mdp.

## Minusvalía vs pérdida

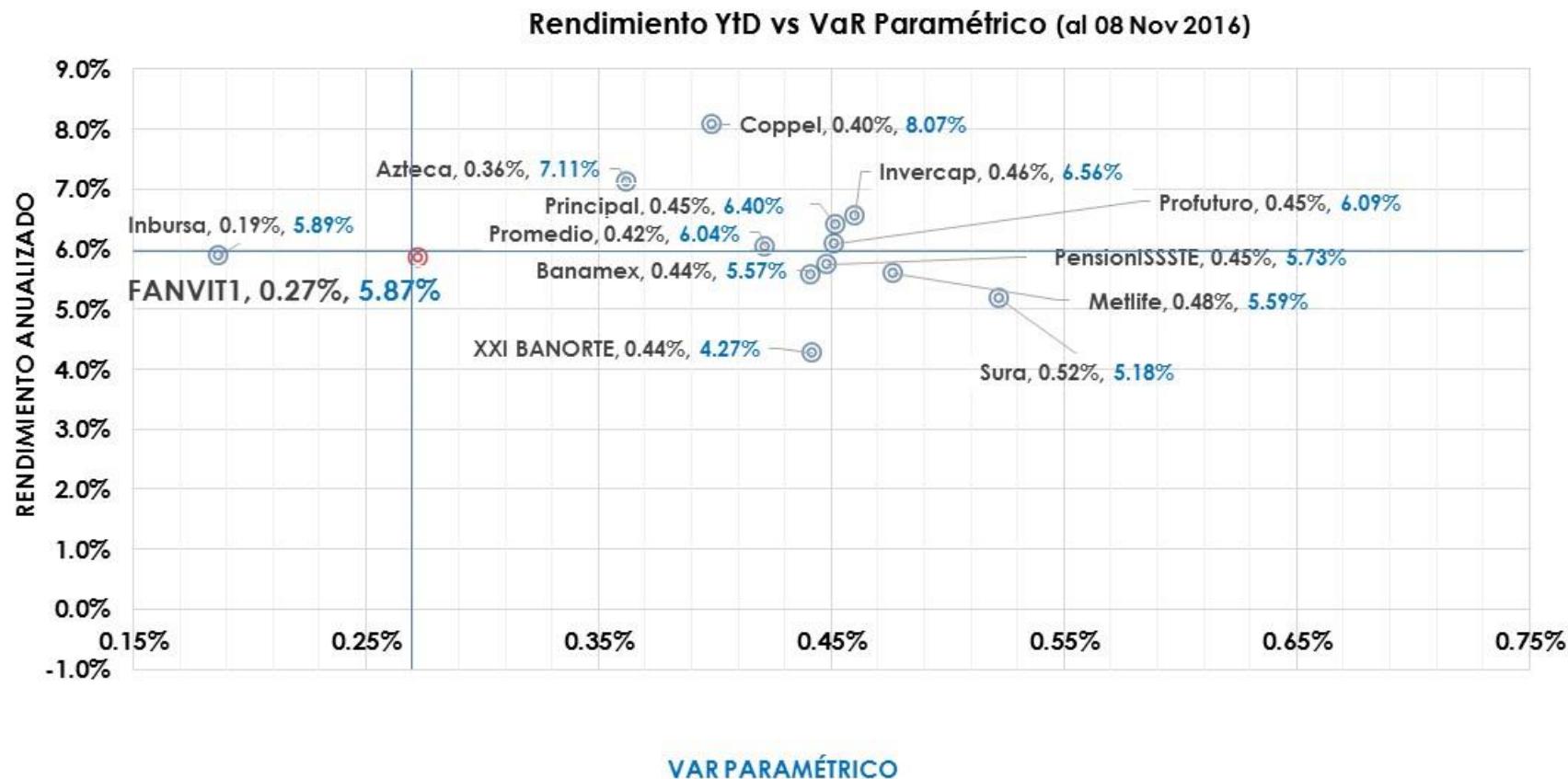
- **La reciente volatilidad en los mercados ha significado un movimiento en la valuación del portafolio, esto es, una minusvalía, la cual se puede definir cómo:**
  - Una disminución en el valor de un activo de acuerdo a las condiciones de mercado, que no necesariamente significa una pérdida en el valor de los recursos, dado que es una valuación en un momento puntual y de manera totalmente coyuntural.
  - Una minusvalía no significa que existe una pérdida.
  - Una minusvalía se materializa en pérdida **únicamente** en el caso de la venta del activo.

# Bonos M y Udibonos

## Retorno del 8 al 17 de noviembre de 2016



## c) Riesgo-Rendimiento Fanvit vs Siefore Básica 2



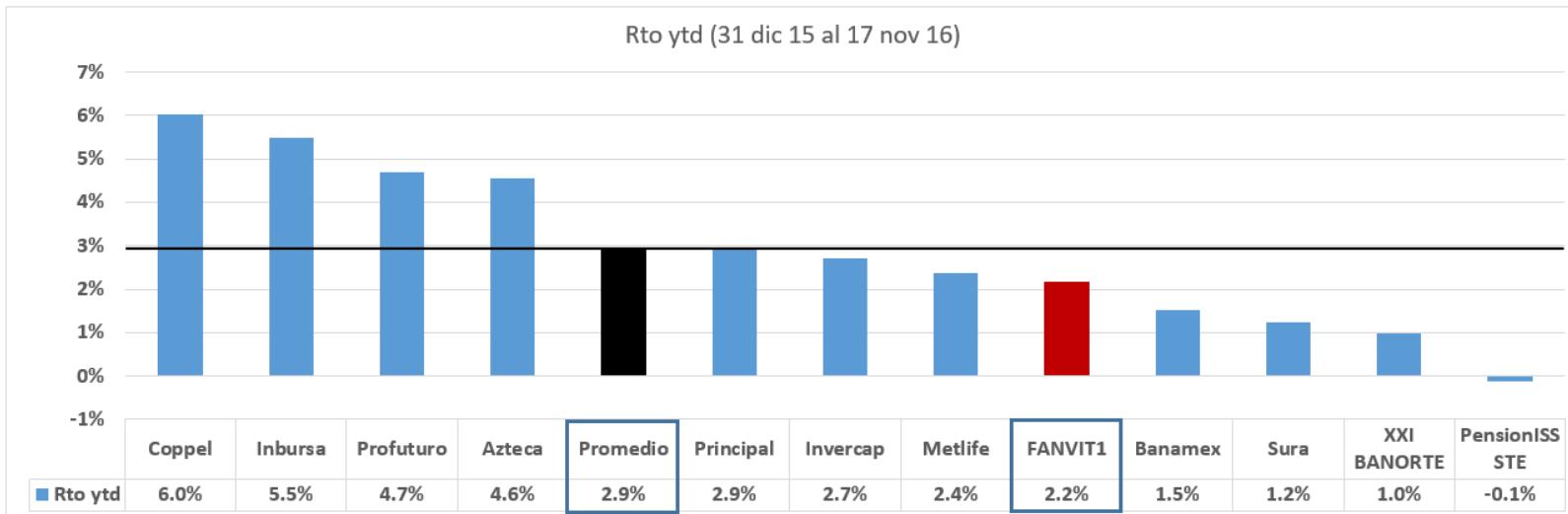
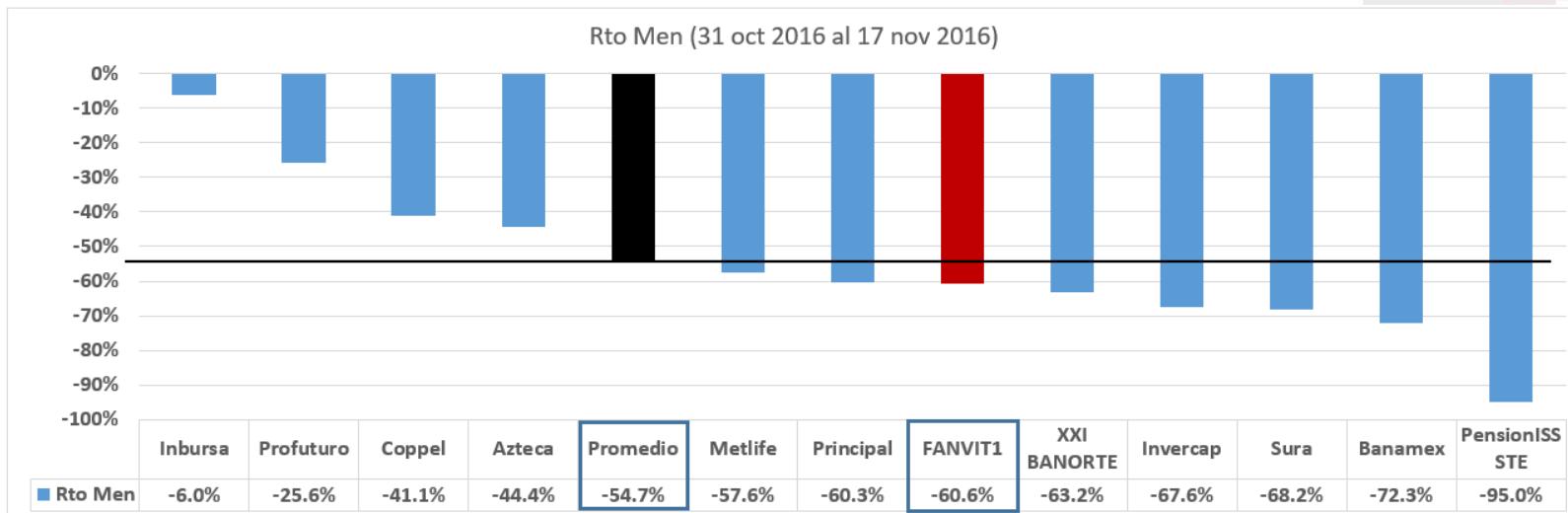
## c) Riesgo-Rendimiento Fanvit vs Siefore Básica 2



Rendimiento YtD vs VaR Paramétrico (al 17 Nov 2016)



## e) Portafolio de referencia SB2



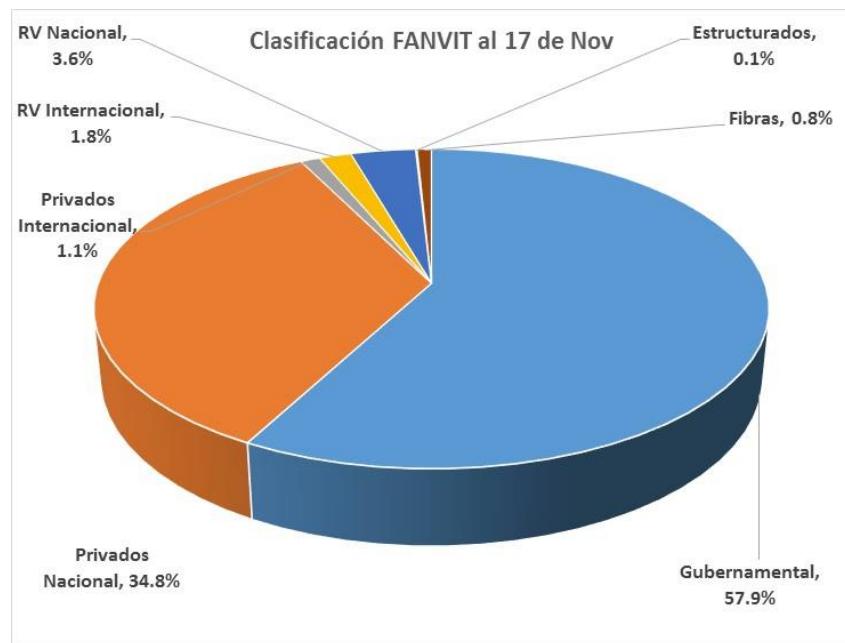
Rendimientos calculados al 17 de noviembre con precios de la acción  
Fuente: Bloomberg y COVAF

## d) Portafolio de referencia SB2



	31 oct	17 nov	
Clase de Activo	Promedio Simple SB2	FANVIT	FANVIT vs. Prom Sim SB2
Activo Neto (mdp)		77,888.84	
Gubernamental	57.2%	57.9%	0.7%
Privados Nacional	21.7%	34.8%	13.1%
Privados Internacional	0.6%	1.1%	0.5%
RV Internacional	8.9%	1.8%	-7.1%
RV Nacional	5.9%	3.6%	-2.3%
Estructurados	3.5%	0.1%	-3.4%
Mercancías	0.1%	0.0%	-0.1%
Fibras	2.1%	0.8%	-1.3%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>

PPP CONSAR	4,114	3,275	-	839
VaR Paramétrico 17 Nov	0.50%	0.40%	-	-0.10%



Rendimientos calculados al 17 de noviembre con precios de la acción  
Fuente: Bloomberg y COVAF

## d) Comparativo de FANVIT vs SB2 por Clase de Activo, Tasa de Rendimiento a Vencimiento y PPP al 16 de Nov.

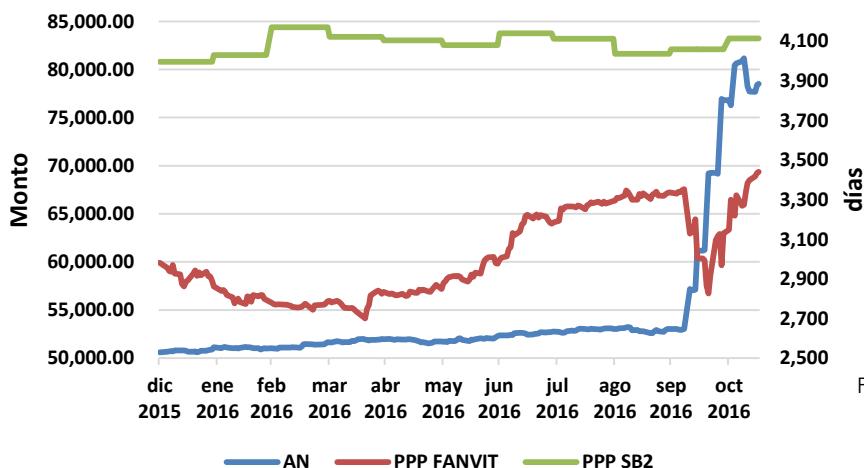


Tasa Rendimiento a Vencimiento FANVIT



La tasa de rendimiento a vencimiento del FANVIT se ha incrementado como resultado de las inversiones realizadas durante las últimas semanas.

PPP, Activo Neto (FANVIT, SB2)



Se ha buscado incrementar el PPP del FANVIT a manera de alcanzar un perfil similar al del sistema de la SB2.

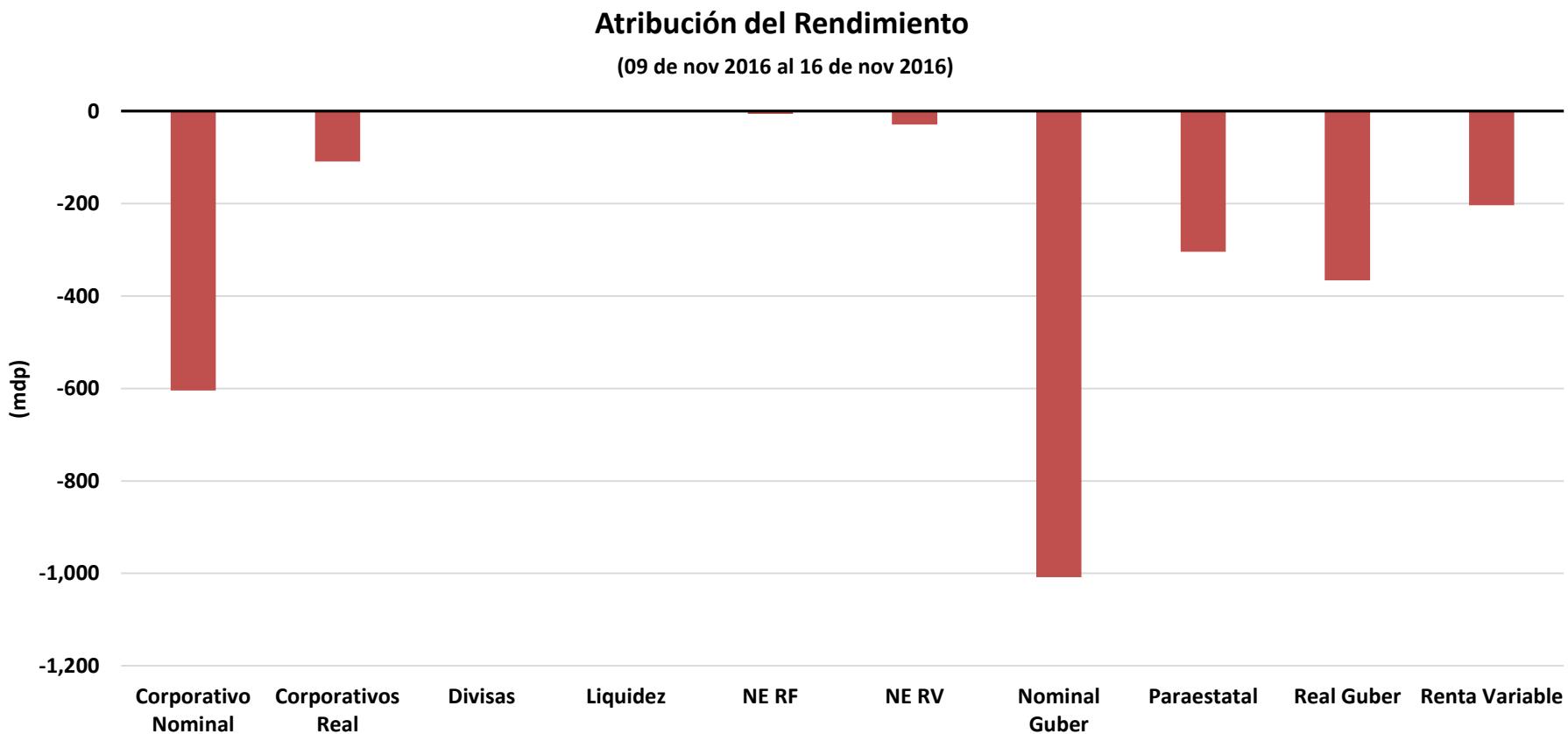
Fuente: Elaboración Infonavit con datos CONSAR y COVAF (última información disponible)

## d) Comparativo de FANVIT vs SB2 por Clase de Activo

Clase de Activo Activo Neto (mdp)	31 oct												16 nov	FANVIT vs.	
	Azteca	Banamex	Coppel	Inbursa	Invercap	Metlife	PensionISSSTE	Principal	Profuturo	SURA	XXI BANORTE	Promedio	FANVIT1	Promedio	
	11,714.37	157,525.87	26,210.83	50,145.29	57,677.49	30,762.50	50,430.91	59,569.81	141,609.69	156,625.47	262,098.88	Simple SB2	78,005.06	Simple SB2	
Gubernamental	66.3%	49.0%	57.4%	60.9%	71.7%	55.3%	54.5%	55.4%	50.6%	54.3%	53.9%	57.2%	55.6%	-1.6%	
Privados Nacional	18.68%	21.18%	28.09%	25.08%	6.87%	21.63%	29.37%	20.25%	23.51%	21.36%	22.35%	21.7%	36.6%	14.9%	
Privados Internacional	0.92%	0.25%	0.25%	0.32%	0.15%	0.96%	0.28%	0.13%	1.73%	0.88%	0.48%	0.6%	1.1%	0.6%	
RV Internacional	7.79%	12.02%	7.51%	3.01%	7.29%	11.31%	0.00%	10.25%	15.25%	12.17%	11.52%	8.9%	1.9%	-7.0%	
RV Nacional	3.59%	7.14%	3.91%	6.56%	7.32%	6.14%	7.50%	7.48%	4.74%	4.42%	6.57%	5.9%	3.8%	-2.1%	
Estructurados	0.00%	5.91%	1.39%	3.71%	3.71%	1.35%	7.22%	4.15%	3.26%	4.15%	3.73%	3.5%	0.1%	-3.4%	
Mercancías	0.00%	0.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.1%	0.0%	-0.1%	
Fibras	2.75%	3.66%	1.44%	0.38%	3.00%	3.27%	1.12%	2.38%	0.95%	2.70%	1.45%	2.1%	0.9%	-1.2%	
Total	100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	
PPP 31 Oct Consar	3,644	3,530	4,265	1,633	3,853	3,918	7,376	4,797	3,099	4,841	4,295	4,114	3,441	- 673	-16.36%
VaR Paramétrico 17 nov	0.42%	0.53%	0.45%	0.19%	0.54%	0.54%	0.65%	0.53%	0.47%	0.61%	0.52%	0.50%	0.40%	-0.10%	-19.32%

Durante el periodo se ha buscado disminuir las diferencias entre el portafolio del FANVIT contra el promedio de la SB2 en los diferentes tipos de activos que componen el portafolio, principalmente en deuda gubernamental denominados en tasa nominal y nominal (Mbonos y Udibonos).

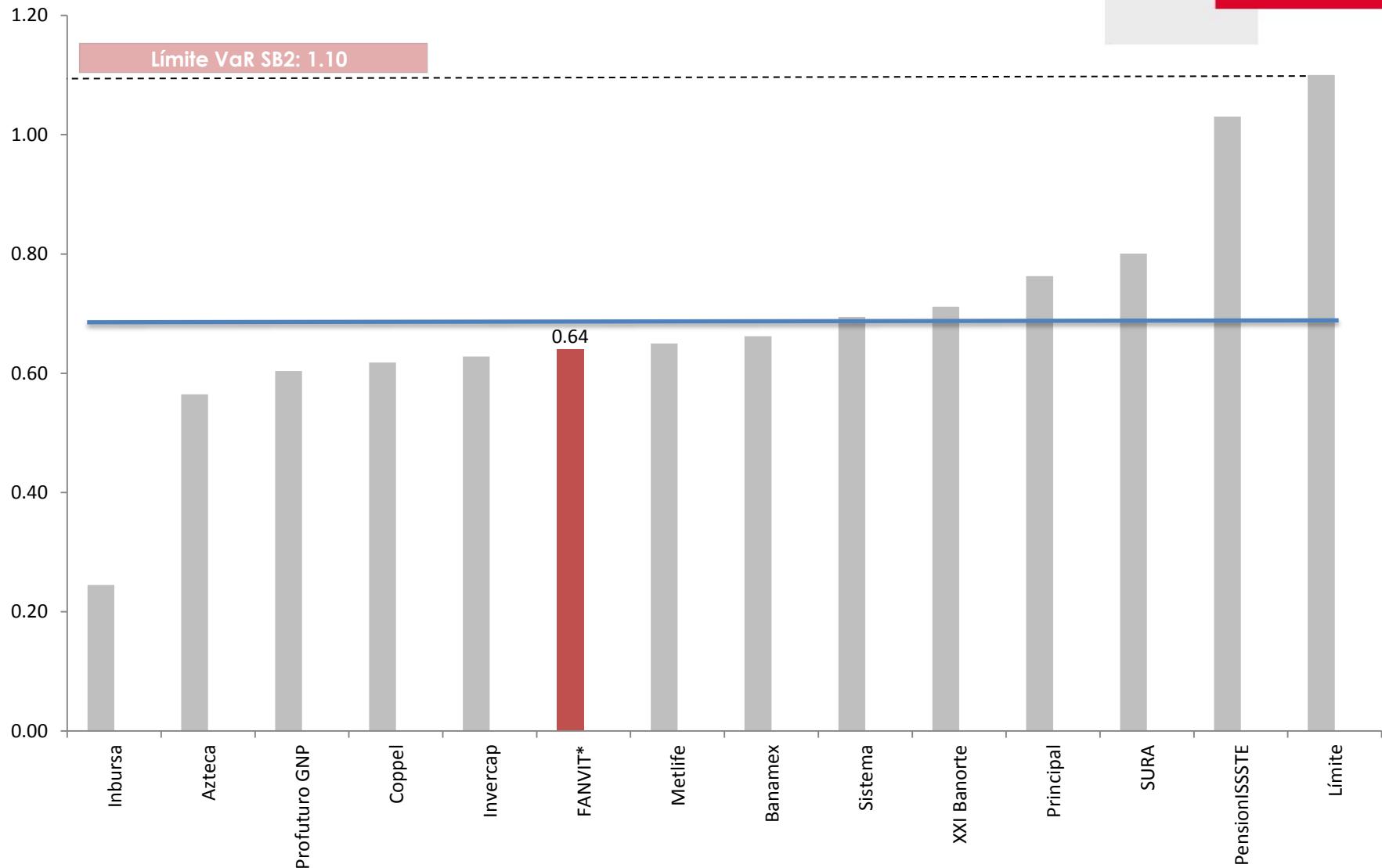
## d) Desempeño del FANVIT por clase de activo



e) VAR

## Comparativo de riesgo (VaR) de las SB2 y el FANVIT

(Porcentaje al cierre de octubre de 2016)



Fuente: Elaboración propia con datos de Consar al 31 de octubre de 2016,

\*FANVIT al 17 de noviembre de 2016

## f) Estrategia



- Se propone como estrategia en el portafolio del FANVIT:
  - Comprar entre 100 y 300 mdp en el CKD de Walton.
  - Mantener como portafolio de referencia a SB2
  - Mantener posiciones de corto plazo en instrumentos de deuda gubernamental exclusivamente.
  - En el caso de renta variable internacional continuar reduciendo la diferencia respecto a la posición que mantiene la SB2 en promedio, cuidando los niveles de mercado y respetando los límites establecidos por la Coordinación General de Riesgos.
  - Hacer una revisión por clase de activos, para comprar y/o vender aquellos valores que resulte atractivo: Bonos, Corporativos, notas estructuradas, renta variable y acciones en particular

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

## a) Operaciones relevantes

### FANVIT del 15 de octubre al 17 de noviembre de 2016.



- Durante el periodo el FANVIT recibió transferencias por un total de 32,000 mdp en recursos excedentes de la tesorería.
- Se compraron 22,200 mdp en bonos de deuda fija gubernamental distribuidos a lo largo de las curvas de Mbonos y Udibonos con plazos entre 5 y 30 años.
- Se participó en la permuta de valores gubernamentales realizada por Banco de México 1,250 mdp en títulos del Udibono 171214 y recibiendo su equivalencia en títulos del Udibono 401115.
- Se invirtieron 2,000 mdp en trackers de renta variable del mercado nacional (75% MEXRISK – 25% ILCTRAC).
- Se participó en la emisión primaria de certificados bursátiles de la banca de desarrollo emitidos por Nacional Financiera por 555 mdp (NAFF 260925).
- Se realizó la compra de PRLV's emitidos por la banca de desarrollo (NAFIN – SHF) por 4,000 mdp.

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

## a) Portafolio de referencia. Antecedentes



- El Comité de Inversiones, en sesión 014 celebrada el 28 de julio de 2015 y el H. Consejo de Administración, en sesión 771 celebrada el 29 de julio de 2015, autorizaron el cambio de régimen de inversión del FANVIT de Siefore Básica 1 (SB1) a Siefore Básica 2 (SB2). De conformidad con el último párrafo del numeral II. "Objeto" del Marco de Gestión que se transcribe a continuación, éste es sujeto a revisión cada que se acuerde en el Consejo de Administración:
- *"Por lo anterior, el Marco de Gestión es un documento de naturaleza dinámica que estará sujeto a revisiones y modificaciones por el Consejo de Administración, si así lo justifican o requieren los cambios que se generen en los mercados financieros nacionales e internacionales, las necesidades dinámicas de la gestión estratégica del balance y/o los ajustes a la misión o estrategia del INFONAVIT, así como otras circunstancias, según lo determine el propio Consejo de Administración."*

## a) Portafolio de referencia. Antecedentes



- Con fecha 27 de abril de 2016, se modificó el numeral III. del tercer párrafo del artículo 39 de la Ley del Infonavit, para quedar redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 39.- El saldo de las subcuentas de vivienda causará intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del Instituto.*

*El interés anual que se acreditará a las subcuentas de vivienda, se integrará con una cantidad básica que se abonará en doce exhibiciones al final de cada uno de los meses de enero a diciembre, más una cantidad de ajuste al cierre del ejercicio.*

*Para obtener la cantidad básica se aplicarán, al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del Instituto, con base en la proporción que cada una de estas denominaciones guarde sobre la suma del total de los activos financieros. Dichas tasas aplicables serán las siguientes:*

*... III. Para la proporción asociada a los activos financieros no considerados en los párrafos anteriores, se le aplicará el retorno del portafolio de referencia que haya aprobado para tal fin el Consejo de Administración a través de su Comité de Inversiones o cualquier otro Órgano Colegiado designado para la gestión de las inversiones del Instituto.”*

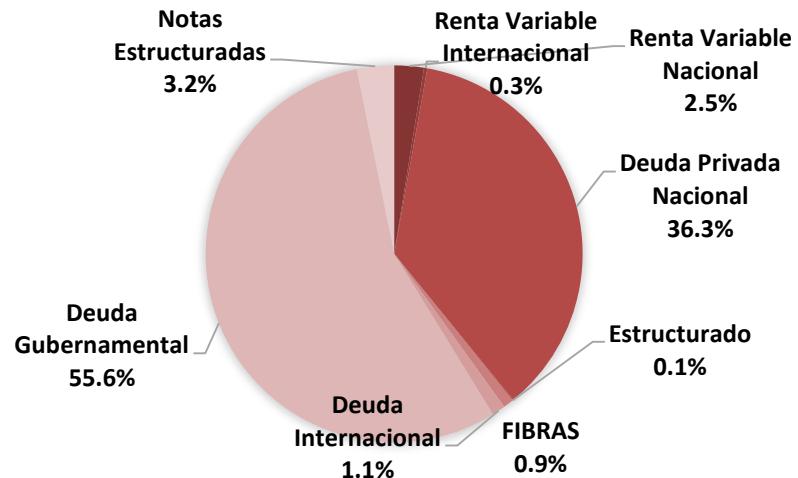
## a) Portafolio de referencia.

- **Con el objeto de dar cumplimiento a lo anterior, se propone a este Comité de Inversiones aprobar un parámetro comparativo de referencia del portafolio del FANVIT, mismo que deberá ser incluido en su Marco de Gestión. Para tales efectos, se propone el promedio aritmético del sistema de la SB2. Lo anterior, toda vez que:**
  - El promedio aritmético de las 11 Siefores Básicas 2 (SB2) es un parámetro de referencia ya que la información es pública, representativa, replicable, transparente y se construye a partir de información pública.
  - El régimen de inversión en el que invierten las Afores es el modelo a seguir en términos de su regulación, características y horizonte de largo plazo.
  - De acuerdo con el área de riesgos del INFONAVIT, el tiempo promedio de los recursos en el FANVIT es de 22.8 años. La Siefore Básica 2 (SB2) cuyas edades están en el rango entre los 46 y 59 años lo que significa una permanencia para el retiro entre 6 y 19 años.
  - Este parámetro se puede considerar como una posición neutral por los Inversionistas.
  - Dada la volatilidad vigente, la SHCP recomendó que los flujos que se recibirán tengan un perfil de inversión más apegado al de las Siefore Básica 1 (SB1).

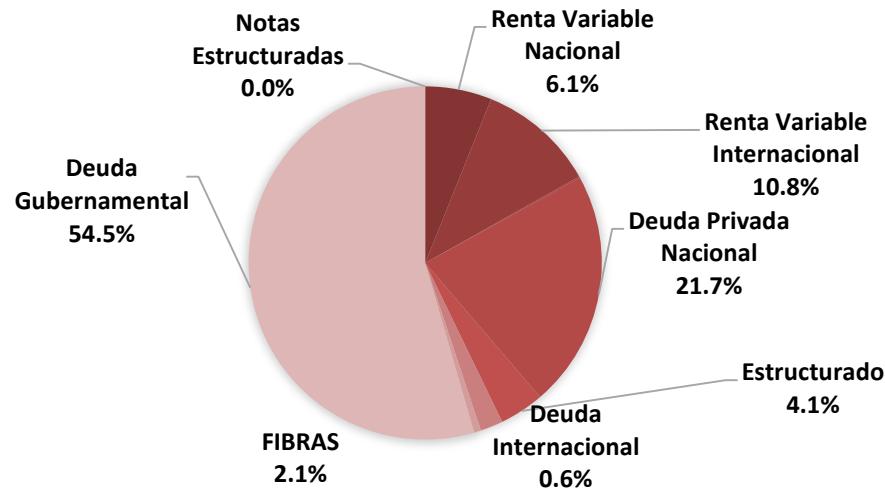
# a) Portafolio de referencia.



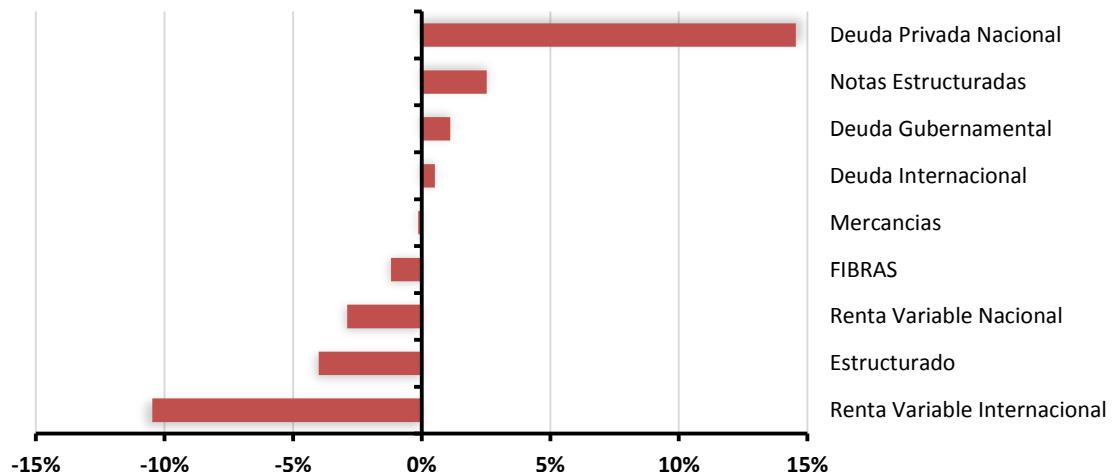
## FANVIT ACTUAL



## SB2



## FANVIT VS. SB2



SIEFORE DOS		
PERÍODO		
Del 31-dic-15 al 15-nov-16		
L	SIEFORE	IRN
1	INBURSA	5.25%
2	COPPEL	4.77%
3	PROFUTURO GNP	3.90%
4	AZTECA	3.55%
PROM. SIMPLE		1.93%
5	PRINCIPAL	1.89%
6	INVERCAP	1.78%
7	METLIFE	1.30%
FANVIT		0.68%
8	BANAMEX	0.58%
9	XXI BANORTE	0.07%
10	SURA	0.01%
11	PENSIONISSSTE	-1.91%

Fuente: Elaboración propia con datos internos y de CONSAR

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

# El ~28% de la plantilla del Instituto ya es parte del FINVIT, 62% personal sindicalizado

- Al 17 de noviembre de 2016 se tienen los siguientes avances:



**1,282 trabajadores inscritos**

(28% del total de la plantilla que corresponde a 4,562 trabajadores)

**Delegaciones**  
2,610 trabajadores

**836 inscritos – 65% del total del personal inscrito**

**Oficinas de Apoyo y Zona Metropolitana**

1,952 trabajadores

**446 inscritos – 35% del total del personal inscrito**

# FINVIT

**Personal Sindicalizado**  
2,848 trabajadores

**788 inscritos – 62% del total del personal inscrito**

**Personal no Sindicalizado**  
1,714 trabajadores

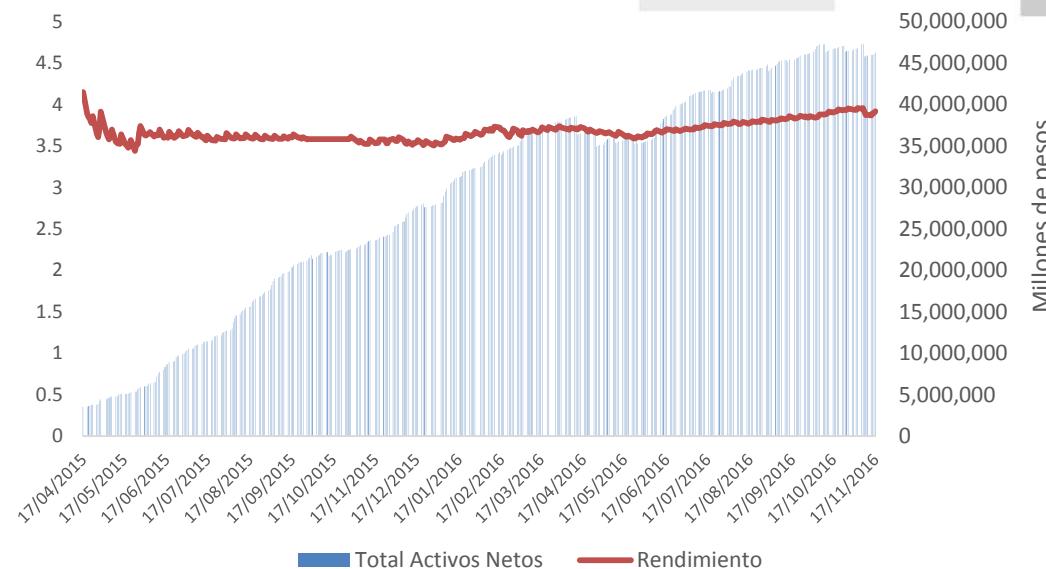
**494 inscritos – 38% del total del personal inscrito**

# A un año de operación, el FINVIT cuenta con ~\$ 46.2 mdp, 70% aportados de forma directa y un rendimiento del 4.14%.



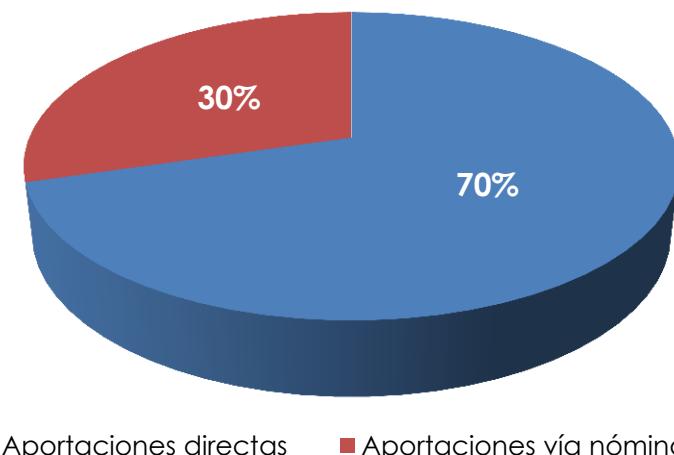
- Desde su lanzamiento el 4 de marzo de 2015 al 17 de noviembre de 2016, el FINVIT presenta los siguientes resultados:

Principales Analíticos	
	al 17 de noviembre
Tasa de Rendimiento Anualizada (Valuación al corte)	4.14%
Tasa de rendimiento (a vencimiento) YTM	5.73%
Duración (años)	1.50
VaR	-0.05%
Activos Netos	46,283,957
Precio de la acción	1.0675



Indicadores	al 17 de noviembre
• Total aportado	\$46,236,886.63
– Aportaciones directas al FINVIT	\$47,004,546.67
– Aportaciones vía nómina	\$19,756,604.65
• Aportaciones vía nómina (descuento catorcenal)	\$621,151.03
• Solicitudes de descuento vía nómina	918

## Aportaciones al FINVIT por modalidad



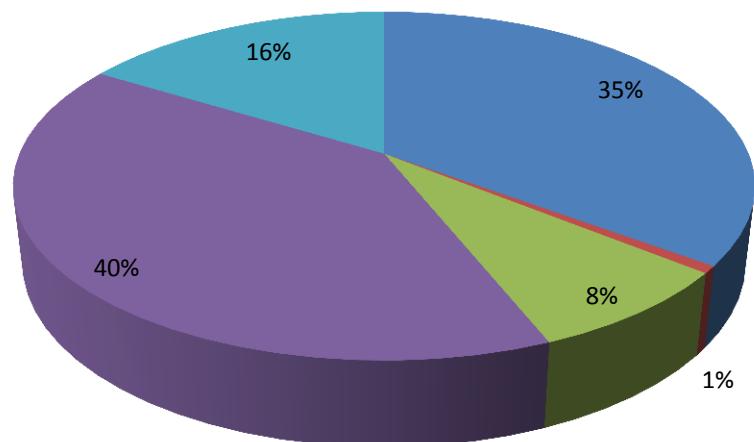
Fuente: INFONAVIT

# Composición por tipo de activo



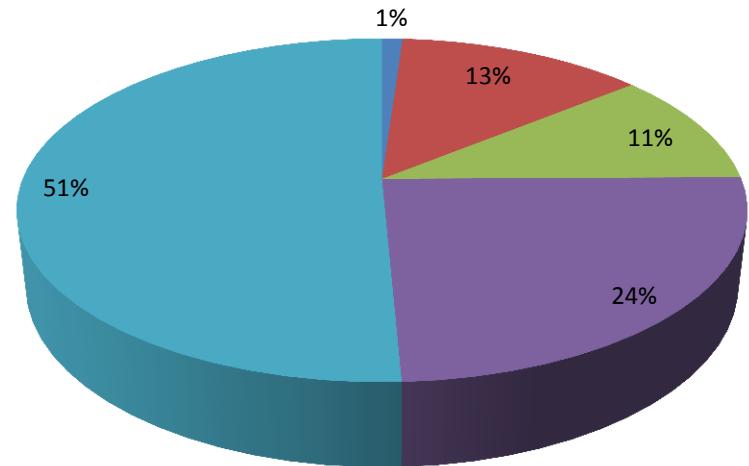
## Distribución del Portafolio

■ Liquidez ■ Bancario ■ Real Guber ■ Nominal Guber ■ Corporativo

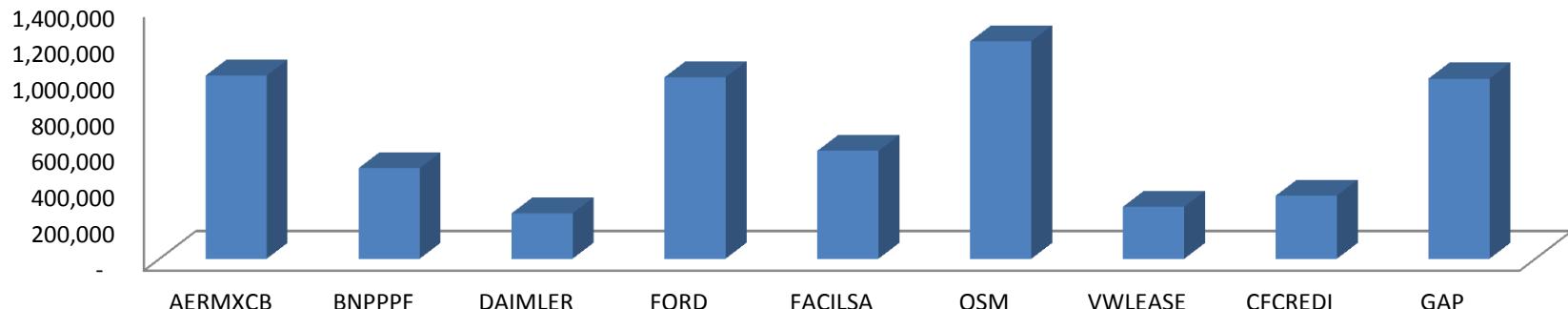


## Distribución Guber por Emisora

■ CFEBCB ■ FNCOT ■ PEMEX ■ FEFA ■ BPA



## Distribución Corporativos por Emisora



**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

# Reestructura de certificados bursátiles emitidos por Abengoa México: Aspectos legales



El 15 de noviembre de 2016 se llevaron a cabo de manera conjunta las Asambleas de Tenedores de las emisiones de Abengoa México, en las cuales INFONAVIT tiene posición interna, las cuales aprobaron la propuesta de reestructura y actualización de la deuda derivada de los Certificados Bursátiles efectuada por la emisora. Como consecuencia de lo anterior:

1. Se ratificó la designación del despacho Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez para que continué contratado;
2. Queda sin efectos la resolución Cuarta adoptada en la asamblea de Tenedores celebrada con fecha 15 de diciembre de 2015, relativa a que cualquier pago que deba realizar la emisora bajo los Certificados Bursátiles se haga por conducto del Representante Común en términos de dicha resolución, en virtud de que la reestructura aprobada por esta Asamblea considera que los pagos de principal e intereses ordinarios bajo los Certificados Bursátiles reestructurados y actualizados se realicen por conducto del Indeval; lo anterior, (y) sujeto en todo caso a la condición de que la reestructura;
3. Se autorizó la modificación y actualización de los términos del Título que ampara los Certificados Bursátiles, con el fin de reflejar las nuevas condiciones y las nuevas obligaciones de las partes derivadas de la reestructura en términos sustancialmente similares a los documentos que fueron presentados para la consideración y aprobación de la Asamblea; y
4. De no implementarse la reestructura, ya sea por la falta de cumplimiento de las condiciones a las que la misma se encuentra sujeta, o porque se actualice alguno de los supuestos para su terminación, los Tenedores se reservan cualquier derecho o acción individual y/o colectiva que les asista bajo los términos de los Certificados Bursátiles vigentes a esta fecha (previos a la reestructura).

# Reestructura de certificados bursátiles emitidos por Abengoa México: Aspectos legales



El 16 de noviembre de 2016, Abengoa, S. A., controladora española indirecta de Abengoa México, informó que se ha presentado en los Juzgados de lo Mercantil de Sevilla la solicitud de homologación del contrato de restructuración y que ha recibido el apoyo del 86% de los acreedores financieros a los que se dirigía, superando, con ello, las mayorías requeridas por la ley (75%).

Infonavit contrató al despacho Orozco Waters, S.C. ("Orozco Waters") para procurar el cumplimiento de las obligaciones de pago de Abengoa y atendiendo sus recomendaciones el Instituto optó por negociar con Abengoa la reestructura de su deuda y decidió no demandar a Abengoa por ninguna vía (mercantil, concursal ni penal). Se adjunta análisis de Orozco Waters (**ADJUNTO 1**).

El 10 de marzo de 2016, se publicó en España un "Hecho Relevante" informando el acuerdo alcanzado entre Abengoa España y sus acreedores, lo cual generó incentivos para continuar con la estrategia de negociación de la reestructura de la deuda vs presentación de demandas.

En caso de que Abengoa sea declarada en concurso mercantil en México, el acuerdo de reestructura quedaría sin efectos. A decir de Orozco Waters, la Reestructura de los Certificados Bursátiles cumplirá con lo previsto en la Normatividad Aplicable. (**ADJUNTO 2**).

La firma del convenio de reestructura implica la obligación de no demandar a Abengoa durante su vigencia, sin embargo, no implica una renuncia a ejercer las acciones legales procedentes al interior del Instituto.

La administración del Instituto llegó a la determinación de no proceder judicialmente en contra de Abengoa para exigir el pago de los certificados bursátiles.

# Reestructura de certificados bursátiles emitidos por Abengoa México: Aspectos financieros



- La reestructura ofrecida por Abengoa a los tenedores de los certificados bursátiles partió principalmente de la conservación del principal y del pago de los intereses.
- Las condiciones ofrecidas son las siguientes:
  1. **Intereses devengados:** los intereses ordinarios y moratorios devengados desde la fecha de vencimiento de las emisiones se condonará.
  2. **Intereses vencidos:** capitalización de intereses ordinarios vencidos (actualización del capital), a partir del 15 de enero de 2017 que será la fecha de emisión del nuevo certificado bursátil.
  3. **Plazo:** El plazo de la emisión sería del 25 de junio de 2017 al 25 de marzo de 2021.
  4. **Forma de pago:** un primer pago de 10% del monto actualizado de principal el 25 de junio de 2017 y pagos trimestrales iniciando el 25 de septiembre del 2017.
  5. **Periodo de gracia:** de 3 meses para el primer pago de principal (del 25 de junio), con un incremento de tasa por penalización de 100 puntos base para los intereses de ese periodo.
  6. **Tasa de interés:** 7% fija, con incrementos de 50 puntos base semestrales para incentivar pagos anticipados. Esto es, terminaría con una tasa nominal del 10.50%.

# Asamblea de Tenedores 15 de noviembre de 2016



- En la asamblea general de tenedores se presentaron nuevamente las condiciones ofrecidas en el plan de reestructura de Abengoa, y la propia compañía dio una actualización sobre la situación, indicando principalmente que la reestructura de Abengoa México es vital para que los acreedores internacionales, inyecten dinero nuevo a Abengoa España.
- Terminando esto, se llevó a cabo la votación de todas las series, quedando de la siguiente manera las emisiones en las que tiene posición el INFONAVIT:

Emisión (clave de pizarra)	Porcentaje de asistencia	Porcentaje de aprobación
ABNGOA 0015	90.13%	80.69% de los presentes
ABNGOA 00315	92.61%	76.65% de los presentes
ABNGOA 00515	100%	100% de los presentes
ABNGOA 00615	100%	100% de los presentes
ABNGOA 01715	98.76%	100% de los presentes



Reestructura  
Abengoa



Adjunto 1



Adjunto 2

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**24 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

**Comité de Inversiones**  
**Sesión número 028**  
**28 de noviembre de 2016**



- I. CKD's
  - a) CKD Walton
  - b) Rendimiento por sectores
  - c) Propuesta
- II. Informe sobre los acuerdos anteriores
- III. Informe sobre la estrategia del FANVIT
  - a) Entorno Económico
  - b) Resultados
  - c) Riesgo-rendimiento FANVIT
  - d) Portafolio de referencia SB2
  - e) VAR
  - f) Estrategia
- IV. Informe sobre hechos relevantes del FANVIT
  - a) Operaciones relevantes
- V. Propuesta de modificaciones al FANVIT
  - a) Portafolio de referencia
- VI. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VII. Informe del estatus de Abengoa
- VIII. Asuntos Generales
- IX. Acuerdos

# Acuerdos



1. El Comité de Inversiones se da por enterado de la presentación del CKD Walton.
2. El Comité de Inversiones, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, aprueba el promedio aritmético del sistema de la SB2 como el parámetro comparativo de referencia del portafolio del FANVIT.
3. El Comité de Inversiones se da por enterado de las operaciones relevantes del 15 de octubre al 17 de noviembre de 2016.
4. El Comité de Inversiones toma conocimiento de la estrategia de inversión propuesta por la Administración para el siguiente mes.
5. El Comité de Inversiones se da por enterado del estatus de los certificados bursátiles de Abengoa.
6. El Comité de Inversiones se da por enterado de que los flujos que se recibirán tendrán un perfil de inversión más apegado al de las Siefore Básica 1, de acuerdo a la recomendación emitida por la SHCP.

# ANEXOS

Noviembre 2016

# TIR's del sector de capital privado

CKD	Sector	Fecha de Emisión	Número de Distribuciones	Monto Total Distribuido	Número de Llamadas de Capital	Precio (MXN)	TIR	Promedio Simple	Sector
MIFMXCK	Capital privado	05-nov-09	5	50,382,206	1	111.89	2.5%		
<b>MIFMXCK Reap.</b>	Capital privado	19-dic-11	5	40,443,597	1	111.89	1.4%		
ADMEXCK	Capital privado	23-dic-09	3	429,149,909	1	163.08	10.9%		
NEXXCK	Capital privado	04-mar-10	4	69,817,007	1	122.87	3.8%		
<b>NEXXCK Reap.</b>	Capital privado	27-oct-10	3	33,419,429	1	122.87	4.2%		
PMCPCK	Capital privado	02-agosto-10	62	2,679,736,192	1	39.29	8.5%		
EMXCK	Capital privado	03-mar-11	1	5,383,375	1	101.66	0.4%		
AGCCK	Capital privado	03-jul-12	1	17,713,627	8	3.89	-1.9%		
LATINCK	Capital privado	12-jul-12			1	131.88	6.7%		
PBFF1CK	Capital privado	02-agosto-12	2	21,418,780	6	100.03	0.6%		
<b>PBFF1CK Reap.</b>	Capital privado	28-sept-12	2	5,798,805	6	100.03	0.6%		
NEXX6CK	Capital privado	27-jun-13			5	13,646.85	-8.4%		
ACONCK	Capital privado	23-mayo-14			1	102,922.65	1.2%		
DATCK	Capital privado	09-dic-14			3	54,828.06	24.2%		
DATPCK	Capital privado	09-dic-14			1	12,421.11	12.2%		
PMCAPCK	Capital privado	19-dic-14	4	57,148,327	4	3,038.09	-0.7%		
FFLA1CK	Capital privado	02-mar-15	2	10,725,586	2	7,044.35	-4.1%		
FFLA2CK	Capital privado	27-jul-15			1	10,347.70	2.8%		
ABJCK 15	Capital privado	01-oct-15			1	93.86	-5.8%		
ABJCK 15-2	Capital privado	01-oct-15			1	93.86	-5.8%		
IGNIACK	Capital Privado	04-noviembre-15			1	96,125.80	-4.0%		
FFLA3CK	Capital Privado	23-dic-15			1	10,257.80	3.1%		
FFLA4CK	Capital Privado	23-dic-15			1	10,284.17	3.4%		
LIVCK	Capital Privado	23-dic-15			1	81.56	-21.5%	1.4% Capital Privado	

Datos al 25 de Octubre de 2016.

TIR promedio simple por sector calculada desde el inicio de cada CKD con base al flujo de efectivo.

Elaborado con base a información histórica de dividendos y llamadas de capital de cada CKD.

Es importante observar el año de emisión ya que al inicio los CKDs están en su fase inicial (Curva jota).

Promedio Simple 73 son los 73 emisiones de CKDs incluyendo reaperturas (8).

# TIR's del sector energía, infraestructura y mezzanine

CKD	Sector	Fecha de Emisión	Número de Distribuciones	Monto Total Distribuido	Número de Llamadas de Capital	Precio (MXN)	TIR	Promedio Simple	Sector
FISECK	Energía	13-dic-10	22	1,799,379,009	1	119.34	10.2%		
AXISCK	Energía	14-dic-12	15	12,094,468	9	1,133.49	-55.9%		
AXIS2CK14	Energía	21-oct-14			3	51.74	-4.0%		
AXIS2CK14-2	Energía	03-nov-14			1	105.41	2.7%		
PRANACK15	Energía	29-abr-15	1	180,825	1	92.18	-5.2%		
<b>PRANACK15 Reap.</b>	Energía	09-jul-15	1		1	92.18	-6.1%		
PRANACK15-2	Energía	29-abr-15	1	913,206	1	92.09	-5.3%		
<b>PRANACK15-2 Reap.</b>	Energía	09-jul-15	1		1	92.09	-6.1%		
RIVERCK	Energía	18-dic-15			1	102.61	3.1%		
BALAMCK	Energía	17-mar-16			2	70,985.49	-5.2%	-7.2% Energía	
RCOCB	Infraestructura	02-oct-09	5	1,358,171,506	1	187.22	15.0%		
FIMMCK	Infraestructura	17-dic-09			1	88.60	-1.7%		
ICUADCK	Infraestructura	23-dic-10	2	90,317,700	1	136.23	5.9%		
MHNOSCK	Infraestructura	24-dic-10	1	195,930,262	1	80.57	0.0%		
GBMICK	Infraestructura	03-sep-12	6	537,009,105	7	8,724.80	20.9%		
ICUA2CK	Infraestructura	14-ago-14			3	66.92	5.5%		
EXICK	Infraestructura	05-dic-14	1	1,441,846	4	21,279.48	-5.3%		
<b>EXICK Reap.</b>	Infraestructura	07-may-15		1,441,846	4	21,279.48	-6.0%		
INFRACK	Infraestructura	18-ago-15	1	168,824,110	1	99.76	4.0%		
FCICK	Infraestructura	05-ago-16			1	100,376.63	1.7%		
GBMESCK	Infraestructura	30-sep-16			1	100,153.66	2.3%	3.8% Infraestructura	
CSCK	Mezzanine	05-nov-12	6	1,935,256,998	1	106.02	9.5%		
<b>CSCK Reap.</b>	Mezzanine	11-jun-13	6	440,913,378	1	106.02	10.5%		
GBMECK	Mezzanine	15-ago-13	11	1,004,741,410	1	29.35	2.8%		
NGCFICK	Mezzanine	25-sep-15			1	92,917.22	-6.5%		
CS2CK	Mezzanine	28-sep-15			2	67.61	1.8%	3.6% Mezzanine	

Datos al 25 de Octubre de 2016.

TIR promedio simple por sector calculada desde el inicio de cada CKD con base al flujo de efectivo.

Elaborado con base a información histórica de dividendos y llamadas de capital de cada CKD.

Es importante observar el año de emisión ya que al inicio los CKDs están en su fase inicial (Curva jota).

Promedio Simple 73 son los 73 emisiones de CKDs incluyendo reaperturas (8).



# El diferencial de tasas de 10 años entre México y EUA tocó su nivel más alto desde la crisis financiera de 2008



- Los mercados están percibiendo un mayor riesgo en nuestro país.
- El deterioro ha sido muy rápido después del triunfo de Donald Trump en las elecciones presidenciales de EUA.

## Diferencial de tasas de 10 años: MEX vs EUA



# Se esperan más alzas de tasa por parte de Banco de México



- Pese a incrementar 175pb de diciembre de 2015 a septiembre de 2016, el organismo central no ha podido detener la depreciación del peso.
- Además, los inversionistas y analistas empiezan a descontar mayores presiones en inflación ante la debilidad de la moneda.

**Tipo de cambio vs Tasa objetivo Banxico**



**Inflación implícita de 10 años en México %**



# Desempeño del FANVIT por clase de activo (9 de nov del 2016 al 16 de nov de 2016)

	Corporativo Nominal (i)	Nominal Guber (ii)	Real Guber (iii)	Paraestatal (iv)	Corporativo Real (v)	Liquidez (x)	Notas Estructuradas de Renta Fija (viii)	Total de Renta Fija (i+ii+iii+iv+v=vi*)	Renta Variable (vii)	Notas Estructuradas de Renta Variable (iv)	Divisas (xi)	Total (vi+vii+viii+iv+x+xi=xii*)
<b>Cartera al cierre del 8-nov-16 (mdp)</b>	<b>22,486.4</b>	<b>20,935.9</b>	<b>16,586.9</b>	<b>7,861.8</b>	<b>4,488.1</b>	<b>5,480.2</b>	<b>269.4</b>	<b>78,108.8</b>	<b>3,098.4</b>	<b>1,736.1</b>	<b>8.5</b>	<b>82,951.8</b>
<b>Ponderación</b>	<b>27.1%</b>	<b>25.2%</b>	<b>20.0%</b>	<b>9.5%</b>	<b>5.4%</b>	<b>6.6%</b>	<b>0.3%</b>	<b>94.16%</b>	<b>3.7%</b>	<b>2.1%</b>	<b>0.0%</b>	<b>100.0%</b>

## Resultados diarios (mdp)

<b>09-nov-16</b>	-	299.8	-	556.7	-	318.9	-	157.3	-	90.2	0.8	-	3.3	-	1,425.6	-	42.9	-	8.4	0.7	-	<b>1,476.2</b>
<b>10-nov-16</b>	-	324.1	-	505.3	-	216.1	-	165.0	-	58.6	1.1	-	2.1	-	1,270.1	-	130.8	-	15.8	0.2	-	<b>1,416.5</b>
<b>11-nov-16</b>	-	84.2	-	183.5	-	138.0	-	44.6	-	38.5	1.0	-	1.2	-	489.1	-	36.8	-	7.4	0.2	-	<b>533.1</b>
<b>14-nov-16</b>	-	23.7	-	20.4	-	1.9	-	1.7	-	0.7	2.7	-	0.0	-	38.6	-	3.7	-	1.1	-	0.1	<b>33.9</b>
<b>15-nov-16</b>	-	115.9	-	217.5	-	249.7	-	58.1	-	63.8	0.8	-	0.7	-	706.5	-	11.5	-	3.3	-	0.2	<b>721.0</b>
<b>16-nov-16</b>	-	11.7	-	40.2	-	55.7	-	2.7	-	15.1	0.8	-	0.1	-	126.1	-	8.0	-	1.9	-	0.0	<b>116.2</b>
<b>Total</b>	-	<b>604.2</b>	-	<b>1,008.2</b>	-	<b>365.8</b>	-	<b>304.5</b>	-	<b>109.1</b>	<b>7.1</b>	-	<b>6.1</b>	-	<b>2,390.8</b>	-	<b>203.4</b>	-	<b>29.1</b>	<b>0.9</b>	-	<b>2,622.4</b>

## Rendimientos diarios (no anualizados)

<b>09-nov-16</b>	-1.33%	-2.58%	-1.92%	-2.00%	-2.01%	0.01%	-	-1.23%	-	-1.81%	-	-	-	-	-	-	-1.38%	-	-0.49%	8.48%	-	<b>-1.77%</b>
<b>10-nov-16</b>	-1.78%	-2.36%	-1.32%	-2.14%	-1.33%	0.01%	-	-0.80%	-	-1.67%	-	-	-	-	-	-	-4.28%	-	-0.92%	2.69%	-	<b>-1.75%</b>
<b>11-nov-16</b>	-0.47%	-0.88%	-0.85%	-0.59%	-0.89%	0.01%	-	-0.45%	-	-0.66%	-	-	-	-	-	-	-1.26%	-	-0.43%	2.00%	-	<b>-0.68%</b>
<b>14-nov-16</b>	-0.04%	-0.03%	0.00%	0.01%	-0.01%	0.01%	-	0.00%	-	-0.01%	-	-	-	-	-	-	0.04%	-	0.02%	-0.29%	-	<b>-0.01%</b>
<b>15-nov-16</b>	0.65%	1.05%	1.56%	0.78%	1.48%	0.01%	-	0.26%	-	0.93%	-	-	-	-	-	-	0.40%	-	0.19%	-2.36%	-	<b>0.93%</b>
<b>16-nov-16</b>	0.07%	0.19%	0.34%	0.04%	0.35%	0.01%	-	-0.04%	-	0.15%	-	-	-	-	-	-	-0.28%	-	-0.11%	0.34%	-	<b>0.15%</b>
<b>Total</b>	<b>-2.98%</b>	<b>-4.63%</b>	<b>-2.20%</b>	<b>-3.87%</b>	<b>-2.43%</b>	<b>0.11%</b>	<b>-</b>	<b>-2.26%</b>	<b>-</b>	<b>-3.08%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-6.57%</b>	<b>-</b>	<b>-1.68%</b>	<b>10.36%</b>	<b>-</b>	<b>-3.14%**</b>

## Participación en el rendimiento diario (no anualizado)

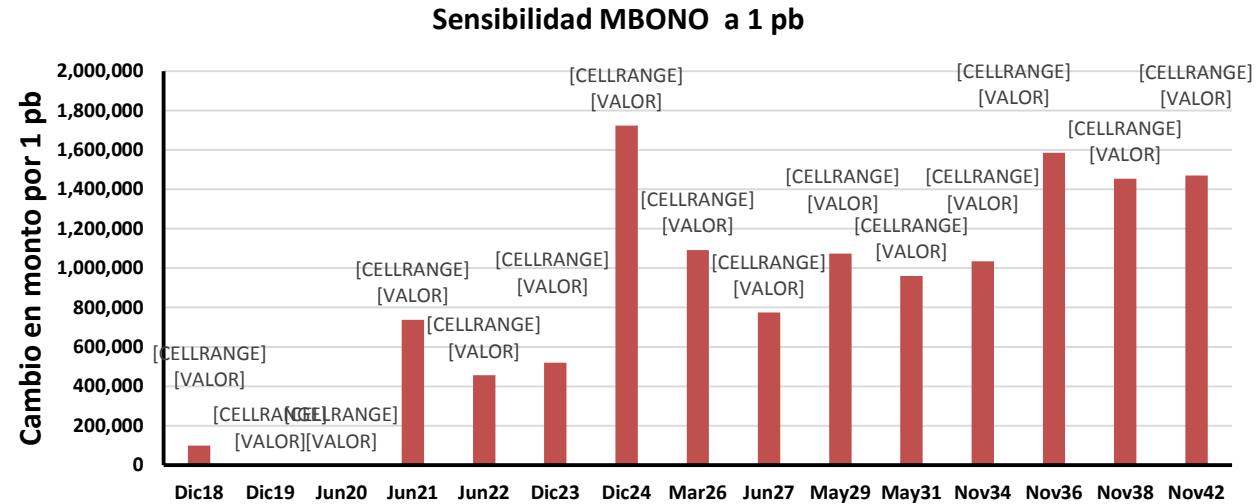
<b>09-nov-16</b>	-0.36%	-0.67%	-0.38%	-0.19%	-0.11%	0.00%	0.00%	-	-	-1.71%	-	-	-	-	-	-	-0.05%	-	-0.01%	0.00%	-	<b>-1.77%</b>
<b>10-nov-16</b>	-0.40%	-0.62%	-0.27%	-0.20%	-0.07%	0.00%	0.00%	-	-	-1.57%	-	-	-	-	-	-	-0.16%	-	-0.02%	0.00%	-	<b>-1.75%</b>
<b>11-nov-16</b>	-0.11%	-0.23%	-0.17%	-0.06%	-0.05%	0.00%	0.00%	-	-	-0.62%	-	-	-	-	-	-	-0.05%	-	-0.01%	0.00%	-	<b>-0.68%</b>
<b>14-nov-16</b>	-0.03%	-0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-	-	-0.05%	-	-	-	-	-	-	0.00%	-	0.00%	0.00%	-	<b>-0.04%</b>
<b>15-nov-16</b>	0.15%	0.28%	0.32%	0.08%	0.08%	0.00%	0.00%	-	-	0.92%	-	-	-	-	-	-	0.01%	-	0.00%	0.00%	-	<b>0.93%</b>
<b>16-nov-16</b>	0.02%	0.05%	0.07%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	-	-	0.16%	-	-	-	-	-	-	-0.01%	-	0.00%	0.00%	-	<b>0.15%</b>
<b>Total</b>	<b>-0.79%</b>	<b>-1.26%</b>	<b>-0.42%</b>	<b>-0.36%</b>	<b>-0.13%</b>	<b>0.02%</b>	<b>-</b>	<b>-0.01%</b>	<b>-</b>	<b>-2.96%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0.24%</b>	<b>-</b>	<b>-0.03%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-</b>	<b>-3.23%**</b>

\* Esta fórmula no aplica para rendimientos diarios, los cuales se calculan agregando los flujos de las distintas categorías.

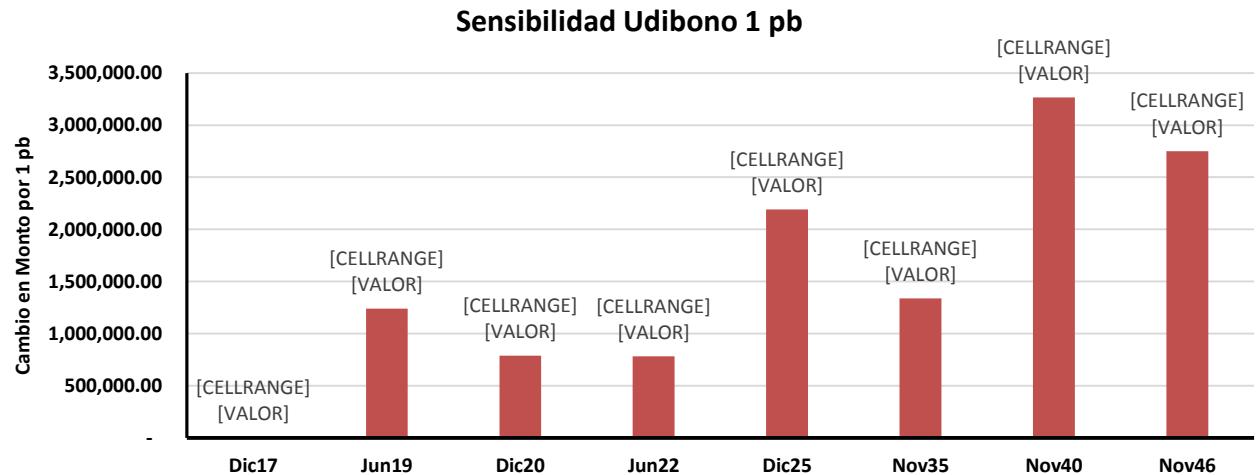
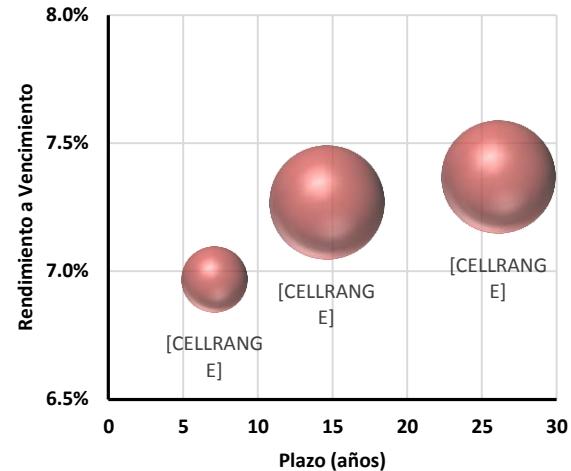
\*\* -3.14% es la cifra más correcta, pero para efectos de conocer la participación de cada clase de activo en el rendimiento, -3.23% es una buena aproximación.

# Sensibilidad Bonos y Udibonos FANVIT

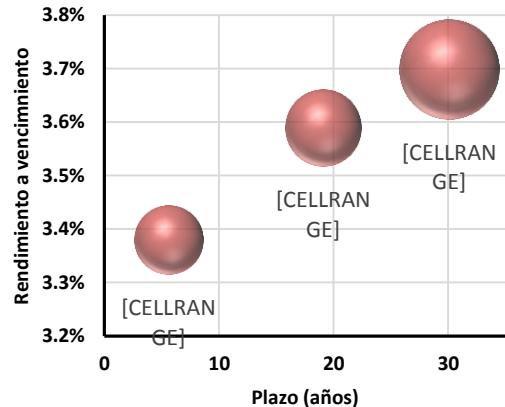
(al 16 de nov de 2016)



### Distribución Sensibilidad Mbonos



### Dsitrubución Sensibilidad Udibonos



# Composición de la cartera del FINVIT

## Composición de la cartera

Security	Coupon	YTM	Maturity	Quantity	Calc Unit Price	Avg Unit Cost	Market Value	Mkt Val %
91_ABCCB_15	6.1300	6.5764	24/07/2019	5,000	100.4371	100.11	502,185.71	1.08
91_BNPPPF_15	5.0400	5.5615	21/12/2018	5,000	100.1197	100.01	500,598.70	1.08
91_DAIMLER_14-2	4.9400	5.3115	17/03/2017	2,500	100.2601	100.14	250,650.33	0.54
91_FORD_14	4.9800	5.4629	25/08/2017	5,000	100.3254	99.92	501,627.06	1.08
91_FORD_14-2	5.0800	5.6915	16/11/2018	5,000	100.0752	99.84	500,375.82	1.08
91_FACILSA_14	5.0300	5.4115	08/06/2017	3,455	100.2956	100.11	346,521.35	0.74
91_FACILSA_15	5.4400	5.4514	19/04/2018	2,500	100.1798	100.02	250,449.47	0.54
91_IDEAL_11-2	5.9000	5.5011	03/11/2016	4,969	100.1988	100.34	497,887.92	1.07
91_OSM_15-2	5.1400	5.6116	29/07/2020	12,000	100.2589	100.00	1,203,107.14	2.59
91_VWLEASE_13-2	5.0100	5.8610	22/09/2017	2,880	99.9898	99.54	287,970.61	0.62
91_AERMXCB_15	6.3000	6.4015	15/09/2020	10,000	101.9227	101.90	1,019,227.41	2.19
91_FUNO_13	5.4000	5.6815	10/06/2019	8,250	100.9915	101.36	833,179.64	1.79
91_GAP_15	4.8800	5.5315	14/02/2020	10,000	99.6628	100.00	996,628.01	2.14
91_CFCREDI_15	4.9300	5.4315	26/07/2018	3,498	100.3041	99.80	350,863.75	0.75
94_BINBUR_13-4	5.3700	5.2115	13/07/2017	3,000	100.2877	100.13	300,863.04	0.65
95_CFEBCB_07	4.8800	5.3225	23/02/2017	39,655	5.0339	5.00	199,619.62	0.43
95_FNCOT_14	5.1900	5.2950	07/09/2017	4,000	100.0756	99.97	400,302.30	0.86
95 PEMEX_12	4.8200	6.2107	23/11/2017	6,176	99.2383	100.00	612,895.99	1.32
95 PEMEX_13	5.1700	6.3294	28/02/2019	9,000	97.4849	99.43	877,364.40	1.89
95 PEMEX_14	4.7900	6.3915	19/11/2020	5,009	96.1159	99.50	481,444.56	1.03
95_FNCOT_15	5.3000	5.3615	06/09/2018	20,000	100.0704	100.00	2,001,408.60	4.30
92_FEFA_03416	5.1200	5.1215	08/12/2016	20,000	100.0567	100.00	2,001,133.84	4.30
92_FEFA_03816	5.1200	5.1215	05/01/2017	25,000	100.0567	100.00	2,501,417.30	5.37
IM_BPAG28_161222	4.4100	4.8450	22/12/2016	4,000	100.1967	99.86	400,786.86	0.86
IQ_BPAG91_210422	4.4000	5.0800	22/04/2021	70,000	100.0831	99.09	7,005,818.40	15.05
IQ_BPAG91_210826	4.4000	5.0850	26/08/2021	20,000	99.5283	99.02	1,990,565.00	4.28
IS_BPA182_191010	5.0800	4.8725	10/10/2019	2,500	100.5174	100.31	251,293.52	0.54
S_UDIBONO_171214	3.5000	1.3700	14/12/2017	1,743	567.9622	554.00	989,958.19	2.13
S_UDIBONO_190613	4.0000	2.2800	13/06/2019	4,362	579.8014	570.54	2,529,093.61	5.43
REPO	0.0000		00/01/1900	0	0.0000	0.00	15,954,363.60	34.28

# Comité de Inversiones

## Sesión Número 028

Noviembre 2016