

Grupo de Trabajo de Inversiones Sesión Número 029

Marzo 2017

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FANVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Exposición del CKD por parte de



GRUPO IGS

IGS3CK

MARZO 2017



AVISO LEGAL

Esta presentación es para fines informativos únicamente. Esta presentación no constituye o forma parte de una oferta de venta o emisión 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.

Esta presentación ha sido preparada solamente con fines informativos. La información contenida en esta presentación es confidencial y contiene estimaciones y análisis subjetivos y juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas o de los estimados o proyecciones o de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones han sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán. Ni Grupo IGS, ni sus subsidiarias, afiliadas, consejeros o representantes responderá (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. Grupo IGS no asume responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita o garantía u omisiones contenidas en esta información.

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

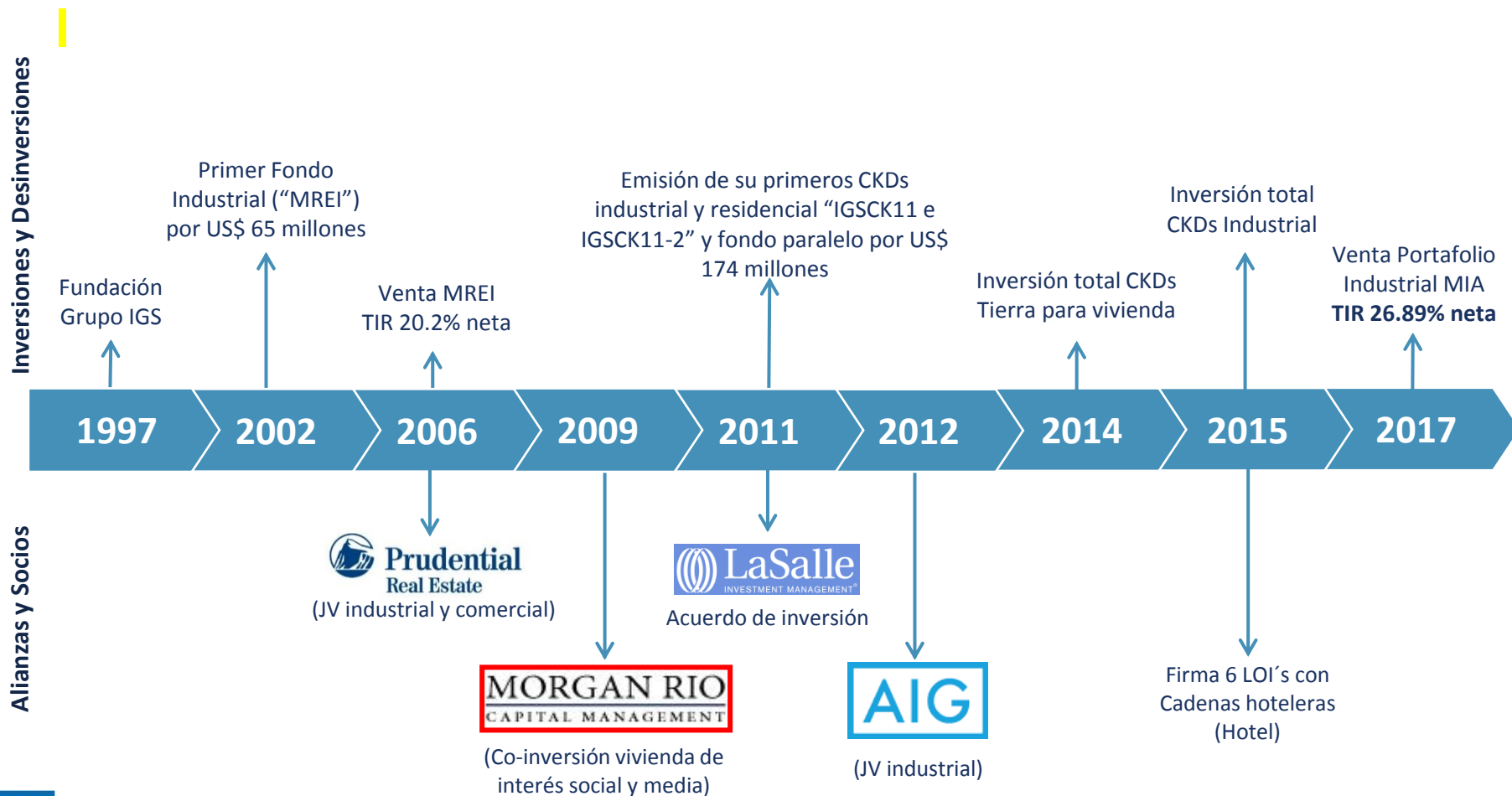
Esta presentación contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Estas declaraciones pueden reconocerse por el uso de palabras tales como “espera”, “planea”, “estima”, “proyecta”, “anticipa”, o palabras de significado similar. Dichas declaraciones sobre hechos futuros no son garantías de desempeño futuro e implican riesgos e incertidumbres y los resultados que efectivamente se obtengan pueden diferir de aquellos contenidos en las declaraciones sobre hechos futuro como resultado de diversos factores y presunciones. Grupo IGS no se obliga a modificar las declaraciones sobre hechos futuros para que los mismos reflejen eventos o circunstancias futuros. Se advierte a los destinatarios de esta presentación no basar ninguna decisión en previsiones futuras.

Ni la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en México ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, o la adecuación o veracidad de la información aquí contenida.

HISTORIA

Fundado en 1997, Grupo IGS surgió como un Administrador y Desarrollador de Bienes Raíces Industriales que ha invertido en activos por más de US\$400 millones.

- Capitalizando su experiencia, en 2009 IGS identificó y desarrolló la plataforma de Tierra para Vivienda.



INVERSIONES Y DESINVERSIONES GRUPO IGS

Grupo IGS ha invertido exitosamente 3 Fondos logrando en el primero rendimiento de 20.2% neto para sus inversionistas

- En 2011 emitió sus primeros CKDs los cuales ya están **100% invertidos**
- A la fecha hemos **distribuido el 70%** del monto total invertido a los CKDs IGSCCK11 e IGSCCK11-2
- Quantit acaba de reportar los mejores rendimientos del 2016, posicionando a los CKDs de Grupo IGS en el primero y segundo lugar.

Fondo	Año Inicio	Vigencia	Número Proyectos	Capital Llamado	Co-Inversión	Capital Devuelto	Plataforma	TIR neta
MREI	2002	2006	13	US\$31.1 M	-	US\$54.2 M	Industrial	20.2%
MREI 2ª fase	2006	2016	22	US\$43.5 M	-	US\$18 M	Industrial, Comercial y Tierra para vivienda	18%e
Plataforma Industrial*	2011	2021	37	\$748.9 MDP	\$658 MDP (US\$38.7M)	\$582 MDP	Industrial	18%e
Tierra para Vivienda*	2011	2021	13	\$309.6 MDP	\$204 MDP (US\$12 M)	\$113 MDP	Tierra para vivienda	20%e

Nota: Montos en Millones

* Los CKDs IGSCCK11 e IGSCCK11-2 se componen por diferentes proporciones de las Plataformas Industrial y Tierra para vivienda

e = estimado

Tipo de Cambio para coinversión a USD = 17 Pesos/USD

IGS TIERRA PARA VIVIENDA

Calificamos y seleccionamos a desarrolladores de vivienda para invertir en proyectos específicos.

- A través de un Fideicomiso, compramos el terreno para que el desarrollador construya viviendas con valor promedio de \$750,000mn
- Somos dueños del 100% de la tierra
- No somos banco de tierra ni hacemos inversiones especulativas
- El desarrollador está obligado a aportar al fideicomiso del 30% al 50% del valor de la tierra.
- Proyectos en zonas urbanas que cuenten con todos los requerimientos necesarios por parte de CONAVI, **Infonavit** y Fovissste
- Nuestra inversión representa en promedio el 12% del valor total de las ventas del proyecto
- La salida es mediante un porcentaje del valor de venta de la vivienda fijando un Precio Mínimo Garantizado
- Empezamos a generar retornos desde la primer venta del proyecto. En la cascada de flujo siempre vamos antes que el desarrollador



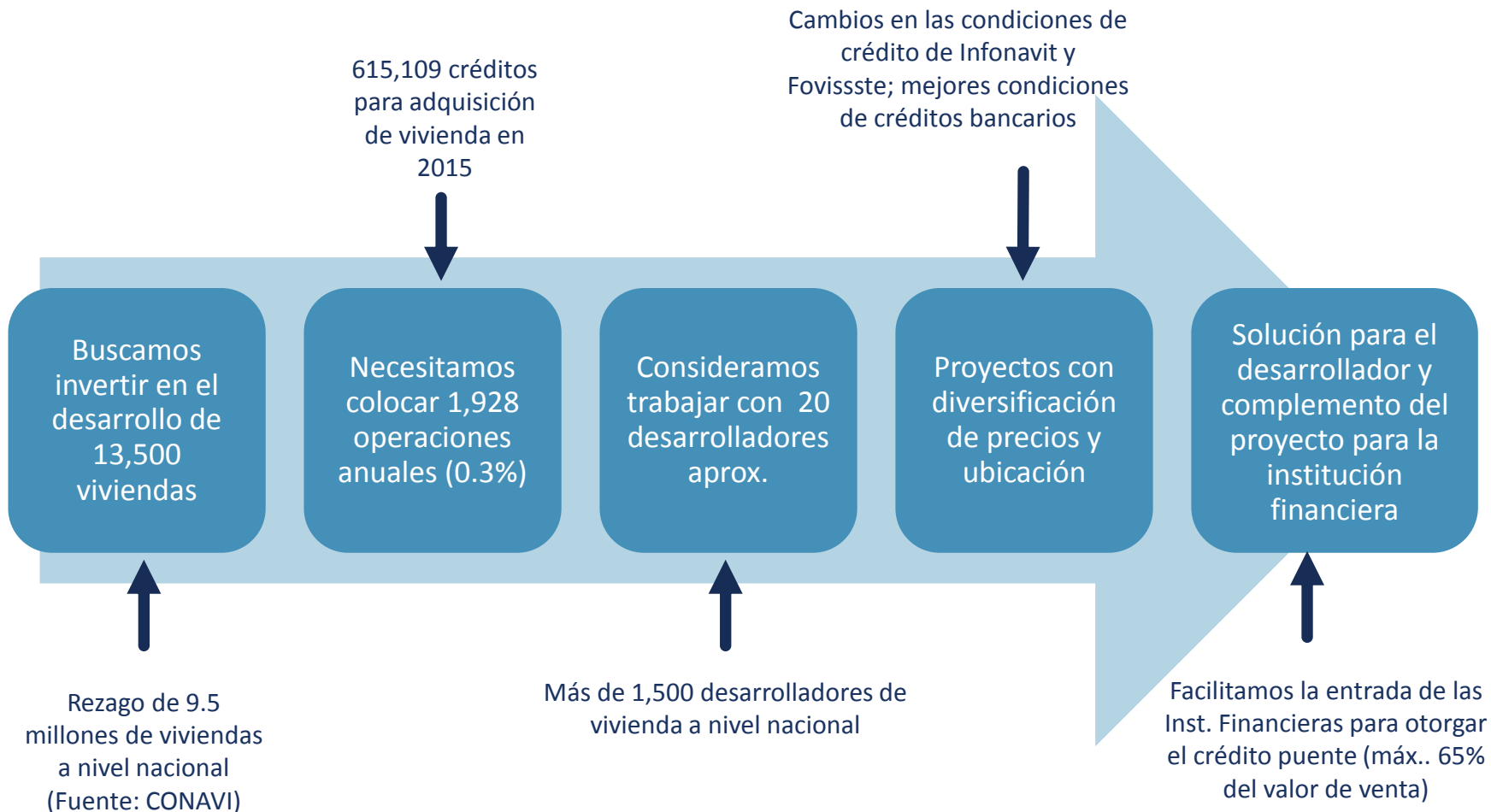
IGS TIERRA PARA VIVIENDA

Producto enfocado en poder salir con la mayor cantidad posible de soluciones de crédito

- Aumento en los valores de los tipos de crédito, p.e. **Infonavit** Tradicional
- Oportunidad de un segundo crédito **Infonavit** y Fovissste
- Apoyo a desarrolladores regionales (pequeños y medianos) con capital inicial para que ofrezcan un producto de mayor calidad para el trabajador
- Inclusión de los trabajadores estatales y municipales a programas federales



TESIS DE INVERSIÓN : TIERRA PARA VIVIENDA



PIPELINE VIVIENDA

Nombre	Ubicación	Total Viviendas	TIR de Proyecto	TIR después impuestos	TIR después promote	Precio Prom. Vivienda	Inversión Inicial Total
Cholul	Mérida	176	36.72%	23.29%	20.18%	\$2,045,000	\$40,098,060
Las Torres III	Puebla	649	48.33%	27.83%	22.50%	\$1,143,800	\$44,775,000
Santo Domingo	Puebla	2240	46.67%	28.79%	23.24%	\$679,000	\$163,730,000
La Calera	Puebla	550	52.27%	29.11%	22.96%	\$600,000	\$32,779,350
Terralta	Querétaro	300	59.94%	33.47%	25.17%	\$790,120	\$22,425,961
Ixtacomitán	Villahermosa	279	38.82%	24.66%	20.76%	\$1,518,388	\$35,806,753
Coliseo	Mérida	250	51.91%	31.32%	24.16%	\$937,700	\$29,508,000
Tamanché	Mérida	1090	57.07%	34.20%	26.43%	\$826,055	\$49,882,000
Hacienda Yautepec	Yautepec	1951	49.20%	28.61%	23.09%	\$849,995	\$136,180,000
Temixco	Temixco	716	52.67%	31.81%	24.38%	\$413,596	\$36,322,965
		8,201				\$817,360	\$591,508,089

IGS INDUSTRIAL

IGS ha desarrollado capacidades que lo diferencian de los principales competidores del sector:

- 20 años en el sector convirtiendo oportunidades en resultados por arriba del mercado, participado en transacciones valuadas en más de **\$ US400 millones**.
- Estructura operacional y capital humano probados conformado por **especialistas con más de 20 años de experiencia**.
- Fuertes relaciones de largo plazo con empresas lideres multinacionales y corporaciones nacionales
- Capacidades probadas de originación, supervisión , ejecución y administración de los proyectos adquiridos
- Ciclos completo de inversión con resultados exitosos



TRACK RECORD IGS INDUSTRIAL

- En Febrero cerramos la venta del portafolio MIA (33% del Portafolio Industrial) con una rentabilidad neta al inversionista de **26.89% de TIR** y un múltiple de capital de 1.89x.
- **Incrementamos la ocupación** de los portafolios de un 76% a un 92.4% en un periodo de 15 meses como resultado de los esfuerzos para asegurar renovaciones y nuevos contratos.
- **Mitigamos el riesgo** cambiario frente a la deuda a través de contratos en USD con garantía corporativa.
- Nuestro **pipeline son proyectos que generan flujos** en USD por concepto de arrendamiento, del orden del 10% anual.
- Los proyectos del nuevo pipeline están negociados a precios de adquisición que permiten **cumplir con los rendimientos** proyectados para los inversionistas.
- Nuestros proyectos actuales más los proyectos que tenemos en nuestro pipe line generan **26,662 empleos directos más 79,986 empleos indirectos.***

* Fuente estadística de Banco Mundial

PIPELINE INDUSTRIAL

2017 Pipeline bajo contrato y en negociación

Proyecto	GLA Total (SF)	Capital (USD)	Deuda (USD)	Costo Total del Proyecto (USD)	Capital (MXN) (%)*
Pipeline 2017	5,409,294	\$93,710,149	\$164,824,908	\$258,535,057	\$1,836,784,517 (122.45%)

* Capital en MXN considera T.C. al 08-03-17 de \$19.6007

Información de Proyecto	Inversión 1	Inversión 2	Inversión 3
Mercado	Cd. Juárez, Torreón	Noreste	Edomex
GLA Total (SF)	595,710	3,615,108	1,089,620
Inversión Total de Capital (USD)	\$7,690,700	\$54,431,697	\$31,587,752
Inversión Total de Capital (MXN)	\$150,743,105	\$1,066,899,356	\$619,142,057
Inversión Total de Capital (%)	10.05%	71.13%	41.28%
CAP entrada / CAP salida	12.8% / 8.81%	11.0% / 9.0%	10.04% / 7.0%
ROC* estabilizado	10.3%	10.24%	10.57%
TIR* Neta de inversionista (USD)	20.8%	19.3%	18.5%
Fecha estimada de inversión	1T 2017	2T 2017	3T 2017

Inversión 1:

Portfolio Ciudad Juárez, Torreón



Inversión 2:

Portfolio Noreste



Inversión 3:

Huehuetoca



IGS HOTELES DE NEGOCIO






En México existen más de 534 mil cuartos de hotel. Se van a requerir 8 mil cuartos de negocio anualmente durante los próximos 10 años*



IGS HOTEL

IGS Hotel cuenta con Cartas de Intención firmadas para desarrollar más de 20 hoteles de negocios en ciudades cuidadosamente seleccionadas

- Se determina la marca adecuada en base a las 3P's : producto, plaza y perfil
- Buscamos crear un portafolio diversificado por ubicación y marca que permita otorgar rendimientos atractivos a los inversionistas

Marcas Hoteleras	Semi-Lujo	Medio Alto	Medio	Servicio Limitado
		La Quinta Inn & Suites		
	Fiesta Americana	Fiesta Inn	Gamma	One
		Novotel y Suites	Ibis Style	Ibis
		City Plus	City Suites	City Express y City Jr.
		Hyatt Place		
	Misión Grand		Hoteles Misión	Misión Express

Oportunidades de inversión

Reposición

Activos operativos que mediante un cambio de marca u operador puedan maximizar su rentabilidad.

Remodelación

Activos existentes con potencial de transformar sus instalaciones para incrementar su valor.

Construcción

Desarrollo de nuevos proyectos. Activos con una fuerte necesidad de capital.

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Tipo de Instrumento	Certificados de Capital de Desarrollo Grupo IGS
Administrador	Grupo Desarrollador IGS S.A.P.I. de C.V.
Esquema de Emisión	Llamadas de Capital
Coinversión del Administrador	5%
Plazo	10 años: Período de Inversión: 5 años con posibilidad de extensión de un año. Período de Desinversión: 5 años
Distribuciones	(i) 100% del capital invertido, (ii) Retorno Preferente: 10% compuesto anual en Pesos y (iii) Catch-Up: 80/20% del Rendimiento Preferente al Administrador/Tenedores a prorrata y (iv) Excedente: 80% a Inversionistas / 20% al Administrador
Monto Objetivo	MXN \$ 3,000 millones de pesos
Comisión por Administración	1.5% anual del Monto Total comprometido para Inversiones durante el período de Inversión y 1.5% anual del Monto Efectivamente invertido durante el periodo de Desinversión

Plataforma	Industrial	Hotel	Tierra para vivienda
Límite de Inversión	60 %	20%	50 %
TIR anual Proyectada	> 15%	> 16%	> 18 %
Apalancamiento	60-70 %	50 %	0 %
Estrategia de salida	Vender el portafolio consolidado a una FIBRA, parcialmente a Inversionistas o transformarse en una FIBRA		Auto-liquidable

Exposición interna del CKD

Estructura del CKD



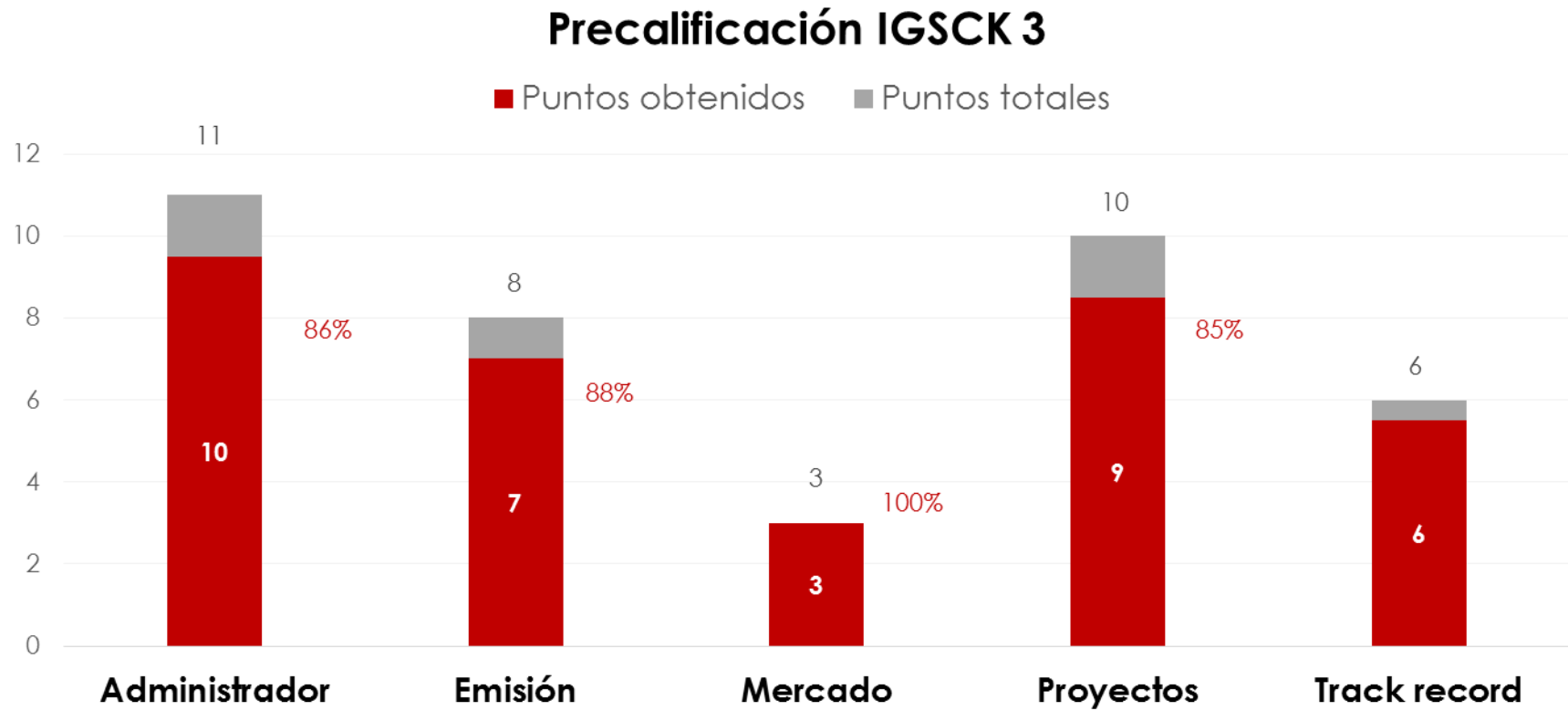
- Fundado en 1997, Grupo IGS surgió como un administrador y desarrollador de bienes raíces, residenciales e industriales.
- Emitirá un CKD con clave de pizarra IGSCK 3 la estructura de este CKD se resume en la siguiente tabla:

Sector	Bienes raíces
Monto máximo	MXN \$3,000 mdp (Tres mil millones de pesos)
Estructura de capital	Fondeo inicial de 20%, coinversión 5%
Término	10 años
Periodo de inversión	5 años
Retorno preferente	10% en pesos
Retorno objetivo	15% netos
Comisión por administración	<ul style="list-style-type: none">• Periodo inversión: 1.5% sobre monto total comprometido para inversiones• Periodo desinversión: 1.5% sobre monto efectivamente invertido
Catch-up	80% Inversionistas / 20% Administrador

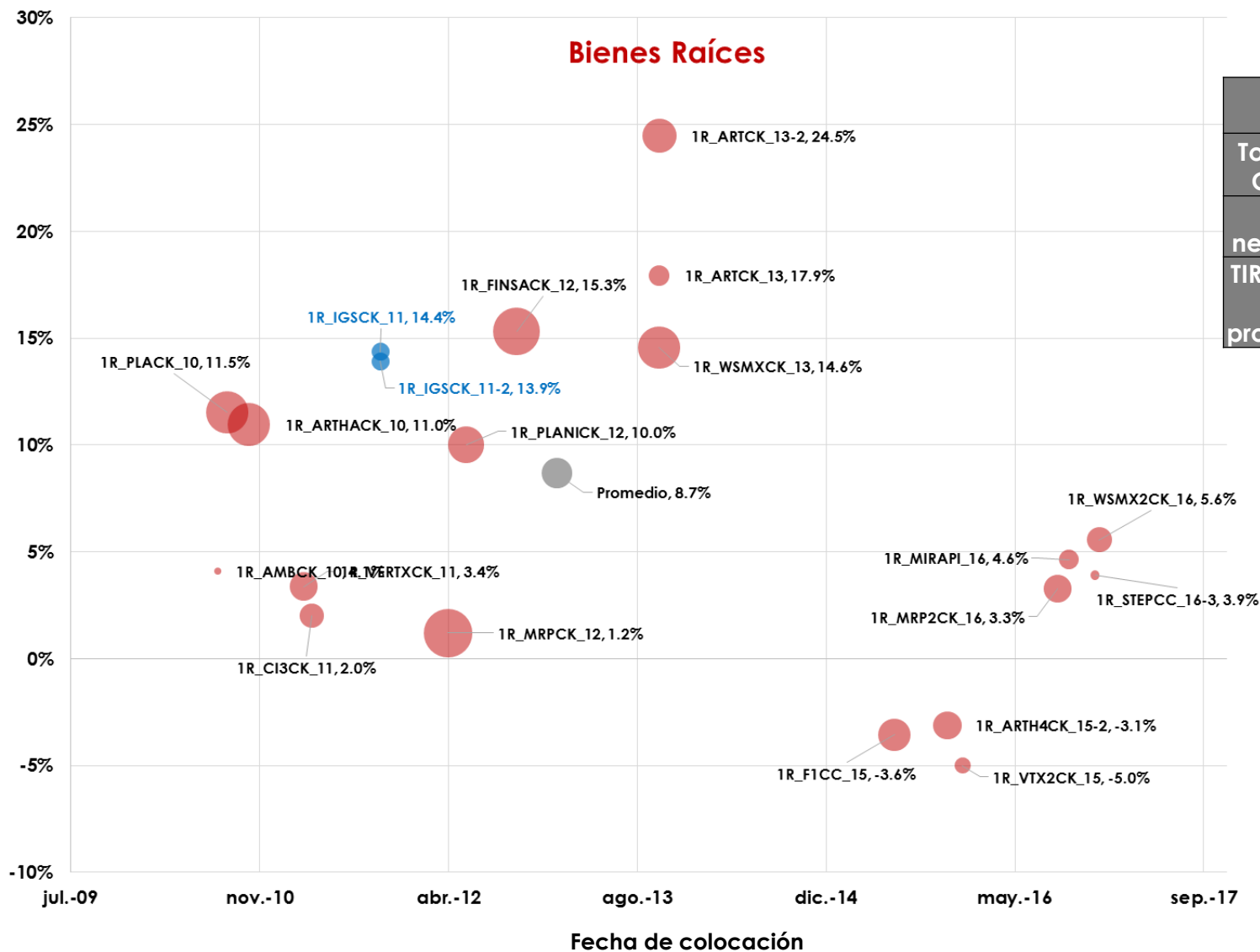
Precalificación de IGSK 3



La calificación total del CKD es de **8.82** podemos revisar las calificaciones parciales en la siguiente gráfica:



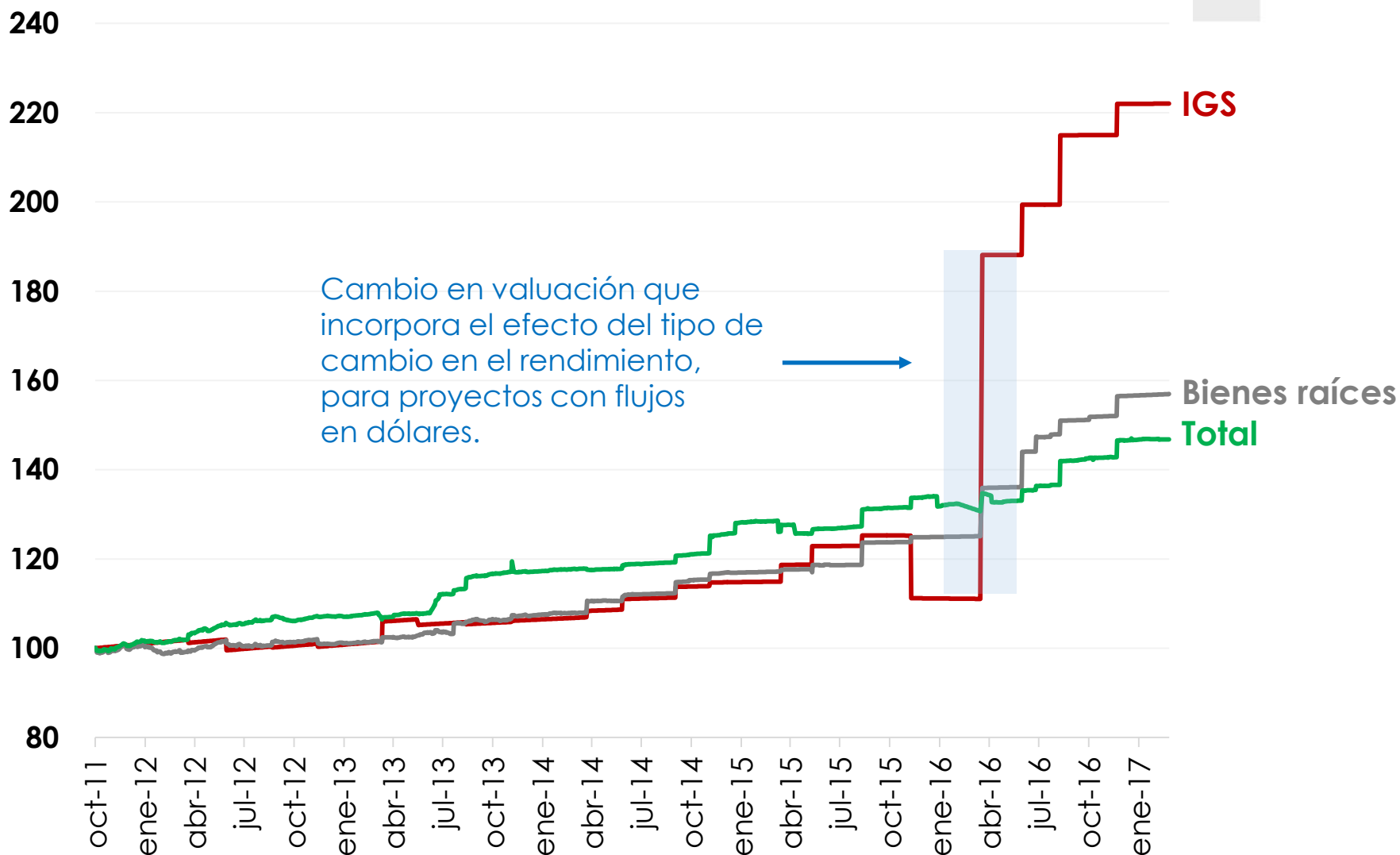
TIR's del sector de bienes raíces: 8.7% al 28 de febrero de 2017



TIR	8.7%	
Total de CKD's	20	
TIR negativa	3	(15%)
TIR arriba del promedio	9	(45%)

Comparación de índices de rendimiento de IGS

al 28 de febrero de 2017



Pipeline de IGS



- IGS invertirá en tres plataformas: Industrial, hotelera y tierra para vivienda.
- Cuenta con experiencia en las plataformas industrial y tierra para vivienda, pero es la primera vez que incursiona en la plataforma hotelera.

Industrial

- 50-60% del CKD
- **TIR > 15%**
- 3 inversiones en contrato y en negociación por 1,870 mdp.

Hotel

- Máximo 20% del CKD
- **TIR ~16%**
- Cartas firmadas para desarrollar más de 20 hoteles de negocios.

Tierra para vivienda

- 40-50% del CKD
- **TIR ~ 18%**
- Pipeline maduro de 6 desarrollos por 180 mdp, y total por 430 mdp.

Propuesta de inversión FANVIT



Se propone buscar una participación en IGSCK 3 de:

200 mdp o el 10% de la emisión, lo que resulte menor
La orden prevalece 3 meses

Consideraciones

- Se tiene un monto total para CKD's de 2,920 mdp*, de los cuales ya se han comprometido 650 mdp (22%) :

Estado	Emisión	Nombre	Sector	Monto
En cartera	05/08/2016	FCI	Infraestructura	350 mdp
En cartera	30/12/2016	Walton	Bienes raíces	300 mdp
Aprobado	07/04/2017**	Alignmex	Bienes raíces	200 mdp
Aprobado	07/04/2017**	EXI	Infraestructura	por definir
Aprobado	por definir	Ainda	Energía	por definir

- El monto máximo destinado a Bienes Raíces es de 1,200 mdp en total***, de los cuales ya se han consumido 300 y están por comprometerse 200 mdp extras.

*Cifras al 28 de febrero de 2017 **Fechas estimadas

***Para más información ver la sección "Asignación de montos de inversión en CKD's por sector", de la Sesión de Febrero.

Aspectos a considerar



A continuación se presentan las consideraciones más relevantes para la inversión:

Administrador

- Cuenta con amplia experiencia en las plataformas que desarrollará, salvo en la hotelera.
- El equipo ha trabajado en conjunto desde el inicio de los CKD's anteriores (2011) y los dos socios clave llevan más de 20 años trabajando juntos.

Emisión

- El rendimiento preferente está por encima del promedio.
- La comisión está en línea con el mercado y la coinversión es la estándar.

Mercado

- Afore Banamex aprobó inversión por el 49% del CKD y Afore XXI Banorte por el 30%.
- Morgan Río co-invertirá en la plataforma de tierra para vivienda.
- El rendimiento neto es mayor que el observado en las curvas corporativas.

Aspectos a considerar



A continuación se presentan las consideraciones más relevantes para la inversión:

Proyectos

- Tienen un *pipeline* listo para invertir en la plataforma industrial en un año, y podrían terminar la inversión total del CKD en 2 o 3 años.
- Los proyectos de este nuevo CKD tendrán características similares a los de los CKD's anteriores.
- Históricamente, los CKD's del sector de bienes raíces han mostrado de los mejores desempeños.

Track record

- Ha levantado dos CKD's por un total de 1,088 millones de pesos.
- Las TIR's de los CKD's anteriores han sido de las mejores dentro del sector.

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



I. Presentación, análisis y propuesta de CKD

II. Informe sobre la inversión en CKD's

III. Informe sobre el entorno económico

IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT

V. Informe sobre resultados y composición del FINVIT

VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos

VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería

VIII. Propuesta de política de mejor ejecución

IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT

X. Asuntos generales

Informe sobre la inversión en CKD's



<p><u>Periodo de inversión</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • El Administrador está analizando 8 proyectos. Los principales son : <ul style="list-style-type: none"> - Planta de cogeneración en Tlaxcala. - Separación de basura en Yucatán. 	<p><u>Periodo de inversión</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siguen evaluándose proyectos de inversión, pero no se ha cerrado ninguno. 	<p><u>En espera</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ainsa no ha dado todavía una fecha estimada de cierre de libro.
<p>Precalificación: 6.4</p> <p>Inversión: 5-ago-16 Comprometido: 350 mdp (10% de la emisión) Llamado: 108.7 mdp (31%) TIR: -0.36% *</p>	<p>Precalificación: 9.1</p> <p>Inversión: 19-dic-16 Comprometido: 300 mdp (4.3% de la emisión) Llamado: 60 mdp (20%) TIR: 3.8% *</p>	<p>Precalificación: 6.1</p> <p>Comité: Agosto 2016 Monto: por definir</p>

Informe sobre la inversión en CKD's



alignmex
REAL ESTATE CAPITAL

E|X|I

En espera

- Se está en espera de la fecha de cierre de libro por parte de Alignmex.
- Tentativamente sería el 7 de abril.

En espera

- Dos principales resultados de las negociaciones:
 - Se elevó el **retorno preferente** para *greenfield* 9% a 10% en pesos.
 - Se dividirá en dos la **comisión**: el 0.75% sobre el monto de la emisión más el 0.75% sobre inversiones autorizadas.

Precalificación: 7.1

Comité: Enero 2017
Monto: 200 mdp

Precalificación: 5.9

Comité: Febrero 2017
Monto: Por definir

Portal de Atención a Solicitudes de Emisoras



En el Portal de Atención a Solicitudes de Emisoras (PASE) ya se encuentran los siguientes CKD's registrados:

Fecha de emisión	Nombre	Sector	Estado
05/08/2016	FCI Administadora	Infraestructura	En cartera
30/12/2016	Walton	Bienes raíces	En cartera
07/04/2017	Alignmex	Bienes raíces	Aprobado
07/04/2017	Mexico Infrastructure Partners (EXI)	Infraestructura	Aprobado
31/03/2017	Grupo IGS	Bienes raíces	En revisión
05/04/2017	PruMex	Bienes raíces	En revisión
17/04/2017	VEX Capital (Quiero casa)	Bienes raíces	En revisión
31/03/2017	Gava	Bienes raíces	En espera
06/04/2017	Altum	Deuda	En espera

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



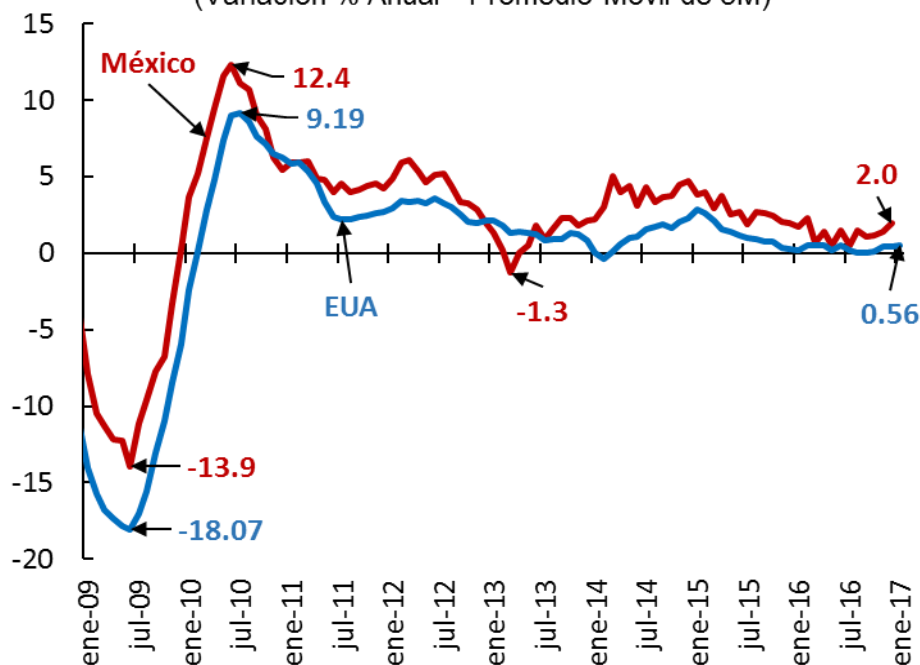
- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FANVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Economía mexicana



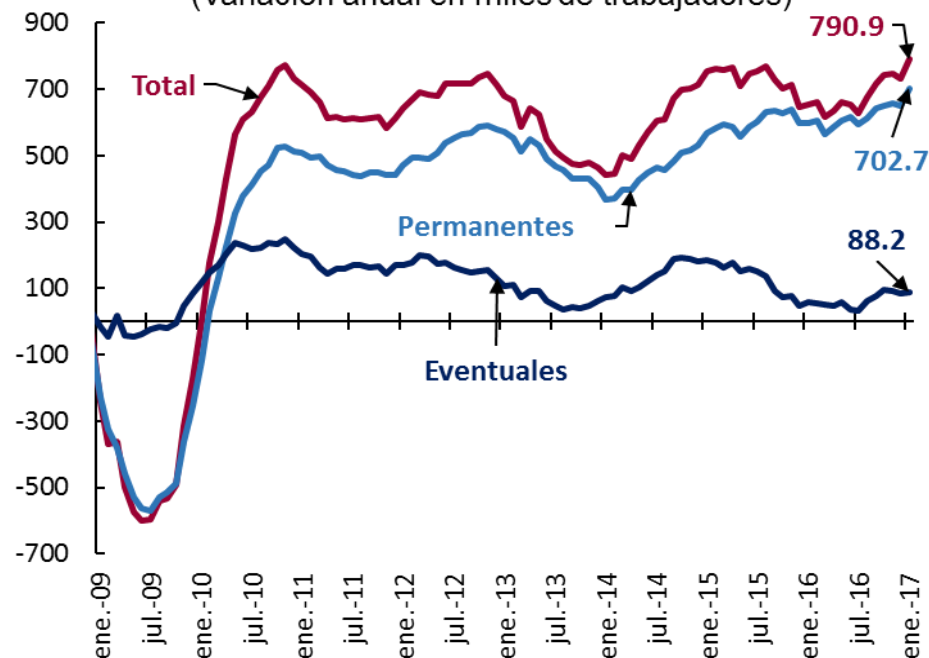
- A pesar de que la producción manufacturera norteamericana mostró relativa debilidad al iniciar el 2017, en México se registró un repunte al aumentar en enero 2% en términos anuales.
- El empleo formal privado en México continuó aumentado, pero a ritmos decrecientes. En enero de 2017 se registraron 790 mil nuevos puestos laborales (12 meses).

Producción Manufacturera: México y EUA
(Variación % Anual - Promedio Movil de 3M)



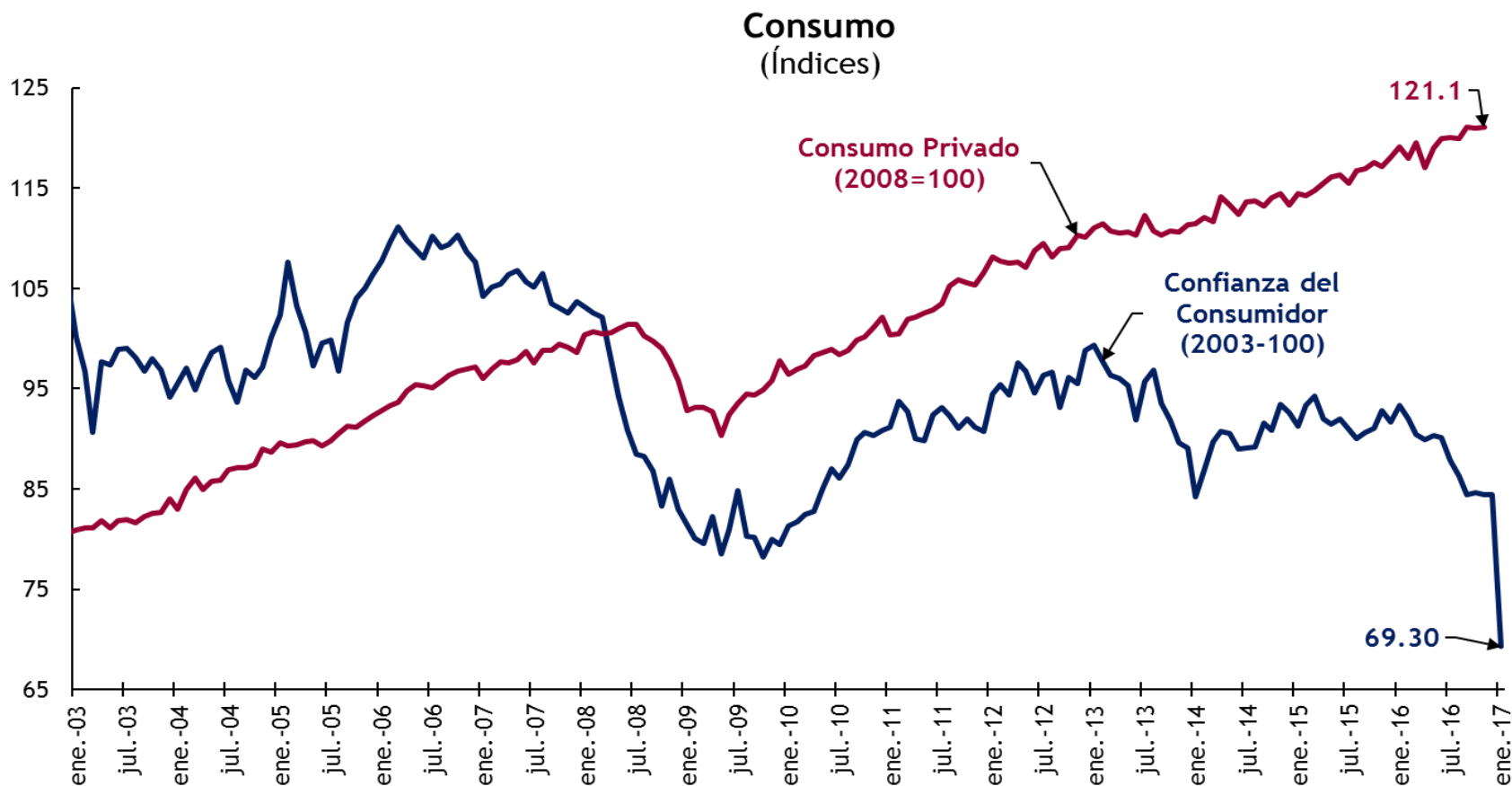
Fuente: INEGI - BIE

Trabajadores Asegurados en el IMSS
(Variación anual en miles de trabajadores)



Fuente: IMSS e INEGI-BIE

A pesar del fuerte deterioro en la confianza del consumidor, el consumo sigue aumentando, aunque probablemente no por mucho tiempo más.

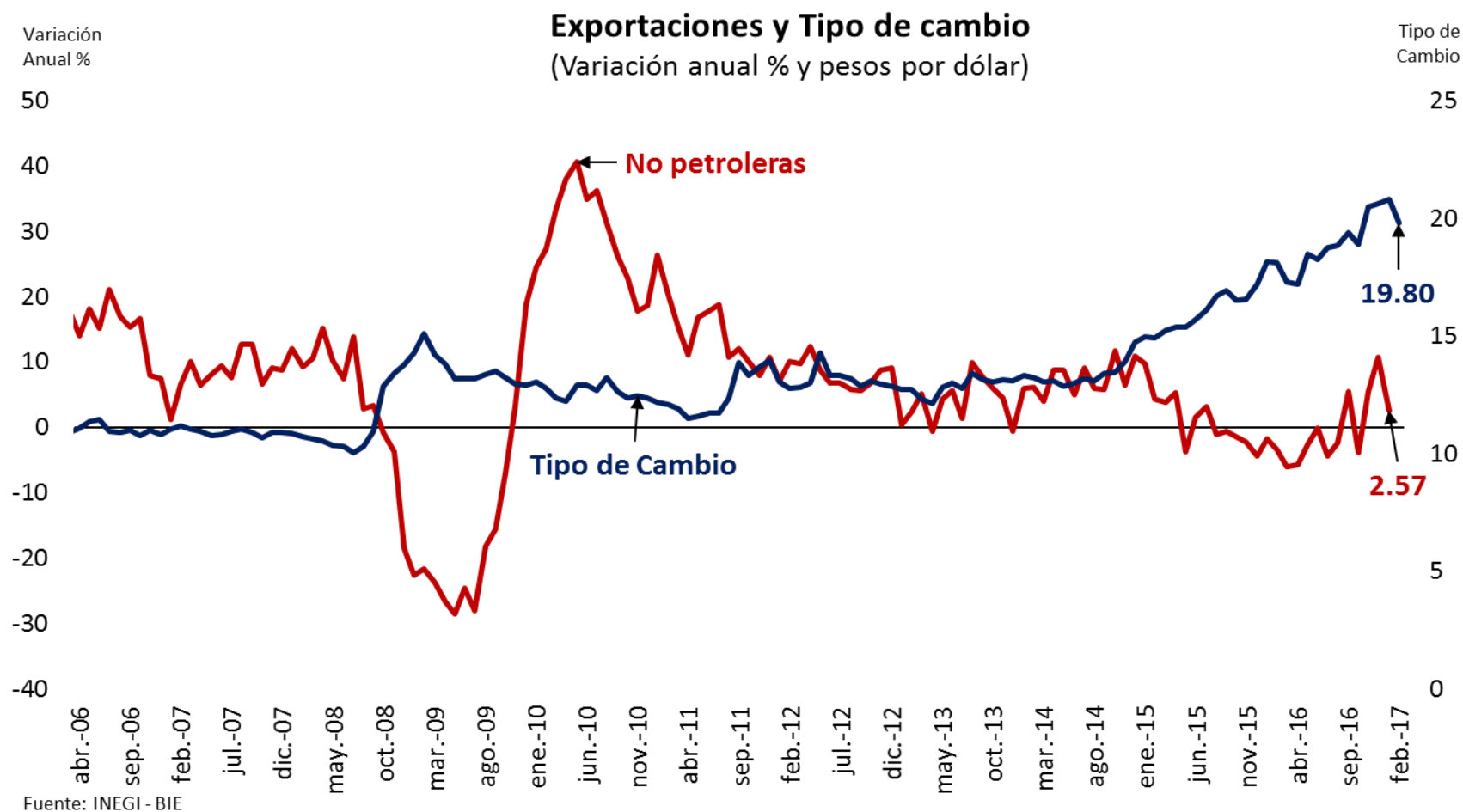


Fuente: INEGI-BIE

Exportaciones no petroleras y tipo de cambio



- Las exportaciones no petroleras continúan respondiendo a la depreciación del peso, registrando tasas positivas.

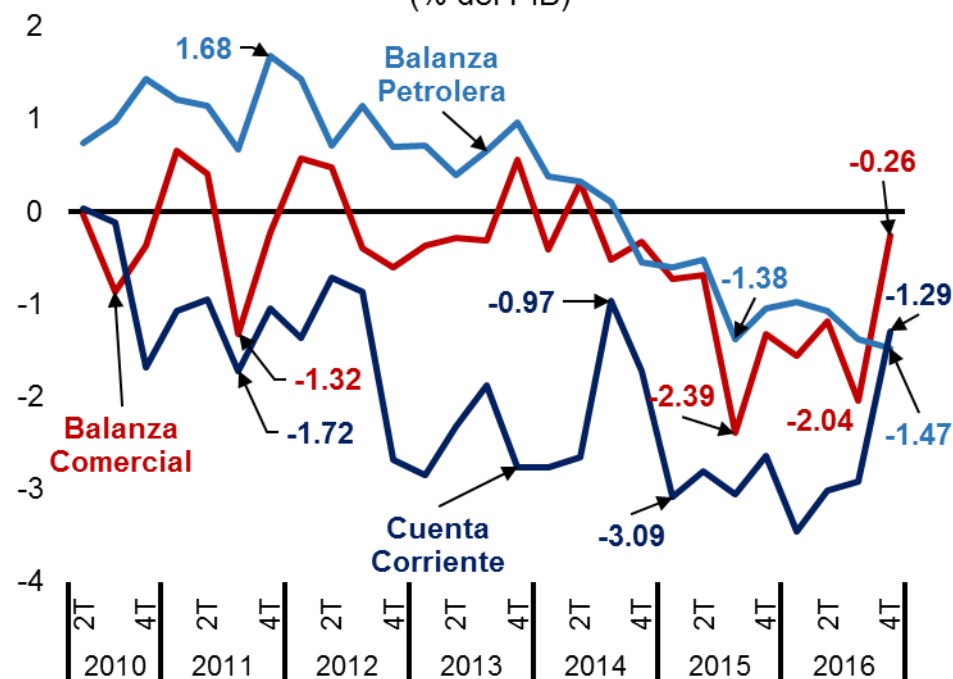


Comercio exterior



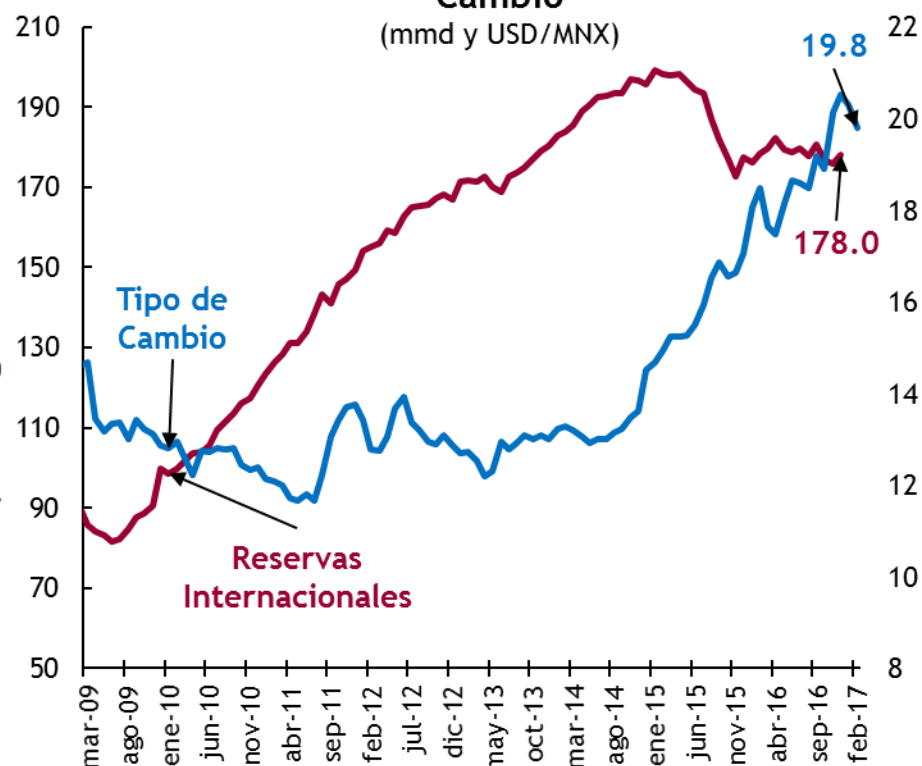
- La mejora en la balanza comercial evitó que siguiera aumentando el déficit en cuenta corriente.
- El tipo de cambio detuvo su fuerte depreciación a partir de la toma de posesión de Trump y ha recuperado terreno.

Cuenta Corriente, Balanza Comercial y Petrolera
(% del PIB)



Fuente: Banco de México, Balanza de Pagos de México

Reservas Internacionales y Tipo de Cambio
(mmd y USD/MNX)



Fuente: Banxico - Sistema de Información Económica(Series

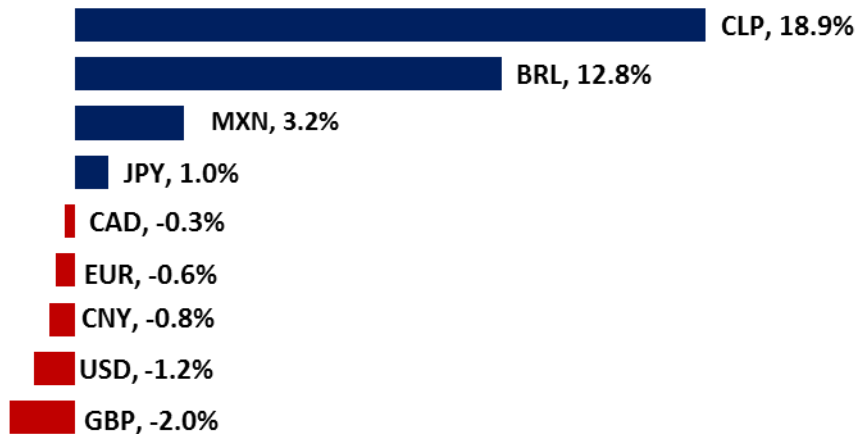
Mercado cambiario e Inflación



- En lo que va del 2017, el peso se ha apreciado un 3.2%
- Sin embargo, la depreciación acumulada del peso, aunada al fuerte aumento en los precios de las gasolinas contribuyeron a un importante aumento en la inflación en enero y durante la primera quincena de febrero.

Apreciación/Depreciación de distintas divisas (%)

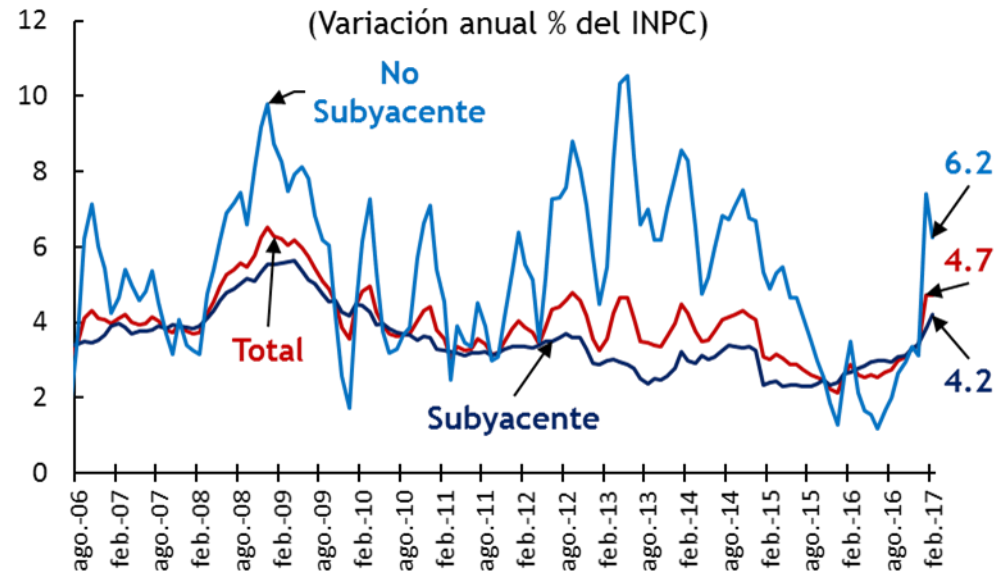
(1 de enero al 1 de marzo de 2017)



Fuente: Bloomberg con información de J.P. Morgan

*Nota: JP Morgan Tradeable Index es un índice que evalúa el comportamiento de distintas divisas con respecto a un conjunto de otras divisas

Inflación en México (Variación anual % del INPC)



Fuente: INEGI - BIE

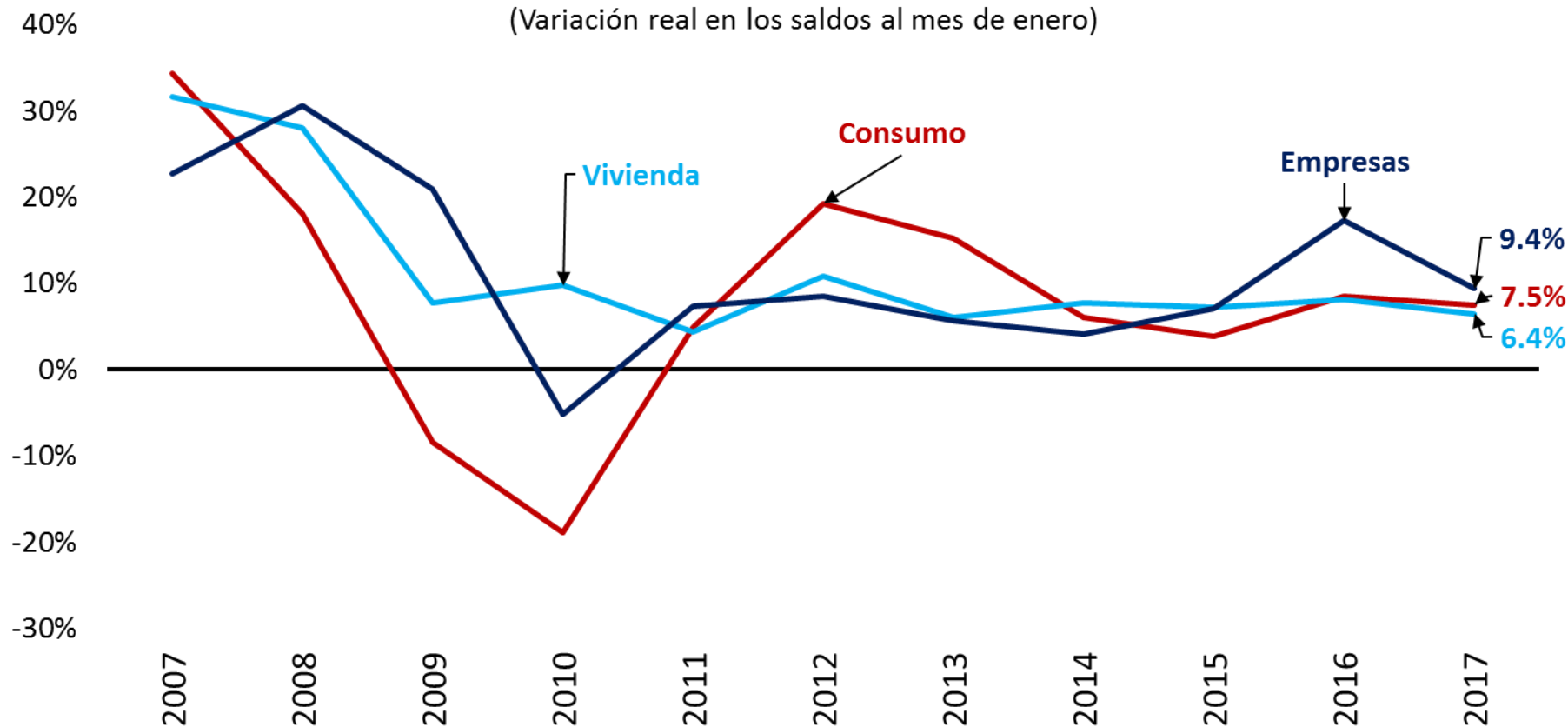
Crédito Bancario



Durante enero se mantuvo el crecimiento del crédito a la vivienda, aunque se observa una ligera pérdida de dinamismo comparado con el 2016.

Crédito Bancario Vigente Total al Sector Privado

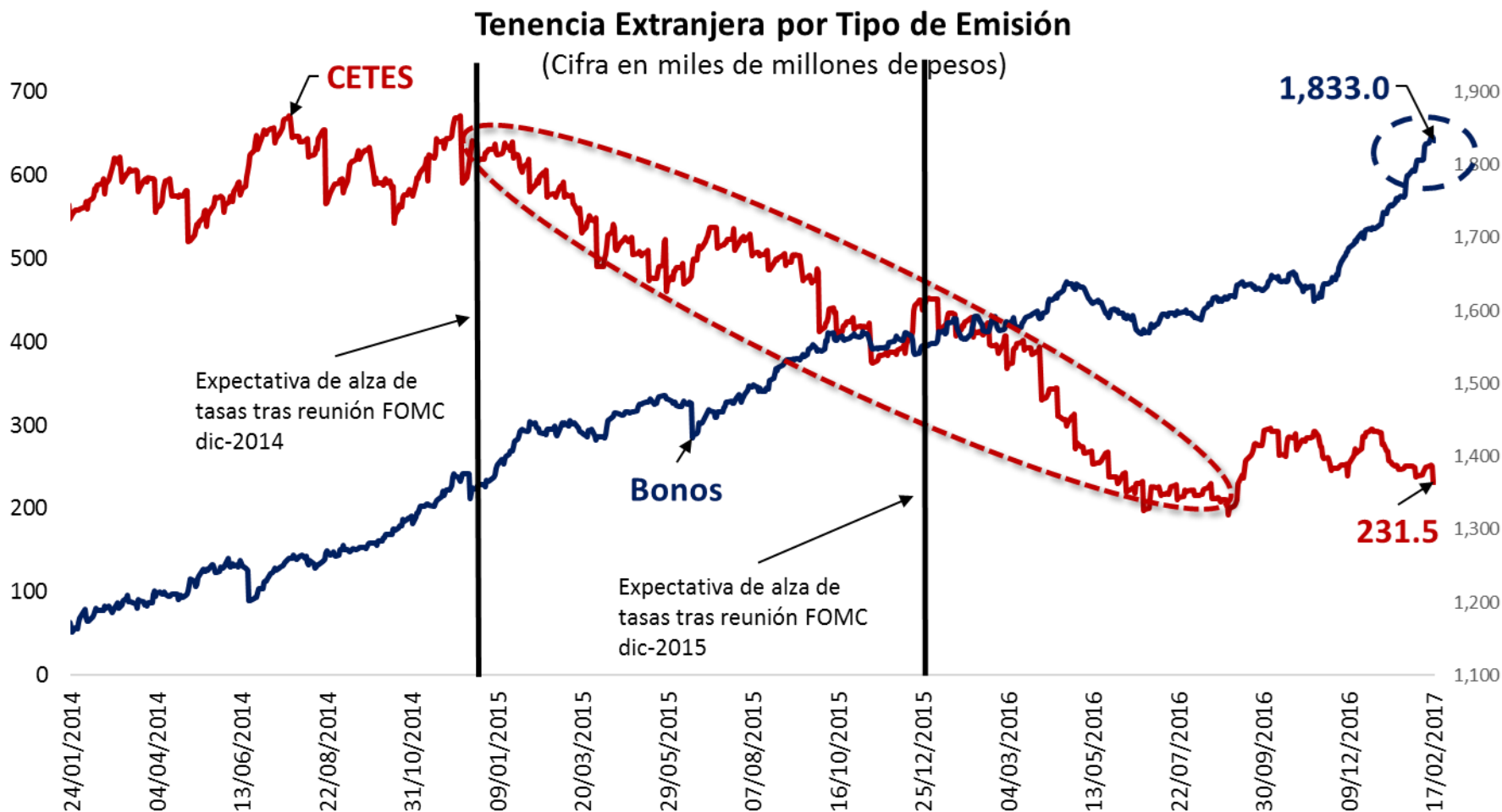
(Variación real en los saldos al mes de enero)



Fuente: Banco de México, Sistema de Información Económica (Series SF40859 SF40861 SF40862 SF40863 SF40864 y SR13967)

Flujos de capital

- Se observa una recomposición en esta tenencia extranjera de valores gubernamentales, aumentando la de Cetes y disminuyendo la de bonos



Perspectivas Macroeconómicas 2017-2018



Continúan deteriorándose las perspectivas macroeconómicas para el 2017

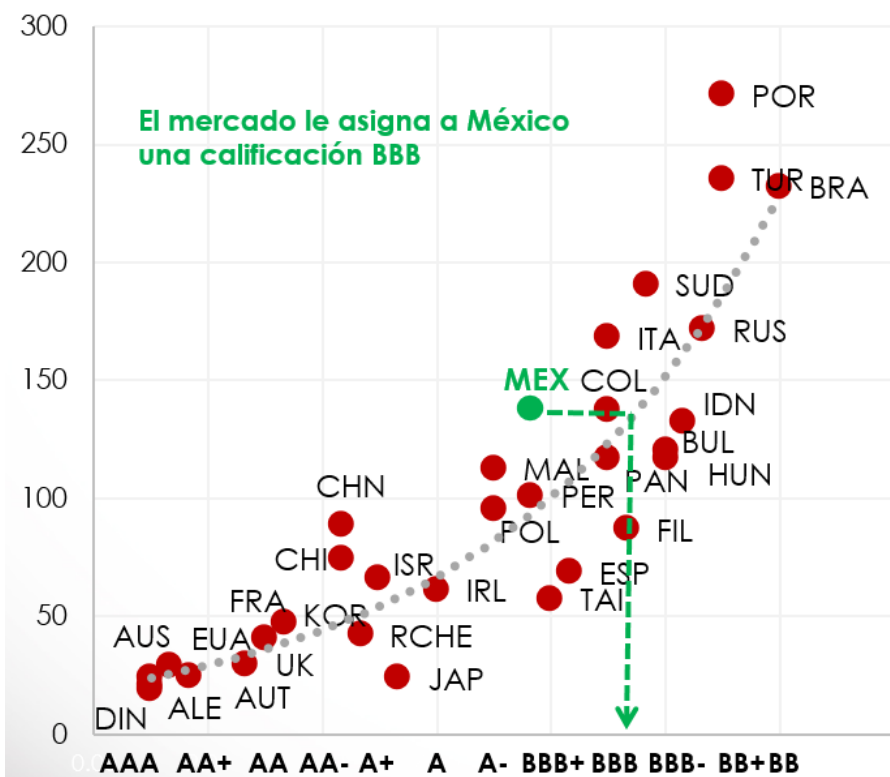
Perspectivas Macroeconómicas para México						
	PIB (crecimiento % real)		Inflación (% dic-dic)		Cuenta Corriente (% PIB)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
FMI	1.7	2.0	3.1	3.0	-2.7	-2.8
Banco Mundial	1.8	2.5			-2.2	-2.2
Banco de México Encuesta	2.08	1.6	3.4	4.1		
Banco de México	1.3-2.3	1.7-3.2	2.0-4.0	Cerca de 3.0	-2.7	-2.7
SHCP	2.0-3.0		3		-3.2	-3.0
Encuesta Banamex	1.5	2.2	5.4	3.6		

Fuente: FMI, World Economic Outlook (Ene - 17); Banco Mundial, Perspectivas Económicas Mundiales (Enero - 17); Banco de México Encuesta, Encuesta sobre las perspectivas de los Esp. en Economía del Sector Privado (Ene/17); Banco de México, Informe Trimestral (Oct-Dic 16); SHCP, Marco Macroeconómico 2017 - 2018, CGPE 2017; Encuesta Citibanamex, Encuesta de Expectativas de Analistas de Mercados Financieros (20 Ene/17).

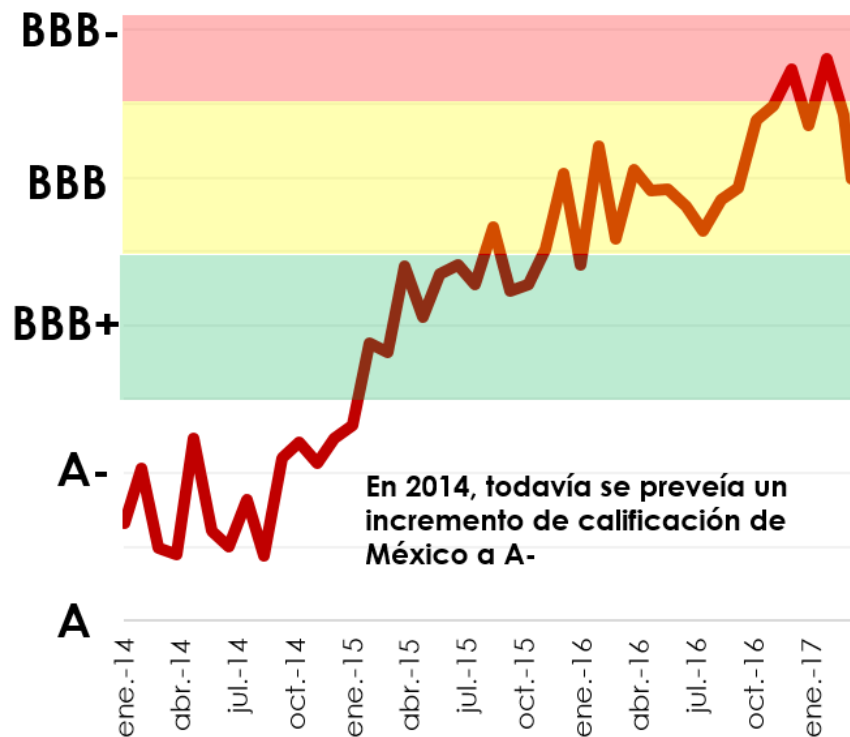
Las intervenciones recientes de Banxico en el mercado cambiario han mitigado las expectativas de los inversionistas de una doble degradación

- México fue el país que más mejoró su posición de riesgo de crédito en el último mes.
- Hoy el mercado descuenta una calificación BBB para el país. Se espera que a mediados de año suceda el recorte en la nota soberana de 'BBB+' a 'BBB' por S&P y/o Fitch.

CDS vs calificación soberana. Marzo 2017



Calificación de México de acuerdo a su nivel relativo de CDS

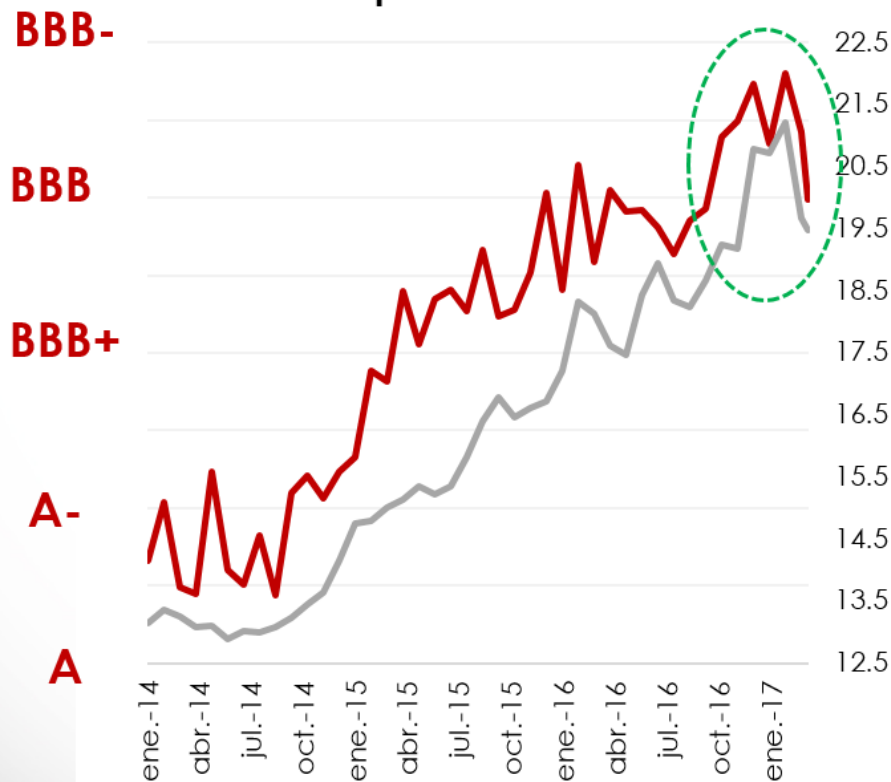


El tipo de cambio ha sido el principal reflejo de las expectativas de riesgo de crédito de México, que se empezaba a trasladar al mercado de bonos

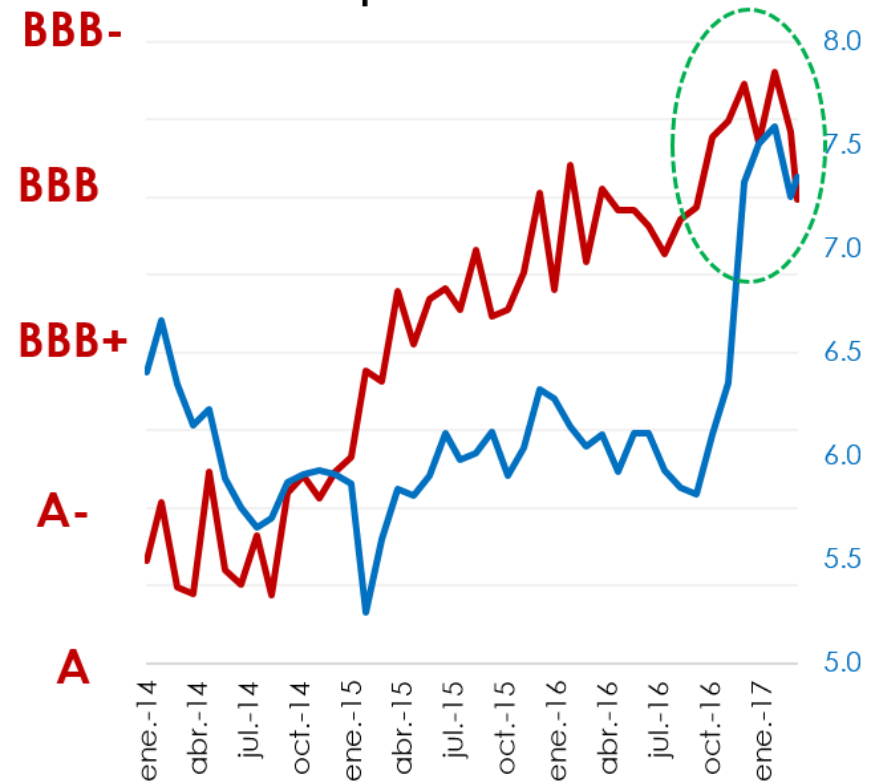


- En momentos de nerviosismo, hay mayor correlación de activos.
- Gracias a las intervenciones de la Comisión de Cambios, se redujo este contagio.

Calificación relativa de México vs
Tipo de cambio



Calificación relativa de México vs
Tipo de cambio



Grupo de Trabajo de Inversiones Sesión número 029 Marzo 2017



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Operaciones relevantes

FANVIT del 1 de febrero al 28 de febrero de 2017.



- Compras por 9,500 mdp en PRLVs de corto plazo de la banca de desarrollo (SHF).
- Compra de 201 mdp en bonos gubernamentales utilizados de mediano plazo.

Operación	Instrumento	Monto (mdp)
Compra	S_UDIBONO_201210	100.00
Compra	S_UDIBONO_220609	100.96

- Compra de 11,636 mdp en bonos gubernamentales a tasa variable.

Operación	Instrumento	Monto (mdp)
Compra	IM_BPAG28_190221	3,800.65
Compra	IM_BPAG28_190725	998.02
Compra	IM_BPAG28_191121	918.34
Compra	LD_BONDESD_190606	498.84
Compra	LD_BONDESD_191003	499.87
Compra	LD_BONDESD_200130	500.03
Compra	LD_BONDESD_200402	498.59
Compra	LD_BONDESD_200730	199.09
Compra	LD_BONDESD_200924	438.03
Compra	LD_BONDESD_201126	1,020.34
Compra	LD_BONDESD_210722	996.31
Compra	LD_BONDESD_220113	1,267.90

Resultado FANVIT al 28 de febrero de 2017



FANVIT1 28 feb 2017	Valor
Activo Neto (mdp) *	97,763
Activo Neto 30 diciembre 16 (mdp)	90,727
Entradas feb (mdp)	-
Total Entradas 2017 (mdp)	6,000
ICAP c/FANVIT (Diciembre)	12.40%
ICAP s/FANVIT (Diciembre)	13.42%
Rto 2017 (base 30 dic)	6.38%
Rto 2017 (s/gastos base 31 dic)	6.73%
YTM	7.02%
PPP FANVIT (años)	7.9
PPP SB1 (años al 31 ene)	7.5
PPP SB2 (años al 31 ene)	10.5
VaR metodología Histórica FANVIT	0.75%
Sensibilidad Tasas (PV01 mdp) **	-46.2
Sensibilidad RV (mdp) ***	-67.2
Sensibilidad Tipo de Cambio (mdp) ****	-24.0

El VaR histórico es a horizonte de 1 día con el 99% de confianza * El Activo Neto es igual al Valor del Portafolio más cuentas por cobrar o pagar ** Sensibilidad por aumento de 1pb en tasas (PV01). *** Sensibilidad por disminución de 1% en el dólar. **** Sensibilidad por disminución de 1% en Renta Variable (RV).

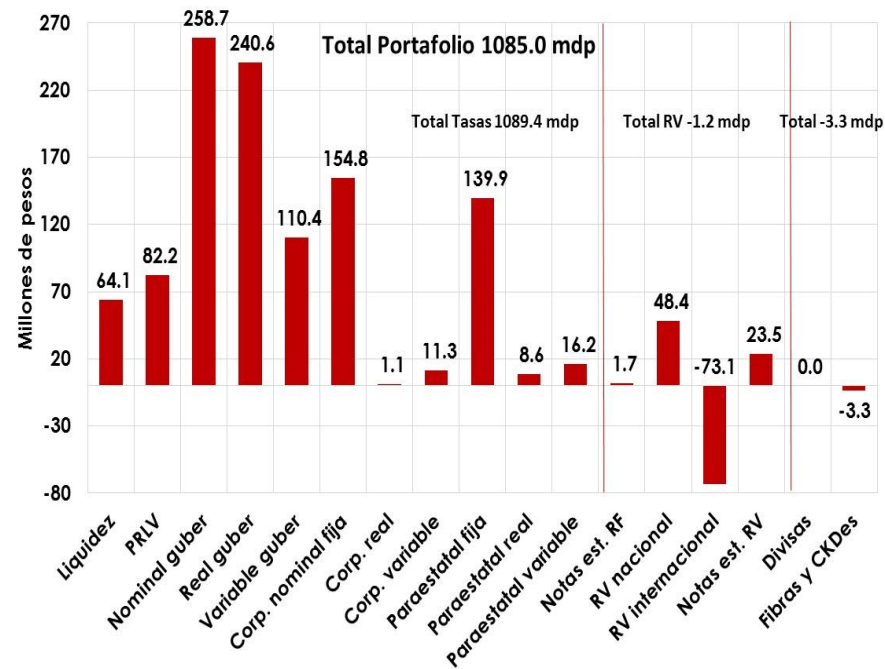
Comparativos	Activo Neto *	VaR Paramétrico	Rto Mes	Rto 2017
SB2	1,010,681	0.47%	6.84%	7.49%
FANVIT1	97,763	0.41%	7.47%	6.38%
SB1	97,910	0.42%	4.98%	6.00%

Fecha: 28 feb 2017

* Total de Activos Netos de Siefores al 31 enero

Atribución del rendimiento

Del cierre del 30-dic-2016 al cierre del 28-feb-2017



Rendimientos Comparativos. *

(Del 11 de julio del 2014 al 28 de febrero del 2017)

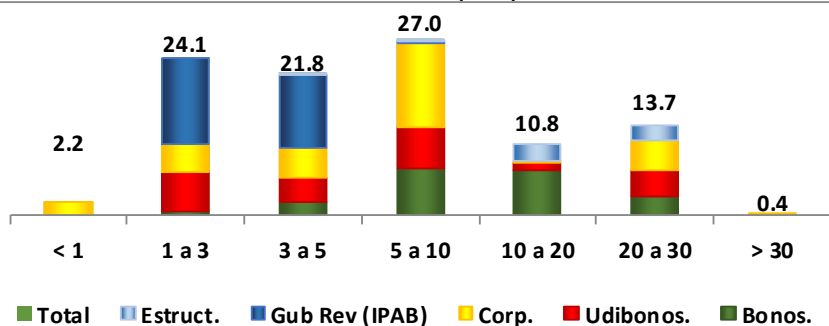


* Rendimiento anualizado. Suponemos el rendimiento del FANVIT al invertir únicamente en los activos mencionados

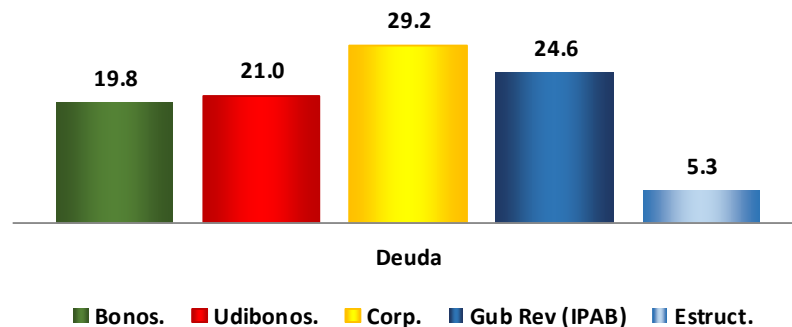
Cartera FANVIT al 28 de febrero de 2017

Clasificación	Sub-Clase	Monto	% Cartera
Liquidez		1,716	1.8
Deuda		88,082	90.5
	Bonos	17,440	
	Udibonos	18,509	
	Corporativos	25,722	
	Gub Rev (IPAB)	21,709	
	Estructurados	4,702	
Renta Variable		6,689	6.87
	RV Nacional	2,988	
	RV Internacional	3,701	
	Japón	756	
	Europa	1,123	
	EUA	1,822	
Portafolio Líquido		94,771	97.4
FIBRAs		669	0.7
CKDs		169	0.2
	Infraestructura	109	
	Bienes Raíces	60	
Portafolio Alternativos		838	0.9
Portafolio Total		97,325	100

Vencimiento (años)

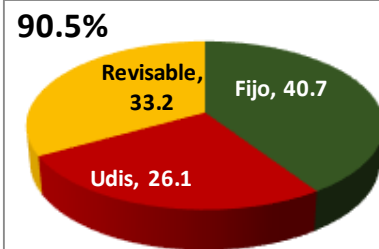


Deuda

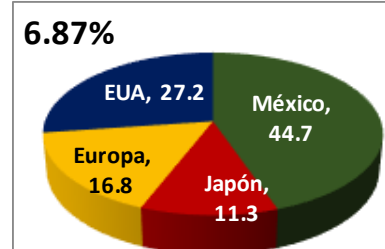


Deuda

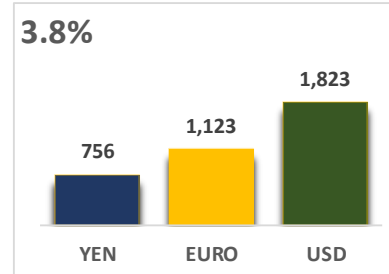
Tipo Tasa



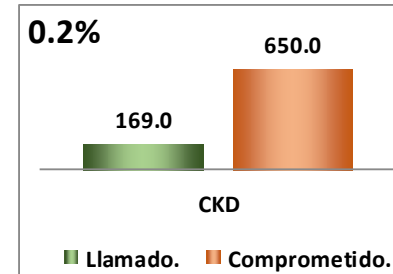
Renta Variable



Monedas



CKD's



Riesgo de Mercado

Febrero 2017



- Al cierre de febrero 2017 el VaR de Fanvit fue de 727 millones de pesos que representa un 0.74% del valor de mercado.

Riesgo de mercado de inversiones

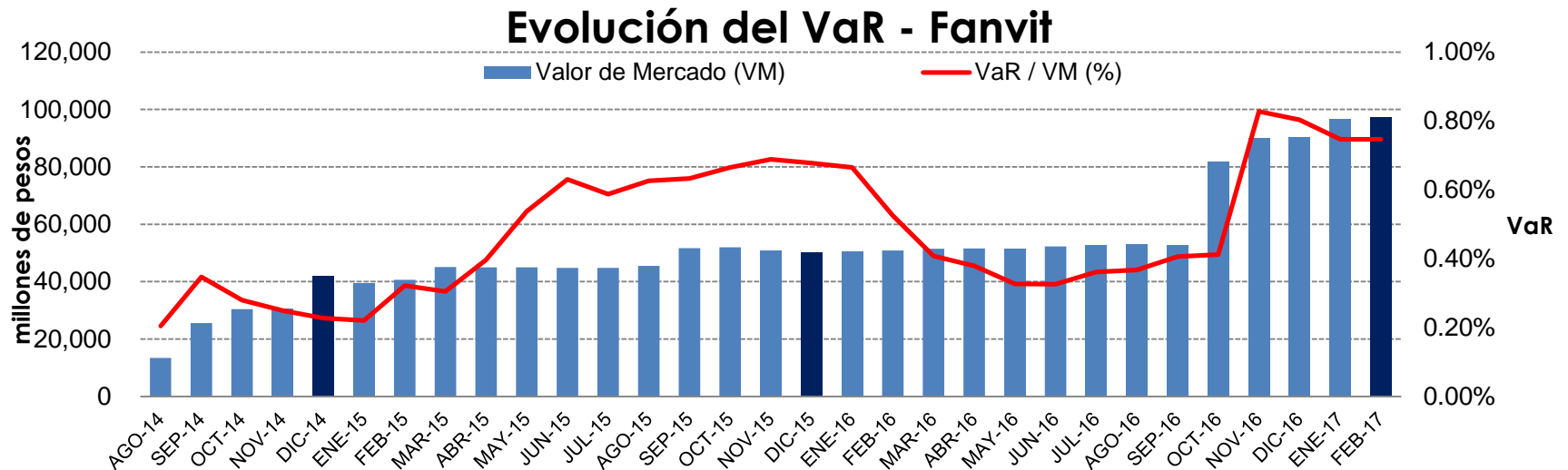
(cifras en millones de pesos)

Portafolio	Valor de Mercado ¹	Duración (días)	VaR	VaR (%) ²	Alerta de VaR	Consumo
Fanvit =	97,325	1,716	726.60	0.747%	1.10%	67.9%

1. Valor de Mercado teórico.

2. Valor en Riesgo de mercado bajo un modelo de simulación histórica con una ventana de 250 días y 99% de confianza; el horizonte de inversión es de 1 día.

- En cuanto a la evolución del VaR y Valor de Mercado en el mes de febrero del 2017, ambos se mantienen constantes con un ligero incremento en el valor de mercado.



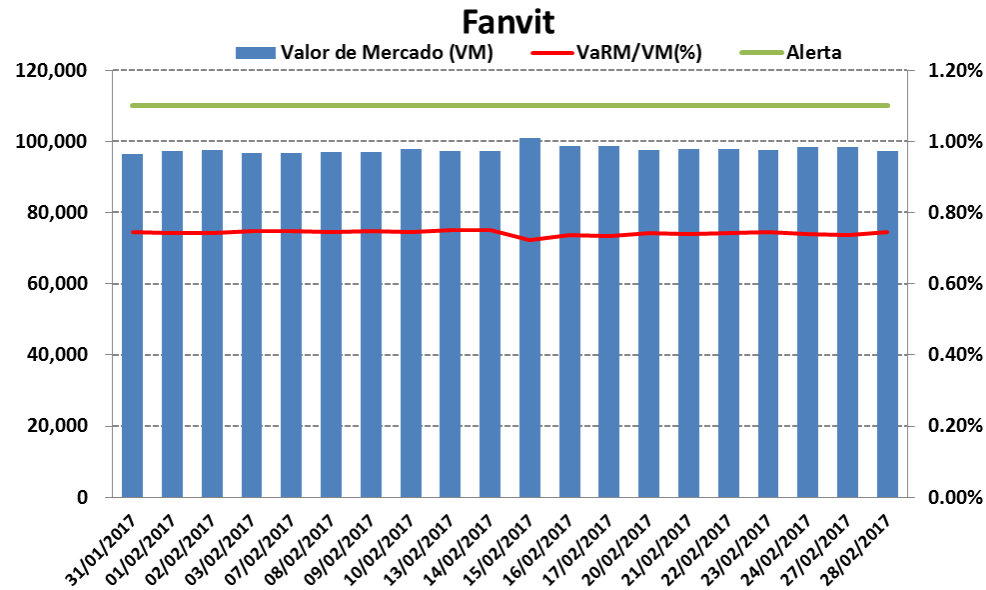
Escenarios de estrés
Pérdidas / Ganancias simuladas
(cifras en millones de pesos)

Fanvit			
Valor de mercado		97,325	
Escenarios de Estrés		Escenarios de Estrés	
09-11	-3,274	Lehman 08	-866
Asia 97	1,249	Rebound 09	9,503
Black Monday 87	-321	Rusia 98	-8,839
Crisis 2011	-1,173	TARP 08	-402
Grecia 10	-666	Tequila 94	-11,882
Japon 11	50		

1. Sensibilidades, se simulan movimientos en los factores de riesgo (curvas de valuación, precios, tipos de cambio), los resultados mostrados son pérdidas/ganancias simuladas ante dichos escenarios.

Riesgo de Mercado evolución

Febrero 2017



La gráfica corresponde a la evolución del valor de mercado y el VaR del portafolio en el mes de febrero, destaca:

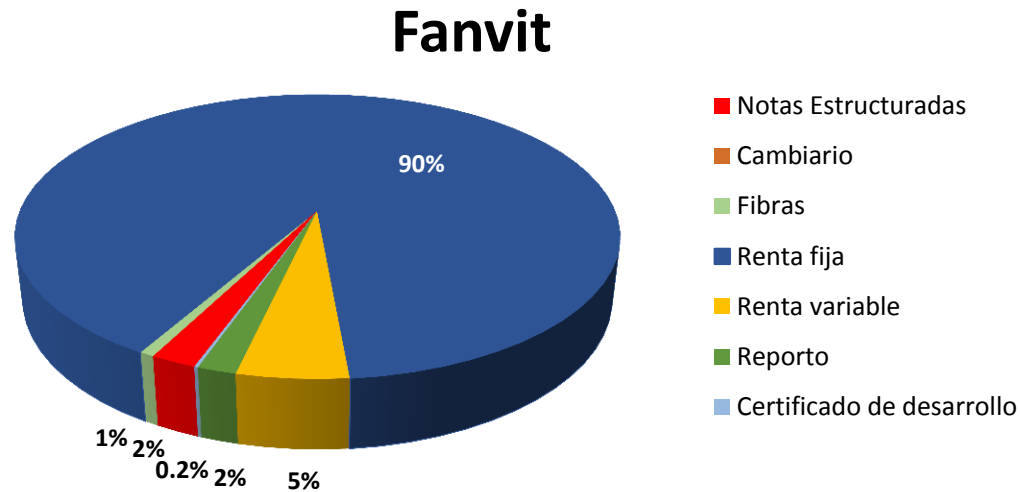
- Valor de mercado estable promediando en febrero 97,763 mdp y un consumo de VaR promedio de 0.74%.
- El consumo de VaR se mantuvo en el mes dentro de la correspondiente alerta aprobada por el Comité de Riesgos para el portafolio Fanvit.

Composición del portafolio

Febrero 2017



Los mercados en los cuales se invierten los recursos del portafolio se detallan a continuación



Composición del portafolio

Febrero 2017



El detalle de las inversiones realizadas es el siguiente:

Clasificación	Valor de mercado
Renta Fija	87,816
<i>Alimentos y bebidas</i>	773
<i>Bursatilizaciones</i>	1,310
<i>Construcción</i>	524
<i>Consumo</i>	466
<i>Educación</i>	447
<i>Empresa productiva del estado</i>	7,522
<i>Energía</i>	159
<i>Finanzas</i>	5,355
<i>Gubernamental</i>	63,841
<i>Industrial</i>	1,185
<i>Infraestructura</i>	3,019
<i>Telecomunicaciones</i>	2,648
<i>Transporte</i>	567

Clasificación	Valor de mercado
Fibras	669
<i>Fibras</i>	669
Renta Variable	4,925
<i>Acciones</i>	528
<i>Fondos de Inversión</i>	0
<i>Tracker</i>	4,397
Reporto	1,715
<i>Reporto</i>	1,715
Notas Estructuradas	2,029
<i>Referenciadas a índice</i>	1,763
<i>Referenciadas a tasa</i>	266
Cambiario	2
<i>USD</i>	2
CKDs	169
<i>Infraestructura</i>	169

Valor de Mercado Total = 97,325

Cifras en millones de pesos
Cifras de Valor de Mercado de VALMER

Estrategia FANVIT



- Mantener posiciones de corto plazo nominal, revisables y utilizados en instrumentos de deuda gubernamental exclusivamente.
- En el caso de renta variable internacional aumentar paulatinamente las posiciones, cuidando los niveles de mercado y respetando los límites establecidos por la Coordinación General de Riesgos.
- Aprovechar oportunidades de mercado que permitan mejorar la rentabilidad del portafolio.
- Realizar rebalanceo del portafolio en función a las entradas de recursos al FANVIT, considerando las expectativas del mercado.

La estrategia debe quedar enmarcada en el marco de gestión.

Grupo de Trabajo de Inversiones Sesión número 029 Marzo 2017



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FINVIT**
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

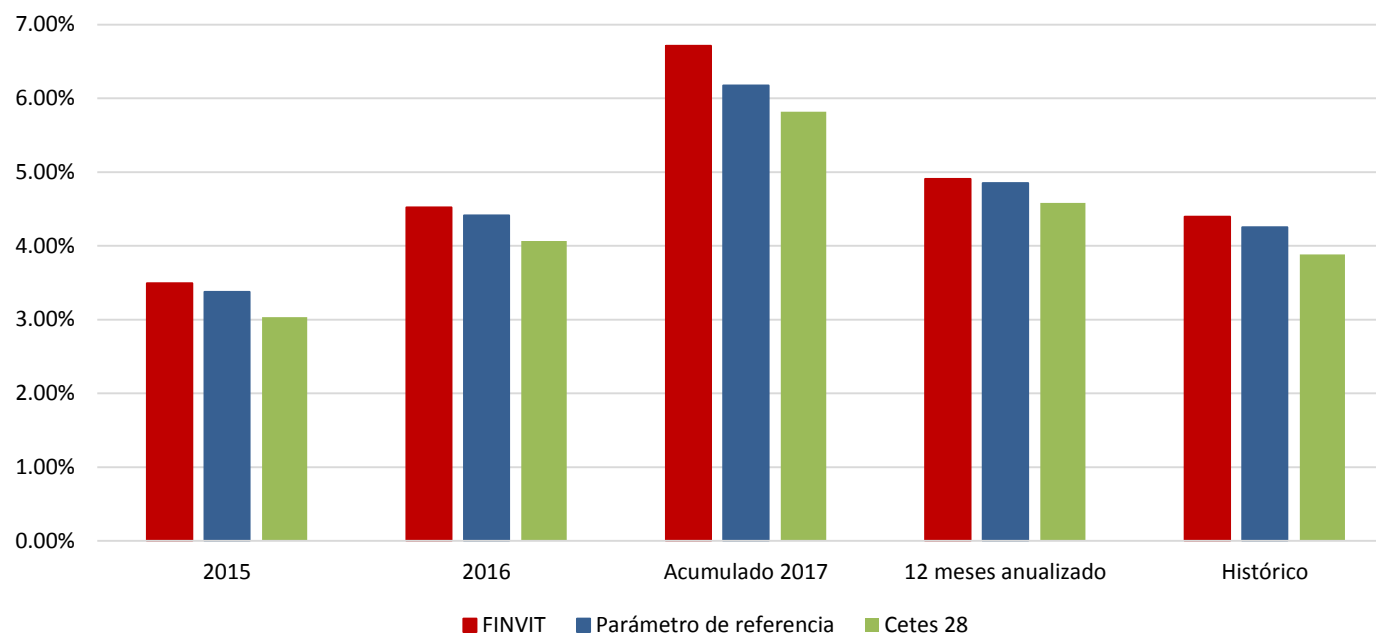
Rendimiento FINVIT al 28 de febrero de 2017



	FINVIT	●	Parámetro de referencia	●	Cetes 28
2015	3.49%	●	3.37%	●	3.03%
2016	4.52%	●	4.41%	●	4.07%
Acumulado 2017	6.71%	●	6.17%	●	5.82%
12 meses anualizado	4.91%	●	4.85%	●	4.58%
Histórico	4.39%	●	4.25%	●	3.88%

● Superó el parámetro de referencia.

Rendimiento histórico

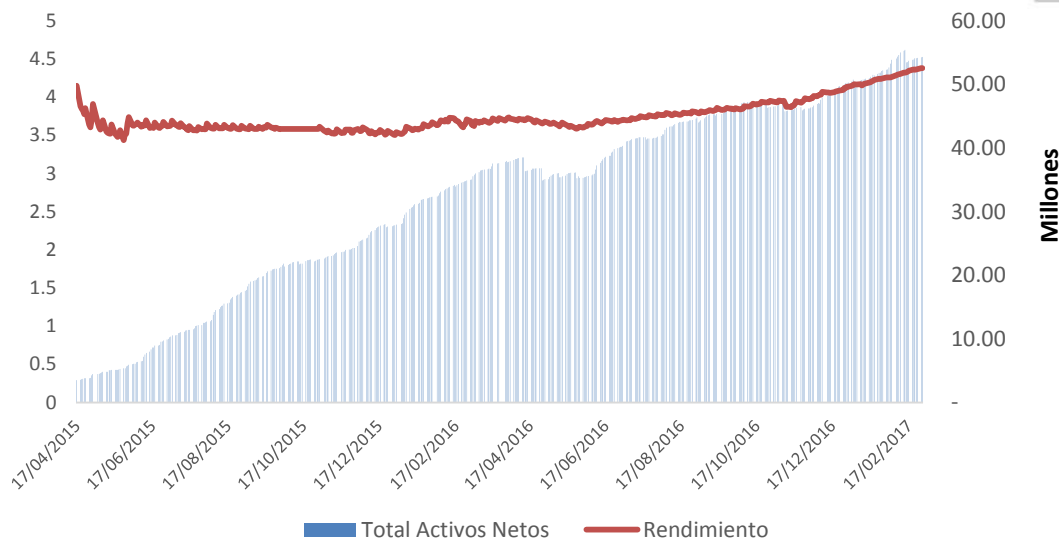


El FINVIT cuenta con ~\$ 54 mdp, 71% aportados de forma directa y un rendimiento del 6.71%.



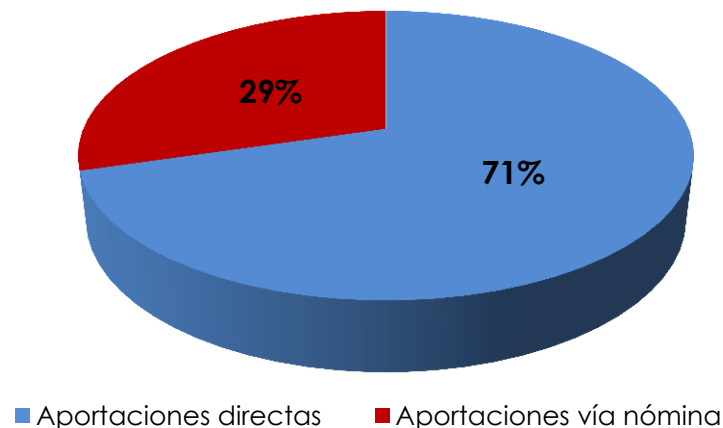
- Desde su lanzamiento el 4 de marzo de 2015 al 28 de febrero de 2017, el FINVIT presenta los siguientes resultados:

Principales Analíticos	
	al 28 de febrero
Tasa de Rendimiento Anualizada (Valuación al corte)	6.71%
Tasa de rendimiento (a vencimiento) YTM	6.81%
Duración (años)	2.08
VaR	0.042
Activos Netos	54,354,667
Precio de la acción	1.0881



Indicadores	al 28 de febrero
Aportaciones vía nómina	\$ 22,824,856.08
Aportaciones vía nómina (descuento catorcenal)	\$ 647,287.59
Solicitudes de descuento vía nómina	937

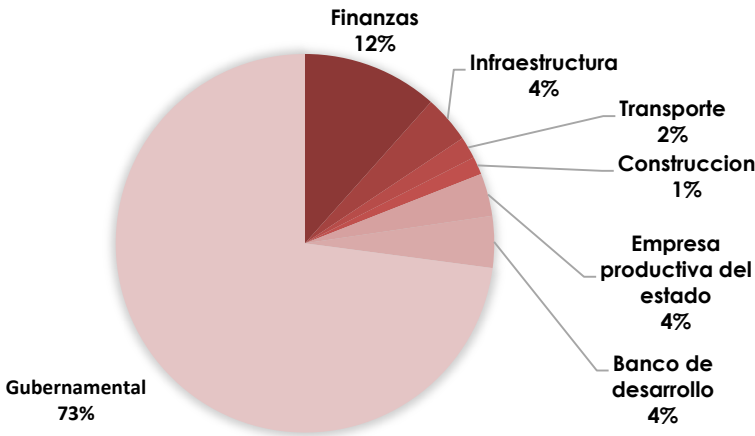
Aportaciones al FINVIT por modalidad



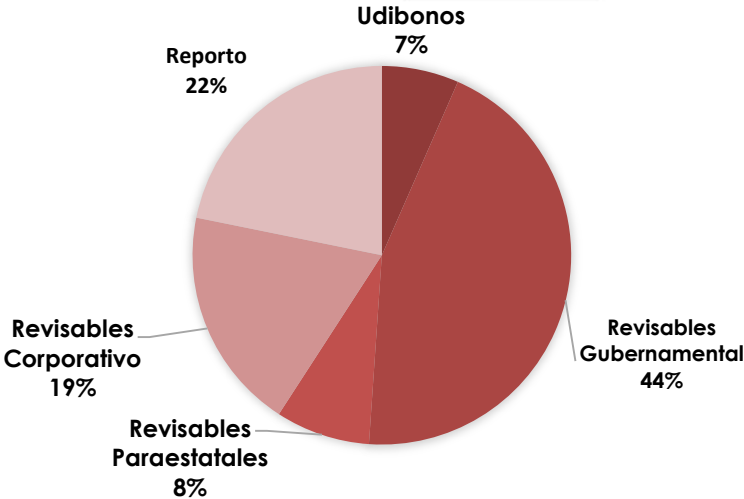
Composición FINVIT al 28 de febrero de 2017



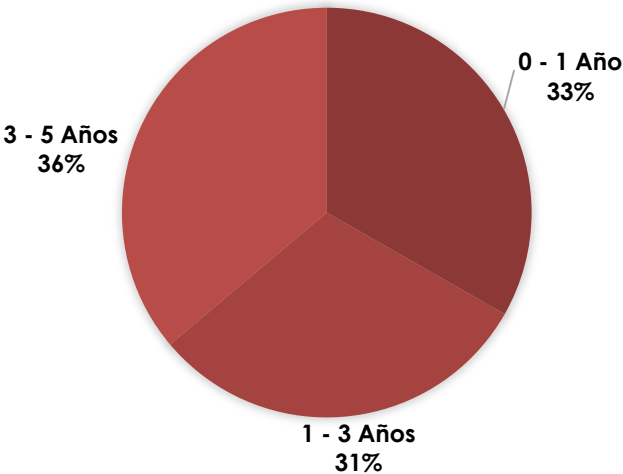
POR SECTORES



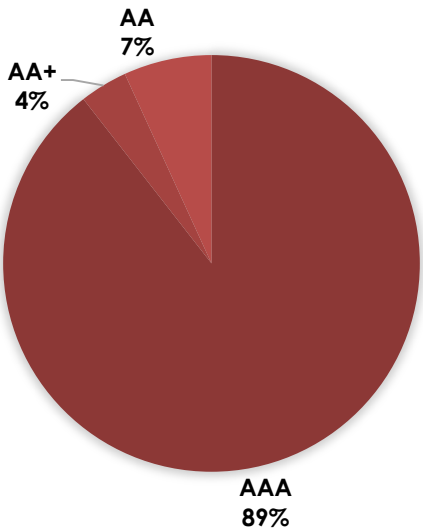
POR CLASE DE ACTIVO



VENCIMIENTOS



CALIFICACIÓN



Fuente: Elaborado por la Gerencia Sr. de MFGI del Infonavit con datos al 28 de febrero de 2017.

El ~29% de la plantilla del Instituto ya es parte del FINVIT, 62% personal sindicalizado

- Al 28 de febrero de 2017 se tienen los siguientes avances:



1,312 trabajadores inscritos
(29% del total de la plantilla que
corresponde a 4,594 trabajadores)

Delegaciones
2,617 trabajadores
837 inscritos – 64% del total
del personal inscrito

**Oficinas de Apoyo y Zona
Metropolitana**
1,977 trabajadores
475 inscritos – 36% del
total del personal inscrito

FINVIT

Personal Sindicalizado
2,849 trabajadores
807 inscritos – 62% del total del
personal inscrito

Personal no Sindicalizado
1,745 trabajadores
505 inscritos – 38% del total
del personal inscrito

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Informe de Auditoría Anual de Riesgos conforme a la CUOEF



En cumplimiento a lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF) emitidas por la CNBV, se realizó la Auditoría anual en materia de Administración Integral de Riesgos (AIR) que comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

El objetivo de la revisión fue evaluar el cumplimiento del desarrollo de la Administración Integral de Riesgos del Instituto conforme a los objetivos, lineamientos y políticas aprobados por su Consejo y lo establecido por la normatividad vigente.

La revisión se realizó por el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Deloitte), dando a conocer los resultados en el mes de febrero de 2017.

Acciones correctivas para la atención



Como resultado de la revisión, el auditor realizó una serie de recomendaciones y observaciones relacionados directamente con la gestión de inversiones del FANVIT, las cuales a continuación se exponen en conjunto con las acciones implementadas para su atención:

RECOMENDACIÓN	ATENCIÓN
<ul style="list-style-type: none">Observación TI. Monitoreo de los sistemas y aplicaciones utilizados por el FANVIT por el personal de la Subdirección General de Tecnologías del Instituto.	Se establecerá Acuerdo de Niveles de Servicio (Plan de trabajo – 22/marzo/2017)
<ul style="list-style-type: none">Observación Riesgos / Inversiones. Homologar las procedimientos y metodologías para la determinación de exposición al riesgo del FANVIT para la toma de decisiones de inversión con aquellas aprobadas por el Comité de Riesgos del Instituto.	Se establecerá plan de trabajo. (Plan de trabajo – 22/marzo/2017)
<ul style="list-style-type: none">Observación TI / Riesgos. Definición de acuerdos de niveles de servicio del personal con funciones de apoyo en procesos de TI y Administración de Riesgos con la Subdirección General de Tecnologías y la Coordinación General de Riesgos respectivamente.	Se establecerá Acuerdo de Niveles de Servicio (Plan de trabajo – 22/marzo/2017)
<ul style="list-style-type: none">Recomendación Inversiones. Incorporar límites en monto por contraparte en el sistema transaccional utilizado por el FANVIT.	Se implementarán los establecidos por la Coordinación General de Riesgos
<ul style="list-style-type: none">Recomendación Inversiones. Monitoreo de la mejor ejecución de las transacciones realizadas por las áreas de inversiones.	Se presenta propuesta de Política de mejor ejecución de instrumentos financieros, en punto VIII del orden de día.

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**

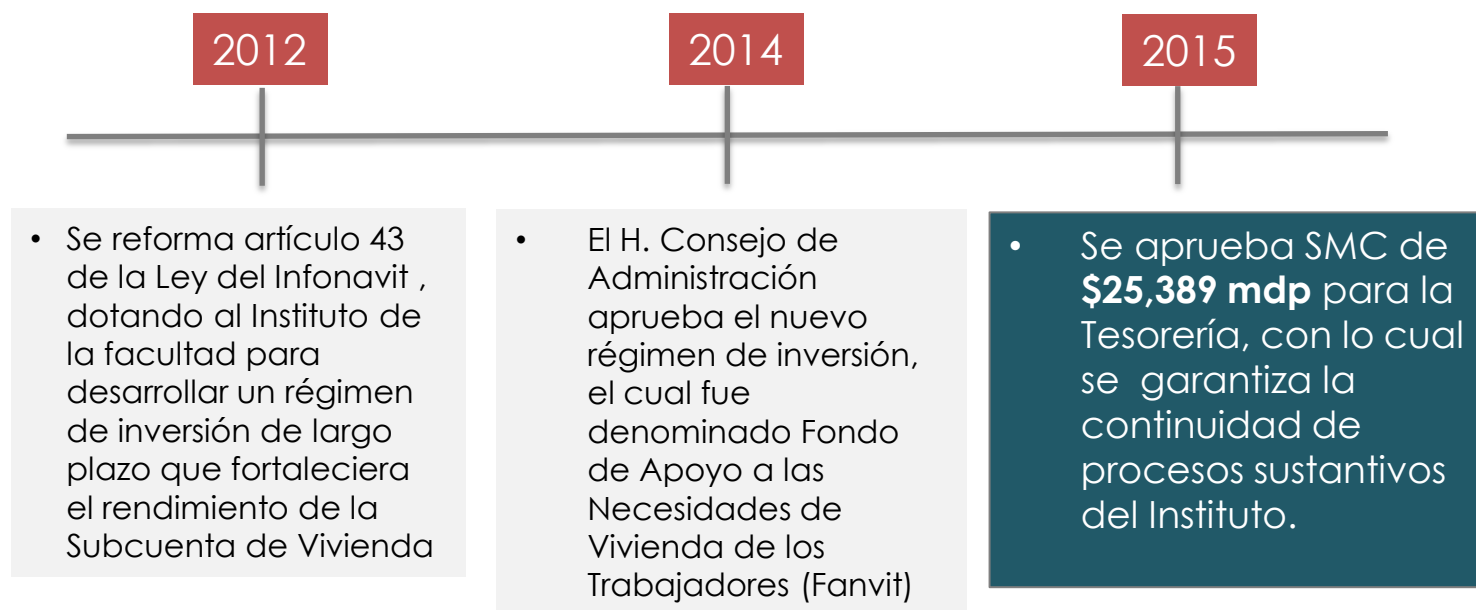


- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FANVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería**
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Antecedentes



- En 2015 se aprobó un Saldo Mínimo de Caja (SMC) de \$25,389 mdp, el cual fue definido por la Tesorería General en conjunto con el Grupo de Trabajo para la Determinación de los Excedentes de Flujo de Efectivo.
- El siguiente esquema ilustra los principales eventos que antecedieron a la definición de la presente política:



- Hasta ahora, las transferencias de recursos de la Tesorería al Fanvit se han generado por montos y en tiempos adecuados, pero sin contar aún con una política expresa para ello, en la cual se defina con claridad el **monto a transferir** y su **periodicidad**.

Objetivo

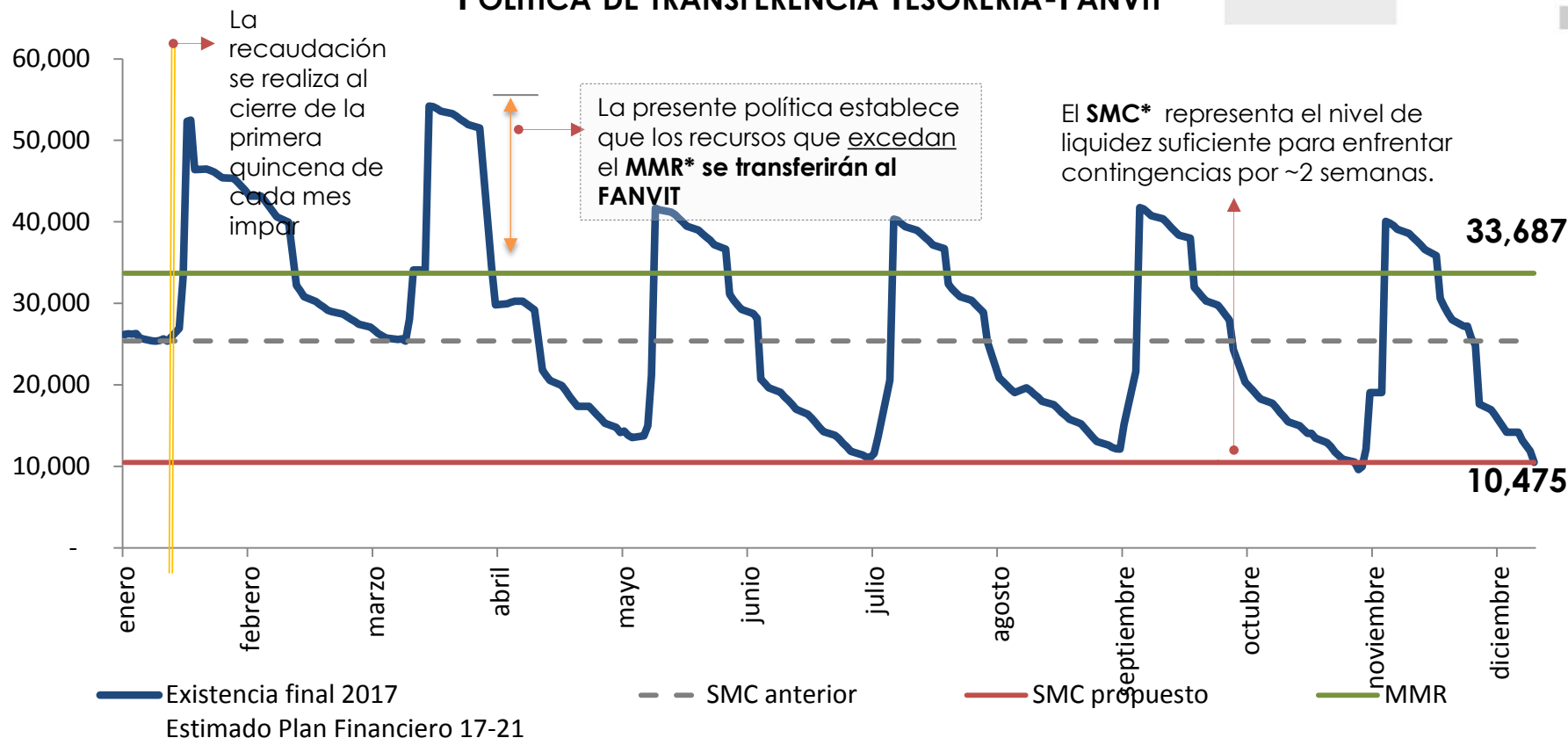


Establecer una política que estandarice y sistematice la transferencia de recursos de la Tesorería al FONAVIT, definiendo la periodicidad y el monto de recursos a ser transferidos, sin descuidar la continuidad de los procesos sustantivos del Instituto.

Representación esquemática de la Política de transferencia de recursos líquidos Tesorería – Fanvit



POLÍTICA DE TRANSFERENCIA TESORERÍA-FANVIT



- El **Monto Máximo de Recursos (MMR)** con el que deberá comenzar la Tesorería en los meses pares será de **\$33,687 millones de pesos**; los **recursos remanentes** deberán ser transferidos al FANVIT.

* **MMR= Monto Máximo de Recursos.** Recursos que deberá conservar la Tesorería una vez que reciba recaudación bimestral, los cuales deberán ser suficientes para hacer frente a su gasto operativo de los siguientes dos meses, manteniendo en todo momento un **Saldo Mínimo De Caja (SMC)** de **\$10,475 millones de pesos**. Cabe mencionar que el SMC autorizado representa un nivel mayor al requerido para cubrir con las obligaciones de pago diarias del Instituto. Para mayor detalle sobre cómo se definió tanto el MMR como el SMC, véase [anexos](#).

Análisis para la determinación del saldo mínimo de operación y monto máximo de recursos.



Saldo Mínimo de Caja (SMC)

104 periodos semanales (2016 - 2017) Presupuesto 2017	
Egresos	
Promedio simple	4,220
Desviación estándar	2,085
+ 1 Desviación estándar	6,305
+ 2 Desviaciones estándar	8,390
+ 3 Desviaciones estándar	10,475
- 1 Desviación estándar	2,135
- 2 Desviaciones estándar	50
- 3 Desviaciones estándar	- 2,035
Valor máximo	10,868
Valor mínimo	1,494
Mediana	3,637



Monto Máximo de Recursos (MMR)

18 periodos bimestrales (2015 - 2017) Presupuesto 2017	
Egresos	
Promedio simple	26,459
Desviación estándar	3,614
+ 1 Desviación estándar	30,073
+ 2 Desviaciones estándar	33,687
+ 3 Desviaciones estándar	37,302
- 1 Desviación estándar	22,844
- 2 Desviaciones estándar	19,230
- 3 Desviaciones estándar	15,616
Valor máximo	32,679
Valor mínimo	18,369
Mediana	27,269



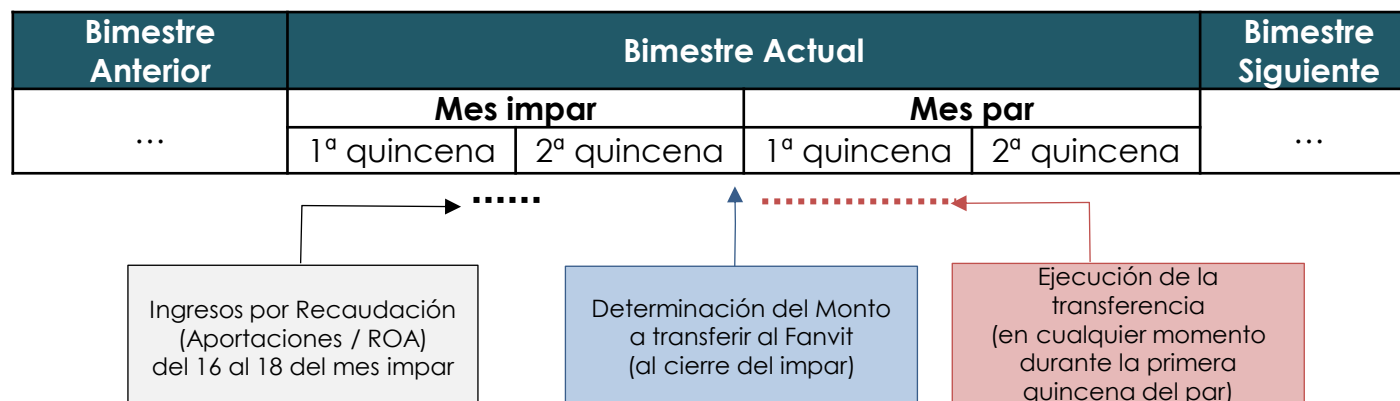
- Salidas semanales del 2016 y presupuesto 2017. Promedio simple de 104 muestras: \$ 4,220 mdp.
- Tomando el promedio simple + 3.0 desviación estándar, se determina como saldo mínimo de operación para la Tesorería **\$ 10,475 mdp.**

- Información del flujo contable de 18 periodos bimestrales de 2015, 2016 y presupuesto 2017.
- Valor máximo estimado de pago en un bimestre de operación: \$32,679 mdp.
- Se propone como monto máximo de recursos para la TG en los meses noventa un importe de **\$33,687 mdp.**

Consideraciones operativas



- El siguiente esquema ilustra la periodicidad en la que deberán realizarse las transferencias de la Tesorería al Fanvit



- Se estableció **un margen de seguridad para la liquidez de la Tesorería**, el cual consiste en aplazar dichas transferencias hasta 15 días posteriores al cierre del mes impar, ya que en los meses pares de cada bimestre, el Instituto hace la entrega de los recursos que corresponden a los créditos que cobra a nombre de las instituciones financieras terceras*.
- Tanto el MMR como el SMC deberán ser actualizados anualmente en el mes de enero, tomando en consideración la experiencia de la administración en el año previo, así como la proyección del flujo de efectivo que capture los objetivos del Instituto para el año entrante.

*La transferencia podrá hacerse en una o más exhibiciones.

Conclusiones



- I. La Política de transferencia de recursos líquidos Tesorería – Fanvit implicará para el Instituto principalmente tres beneficios:
 1. **Estandarización** del proceso de transferencia.
 2. **Gestión eficiente de los recursos líquidos** del Instituto, los cuales se invertirán bajo un horizonte de largo plazo.
 3. **Promover la transparencia** de los procesos operativos y financieros.
- II. El **Monto Máximo de Recursos** (MMR) con el que deberá comenzar la Tesorería en los meses pares será de **\$33,687 mdp**; los recursos remanentes deberán ser transferidos al FANVIT.
- III. El MMR deberá ser suficiente para solventar el gasto operativo de la Tesorería los siguientes dos meses, manteniendo en todo momento un **Saldo Mínimo de Caja** (SMC) de **\$10,475 mdp**.
- IV. El saldo mínimo de caja esta sujeto a la aprobación del Comité Riesgos

Grupo de Trabajo de Inversiones Sesión número 029 Marzo 2017



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FINVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

Política de ejecución de instrumentos financieros



El objetivo de esta política es establecer controles para asegurar mejor ejecución en la compra venta de valores financieros.

Los puntos que se observan son los siguientes:

- Acceder a los mejores precios y tasas de mercado dependiendo la liquidez de mercado.
- Operar con las contrapartes autorizadas más eficientes.
- Distribuir el riesgo de operación con diferentes contrapartes.
- Distribuir las operaciones por operador.

Política de ejecución de instrumentos financieros



Se consideran los siguientes puntos:

- Condiciones de Mercado
- Cotizaciones
- Elección de las Contrapartes
- Ejecución de las Órdenes
- Tipos de Ordenes
- Lapsos de tiempo permitidos para cotizar
- Procedimiento para guardar las llamadas o correos de cotizaciones u ordenes
- Consideraciones de excepción para la revisión de liquidez y cotizaciones
- Incumplimientos y desviaciones a las políticas

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FANVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

- I. Antecedentes
- II. Diagnóstico inicial del Gobierno Institucional
- III. Objetivo de las modificaciones
- IV. Propuesta del nuevo modelo del Gobierno Institucional
- V. Resumen de cambios propuestos al Marco de Gestión FANVIT
- VI. Nuevo modelo del proceso de inversiones

Anexo A. Decisiones colegiadas

Anexo B. Integración de miembros expertos

Anexo C. Cambios al Marco de Gestión FANVIT

Anexo D. Marco de Gestión FANVIT

I. Antecedentes



El 19 de julio de 2016 la Gerencia Sr. de Mercados Financieros y Gestión de Inversiones (MFGI) presentó al Comité de Inversiones la propuesta para fortalecer el FANVIT. En dicho documento se identificaron las siguientes deficiencias:

- i. Debilidades y omisiones en los procesos de toma de decisión de las inversiones.
- ii. Adquisición de inversiones que han generado bajo rendimiento y daño reputacional.

Por lo anterior, la presente Administración propone ciertas modificaciones al Marco de Gestión que contribuyan a:

- i. Proteger el patrimonio de los derechohabientes del Instituto.
- ii. Generar un modelo de operación basado en mejores prácticas, que promueva la transparencia, disminuya costos, disminuya la volatilidad, se diversifique y mejore los rendimientos.
- iii. Mejorar la calidad de activos (liquidez y rendimiento) en los que se invierte y generar un mayor valor.

II. Diagnóstico inicial del Gobierno Institucional

Estrategia, lineamientos y toma de decisiones

- Comité de Inversiones no se involucró en las decisiones de inversión.
- Grupo de Trabajo de Inversiones (GTI) asumió un rol pasivo y sólo se dio por enterado de las inversiones realizadas.
- El Gerente Sr. de MFGI sólo informó al Comité de Inversión las decisiones tomadas.
- No se generó una estrategia de inversión de largo plazo.
- No se delimitó el apetito de riesgo en las inversiones.
- No hubo decisiones colegiadas.
- No se realizaron análisis previos a las inversiones.
- No se hizo análisis de mercado, crédito, liquidez, entre otros.
- No hubo procesos robustos para la ejecución de operaciones.
- La Gerencia de Riesgo, el Contralor de Inversiones y Tecnologías de Información reportaban al Gerente Sr. de Mercados Financieros y Gestión de Inversiones.

II. Diagnóstico inicial de la Cartera del FANVIT

Problemática

- Instrumentos cuya calidad crediticia disminuyó rápidamente.
- Instrumentos con poco rendimiento de acuerdo al riesgo y plazo.
- Instrumentos con poca liquidez.
- Concentración de operaciones en algunos intermediarios financieros.
- Incremento sin fundamento de valores no gubernamentales.
- Compra de sociedades de inversión sin análisis y con altas comisiones.
- Uso de instrumentos financieros (notas estructuradas y derivados), sin conocimiento de los activos inherentes.
- Las operaciones se concentraron en pocos intermediarios financieros y en algunos casos hubo un referenciador de por medio.

III. Objetivo de las modificaciones



¿Qué buscamos?

1. Robustecer el Gobierno Institucional mediante la ampliación de facultades del Comité de Inversiones:
 - a) Opinar y vetar a las contrapartes.
 - b) Incorporar políticas de confidencialidad de información y revelación de conflictos de interés.
 - c) Aprobar políticas y procedimientos para el funcionamiento del FANVIT (Manual de Inversión)
 - d) Introducir decisiones colegiadas en el Grupo de Trabajo de Inversiones y Comité de Inversiones. Ver documento adjunto
 - e) Vincular el área de MFGI con otros órganos y áreas del Instituto (Comité de Auditoría, Coordinación General de Riesgos y Tecnologías de la Información).
 - f) Incorporación de miembros expertos en la materia para cada sector. Ver documento adjunto

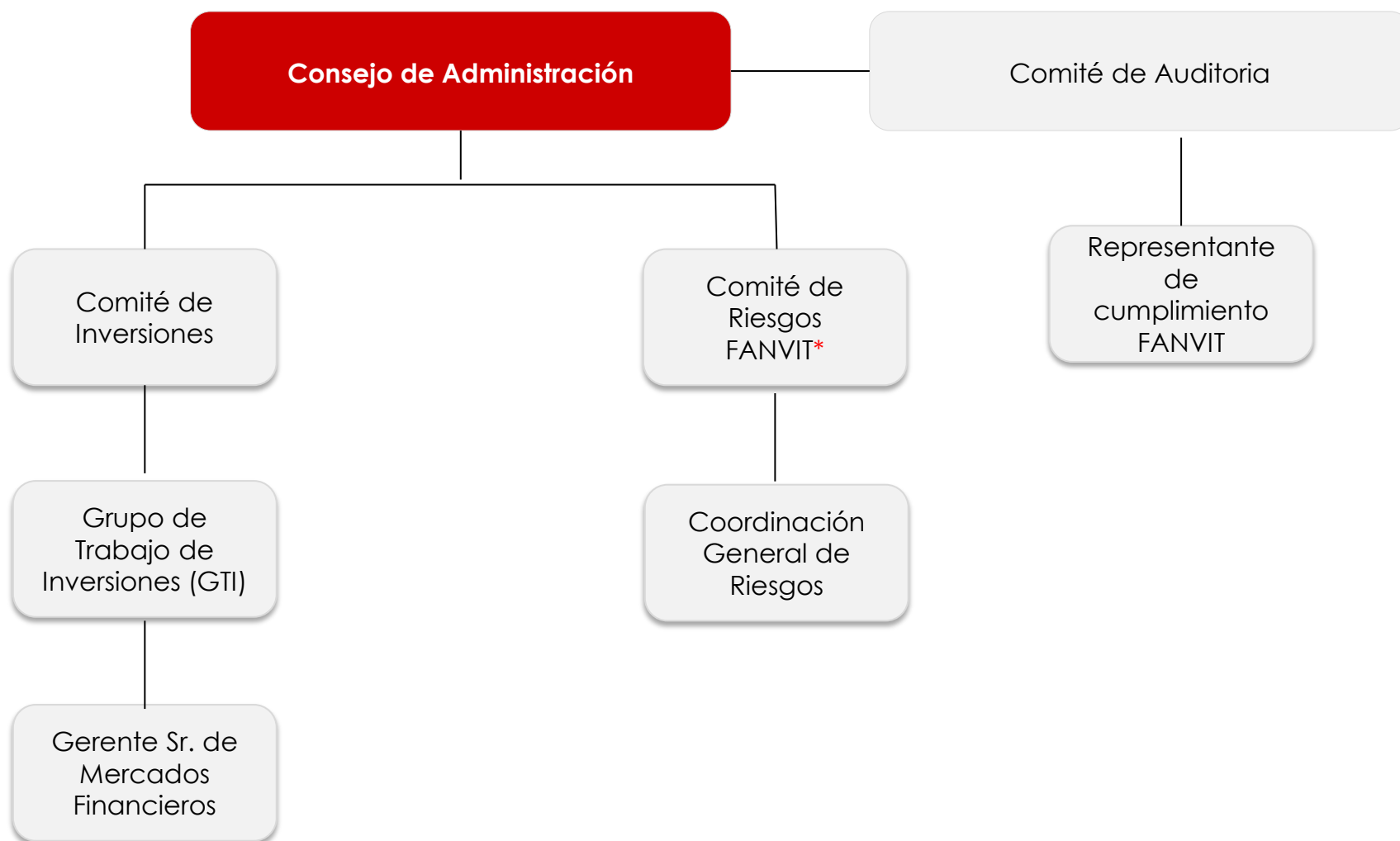
III. Objetivo de las modificaciones



¿Qué buscamos?

2. Fortalecer el proceso de inversión mediante:
 - a) Análisis exhaustivo por clases de activos.
 - b) Mejor combinación riesgo-rendimiento.
 - c) Transparencia en las operaciones de compra-venta (ejemplo: número de cotizaciones, operaciones a precios de mercado, diversificación de intermediarios, entre otros)
 - d) Procesos Institucionales para el seguimiento y rendición de cuentas.
 - e) Valuación anual del portafolio por parte de un experto independiente.

IV. Propuesta de nuevo modelo del Gobierno Institucional



* De nueva creación

IV. Propuesta de nuevo modelo del Gobierno Institucional

	Antes	Propuesta
Grupo de Trabajo de Inversiones (GTI)	1. Gerente Sr. de MFGI sólo notificaba de las inversiones realizadas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recibir, depurar y preparar los análisis que se presentarán al Comité de Inversiones. 2. Revisar a profundidad los escenarios de inversión propuestos, a fin de llevar su análisis al Comité de Inversiones. 3. Propone al Comité de Inversiones la estrategia de inversión.
Comité de Inversiones	1. No asumía sus responsabilidades en la toma de decisiones de la cartera*.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar la estrategia de Inversión. 2. Aprobar el parámetro de referencia. 3. Monitorear la evolución de los portafolios de inversión.

- La disposición primera inciso f) de las bases de funcionamiento del Comité de Inversiones prevé la obligación de este Comité de analizar y someter a la autorización del Consejo de Administración las propuestas en materia de inversiones que provengan de la administración.
- Estas modificaciones se encuentran sujetas a las actualizaciones correspondientes en las Bases de Funcionamiento del Comité de Inversiones del Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

IV. Propuesta de nuevo modelo del Gobierno Institucional



	Antes	Propuesta
Comité de Inversiones		<ol style="list-style-type: none">4. Designar y aprobar al valuator independiente.5. Aprobar la actualización al Manual de Inversiones.
Comité de Riesgos del FANVIT	<ol style="list-style-type: none">1. Propiamente no existía un Comité de Riesgos del FANVIT; la función se delegaba a la Coordinación General de Riesgos.	<ol style="list-style-type: none">1. Crear el Comité de Riesgos del FANVIT.2. Aprobar los objetivos, lineamientos, políticas y metodologías para la administración integral de riesgos financieros en el proceso de inversiones.3. Aprobar las tolerancias de riesgo aceptables y da seguimiento a las mismas.

V. Resumen de cambios propuestos al Marco de Gestión FANVIT



Cambios propuestos

Con los cambios propuestos al Marco de Gestión se robustecerá el Gobierno Institucional y se fortalecerá el proceso de análisis y toma de decisiones de inversión. Entre los cambios propuestos al Consejo de Administración se encuentran los siguientes:

1. Aprobar el perfil y los miembros expertos que participaran en el Comité de Inversiones.

Sujeto a la actualización de las Bases de Funcionamiento del Comité de Inversiones, se encuentran los siguientes cambios:

1. Garantizar el funcionamiento y ampliar las facultades del Comité de Inversiones.
2. Establecer los mecanismos de aprobación de decisiones colegiadas.
3. Introducir normas de conducta profesional.
4. Otras actualizaciones menores.



Anexo A. Decisiones colegiadas



¿ Por qué son importantes las decisiones colegiadas?

- Enriquece el proceso de toma de decisiones, ya que se consideran diferentes puntos de vista
- Todas las personas involucradas en la decisión cuentan con la misma información
- Incorporan la opinión de expertos en la materia
- Ponderan costos y riesgos
- Asegura el adecuado manejo de inversiones
- Se establecen procesos formales de votación y seguimiento para las estrategias de inversión y decisiones tomadas, respectivamente
- Protege el patrimonio de los trabajadores
- Obliga la participación de todos los miembros de los órganos institucionales
- Proponen decisiones de largo plazo
- Distribuye el trabajo en la toma de decisiones
- Contribuye a eliminar conflictos de interés, de conformidad con la Mejores Prácticas para Inversionistas Institucionales

Anexo B. Integración de Miembros Expertos



¿Por qué son necesarios?

Porque:

- a) Los activos y los mercados financieros son volátiles y complejos.
- b) La regulación aplicable a dichos instrumentos se encuentra en constante cambio.
- c) Una opinión externa permite escuchar puntos de vista adicionales.

Por lo que su experiencia y conocimientos en la operación y regulación de los mercados financieros permitirán contar con un análisis y gestión de riesgos adecuada en el proceso de inversión .

¿Qué perfil deben cubrir?

Deberán acreditar contar con lo siguiente:

- a) Honorabilidad, independencia, objetividad, compromiso y perspectiva crítica.
- b) Mostrar conocimientos y experiencia en materia financiera, legal o administrativa, para lo cual se evaluará y verificará, en forma previa a su designación
- c) Experiencia mínima de 10 años en afores, fondos, bancos o en instituciones financieras de renombre

Anexo C. Cambios al Marco de Gestión FANVIT



**Documento con los
principales cambios al
Marco de Gestión**



Documento de
Microsoft Word



Anexo D. Marco de Gestión FANVIT



**Marco de Gestión
FANVIT**



Adobe Acrobat
Document

Grupo de Trabajo de Inversiones **Sesión número 029** **Marzo 2017**



- I. Presentación, análisis y propuesta de CKD
- II. Informe sobre la inversión en CKD's
- III. Informe sobre el entorno económico
- IV. Informe sobre la estrategia del FANVIT
- V. Informe sobre resultados y composición del FANVIT
- VI. Informe sobre la Auditoría Anual de Riesgos
- VII. Propuesta sobre el saldo mínimo de la Tesorería
- VIII. Propuesta de política de mejor ejecución
- IX. Propuesta de modificaciones al Marco de Gestión del FANVIT
- X. Asuntos generales

ANEXOS

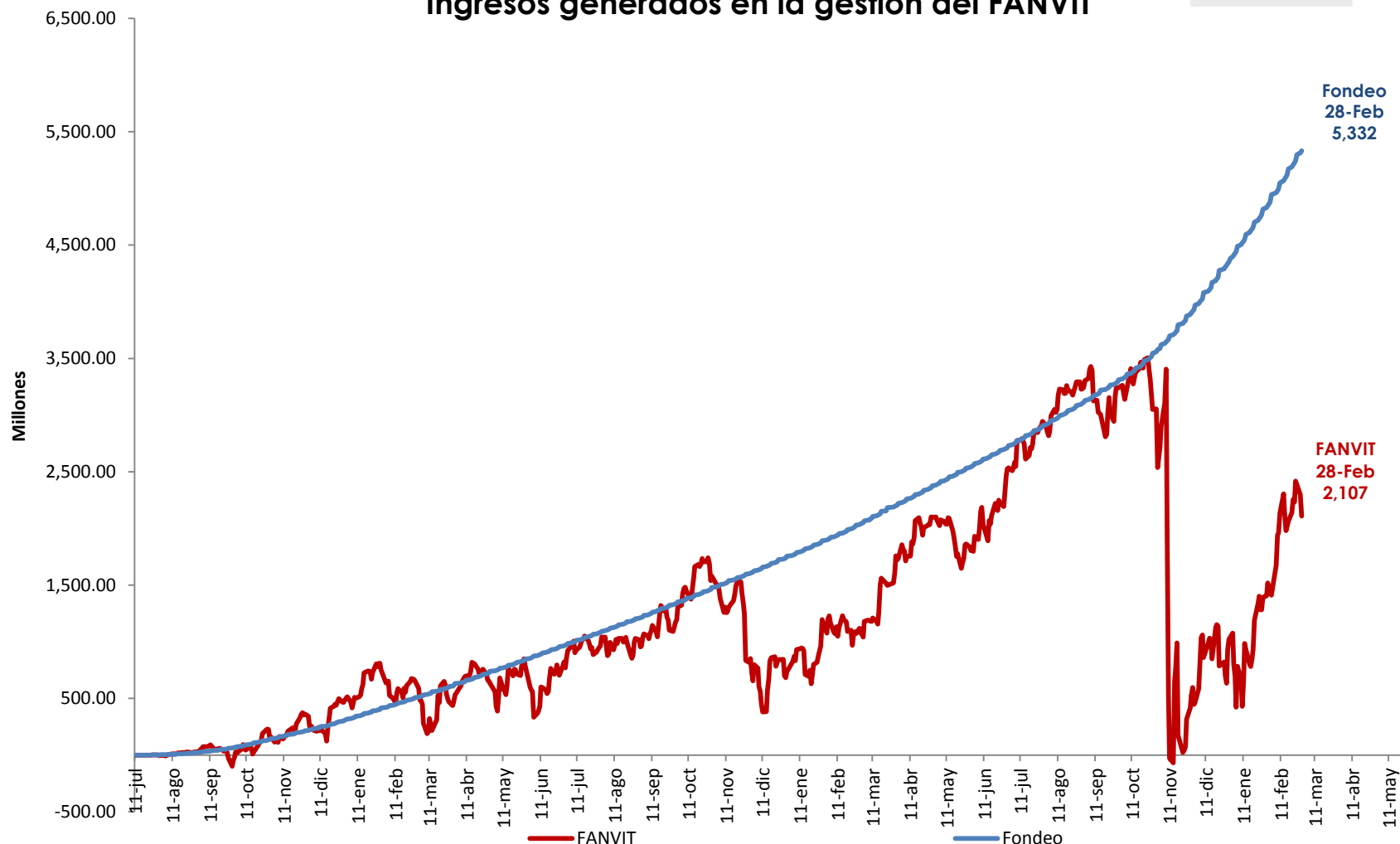
Marzo 2017

Resultado del FANVIT

al 28 de febrero de 2017



Ingresos generados en la gestión del FANVIT



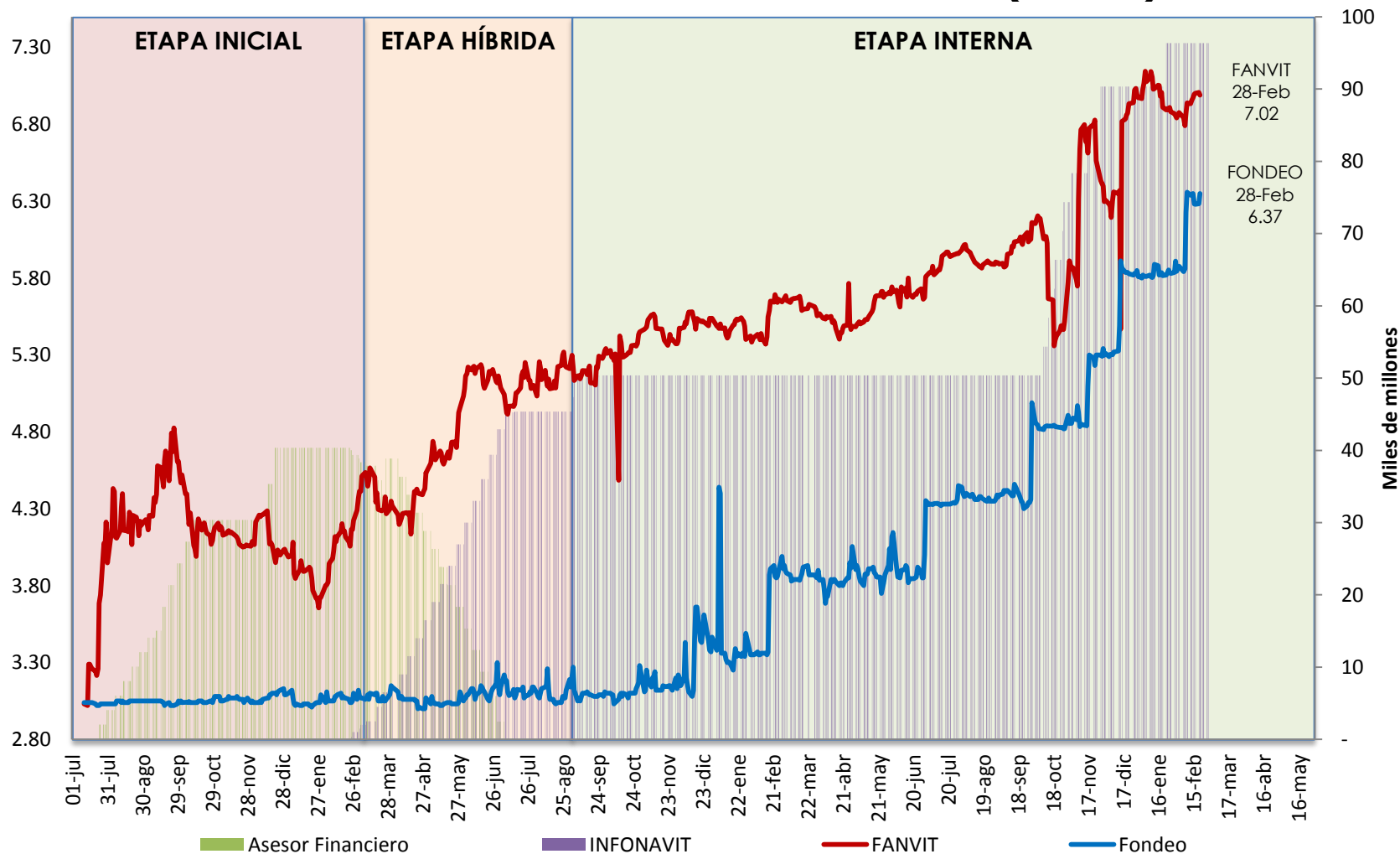
Fuente: Elaborado por la Gerencia Sr. de MFGI del Infonavit con datos al 28 de febrero de 2017.

Resultado del FANVIT

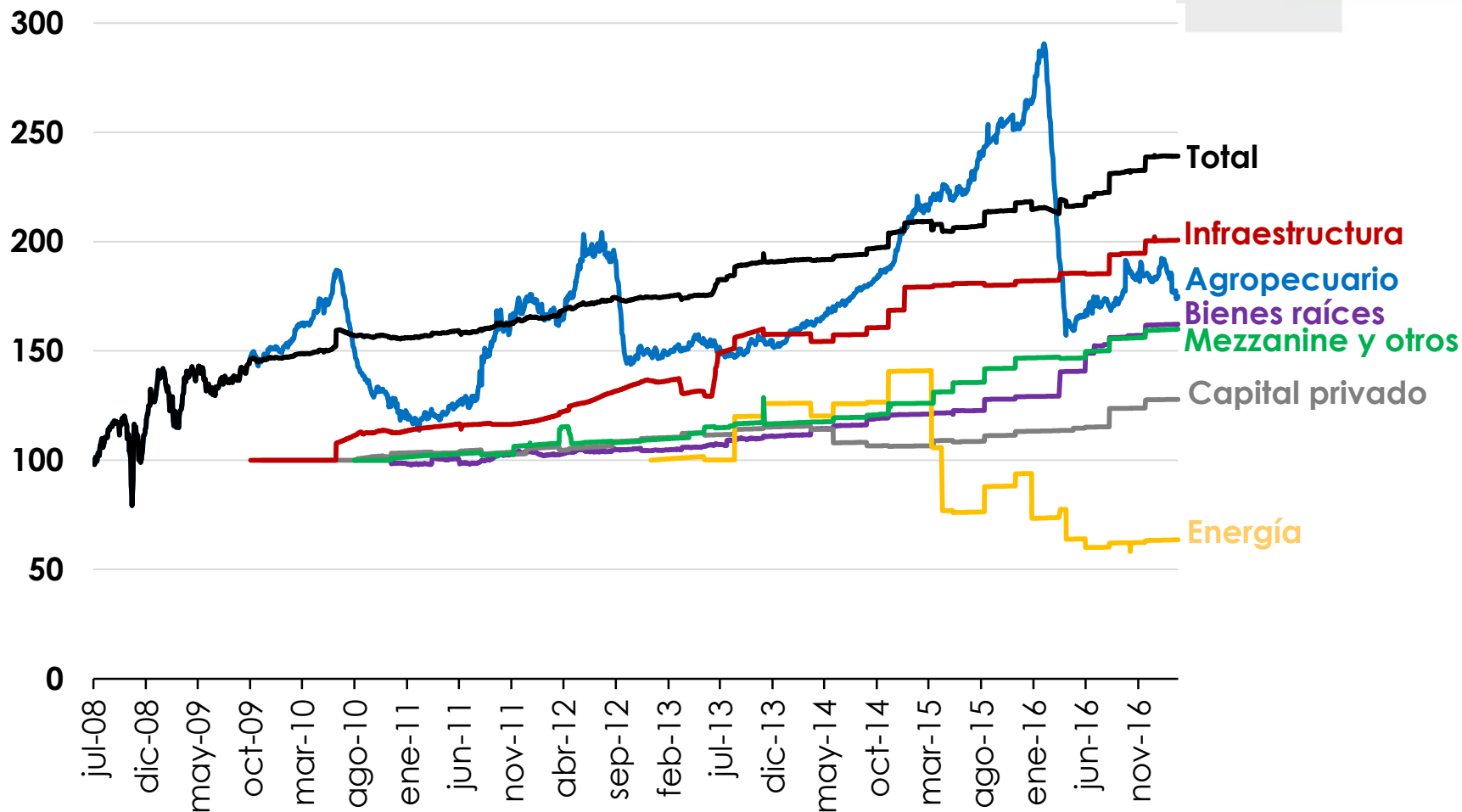
al 28 de febrero de 2017



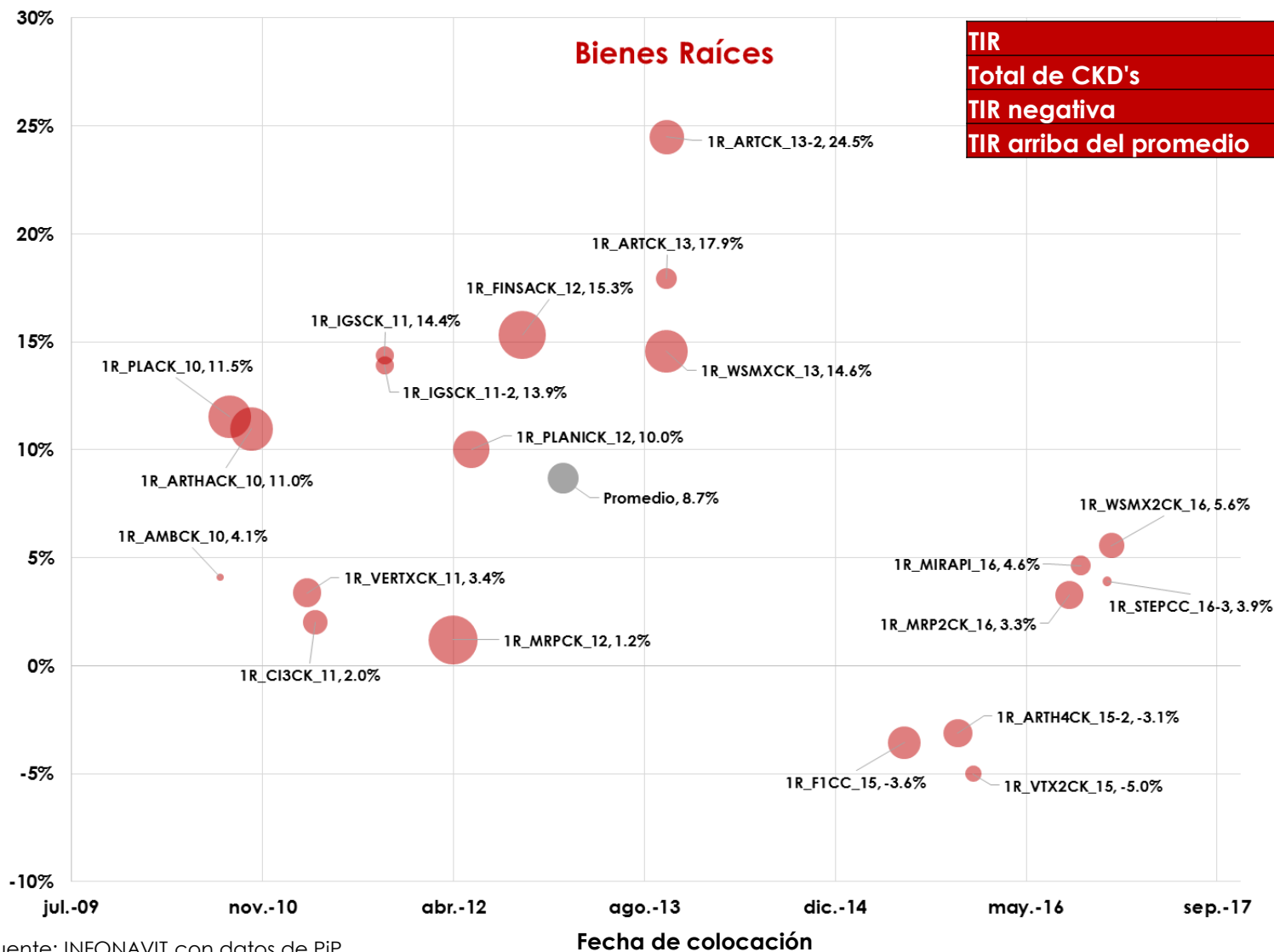
Tasa de rendimiento a vencimiento (YTM %)



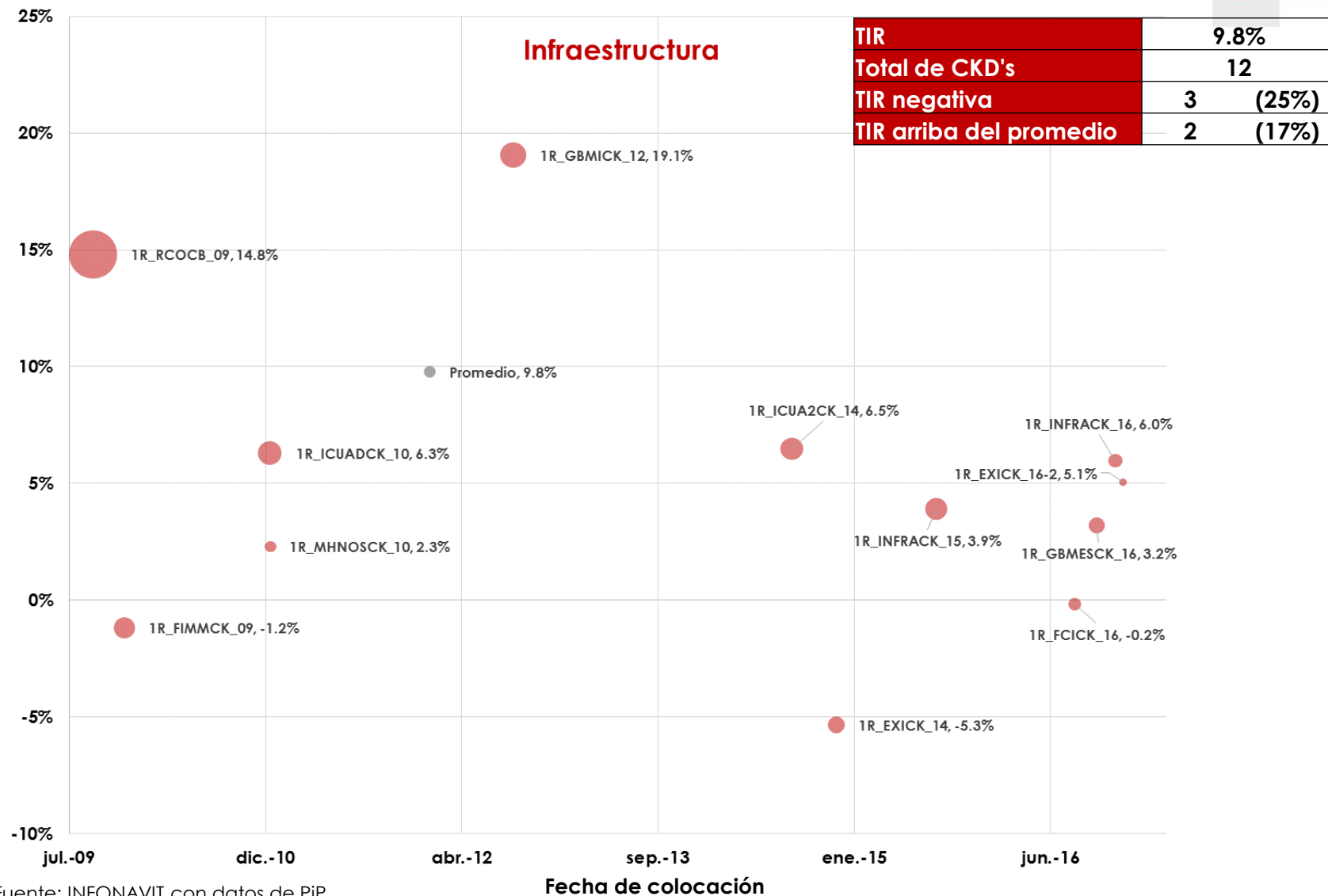
Índices sectoriales y total de CKD's al 28 de febrero de 2017



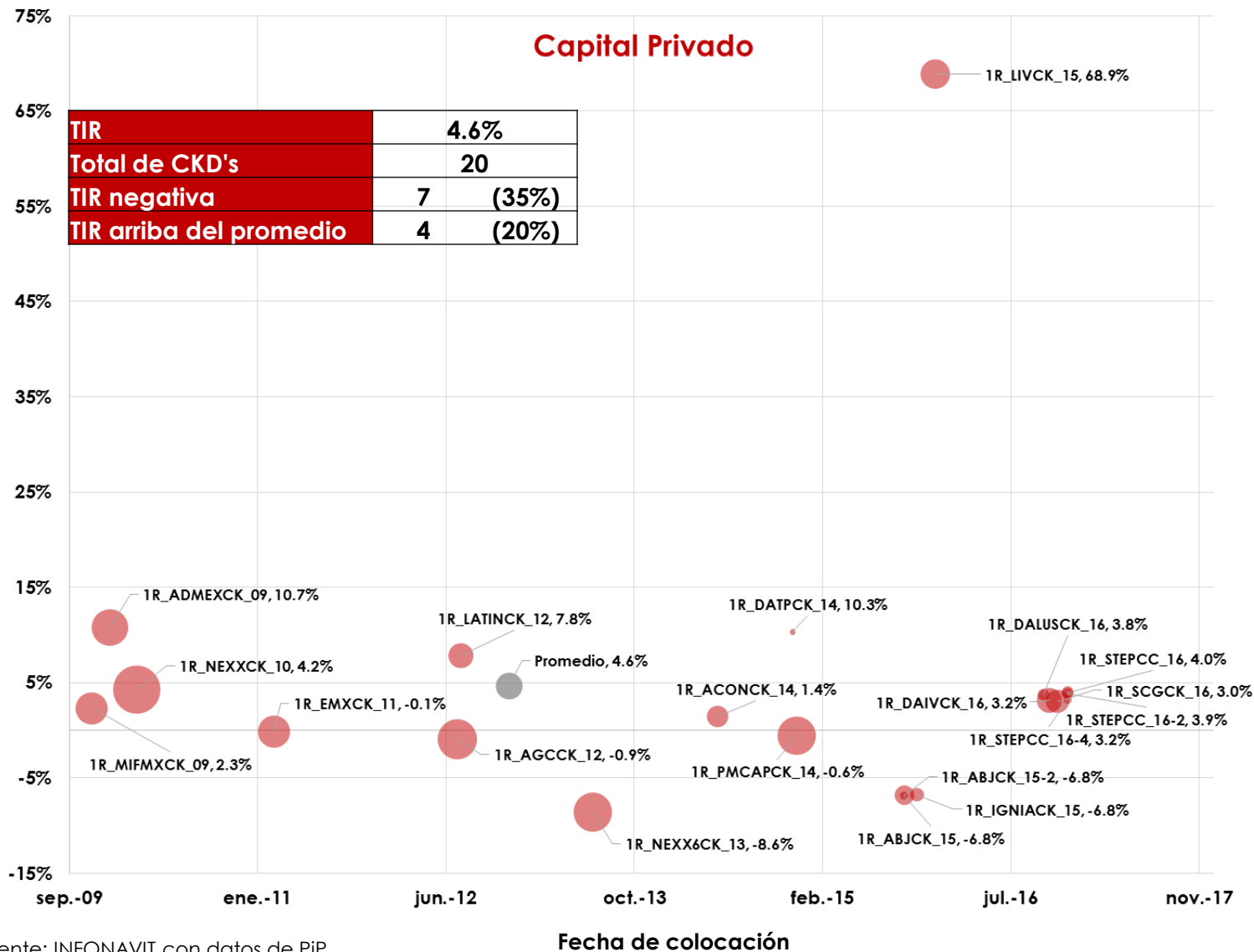
TIR's del sector de bienes raíces: 8.7% al 28 de febrero de 2017



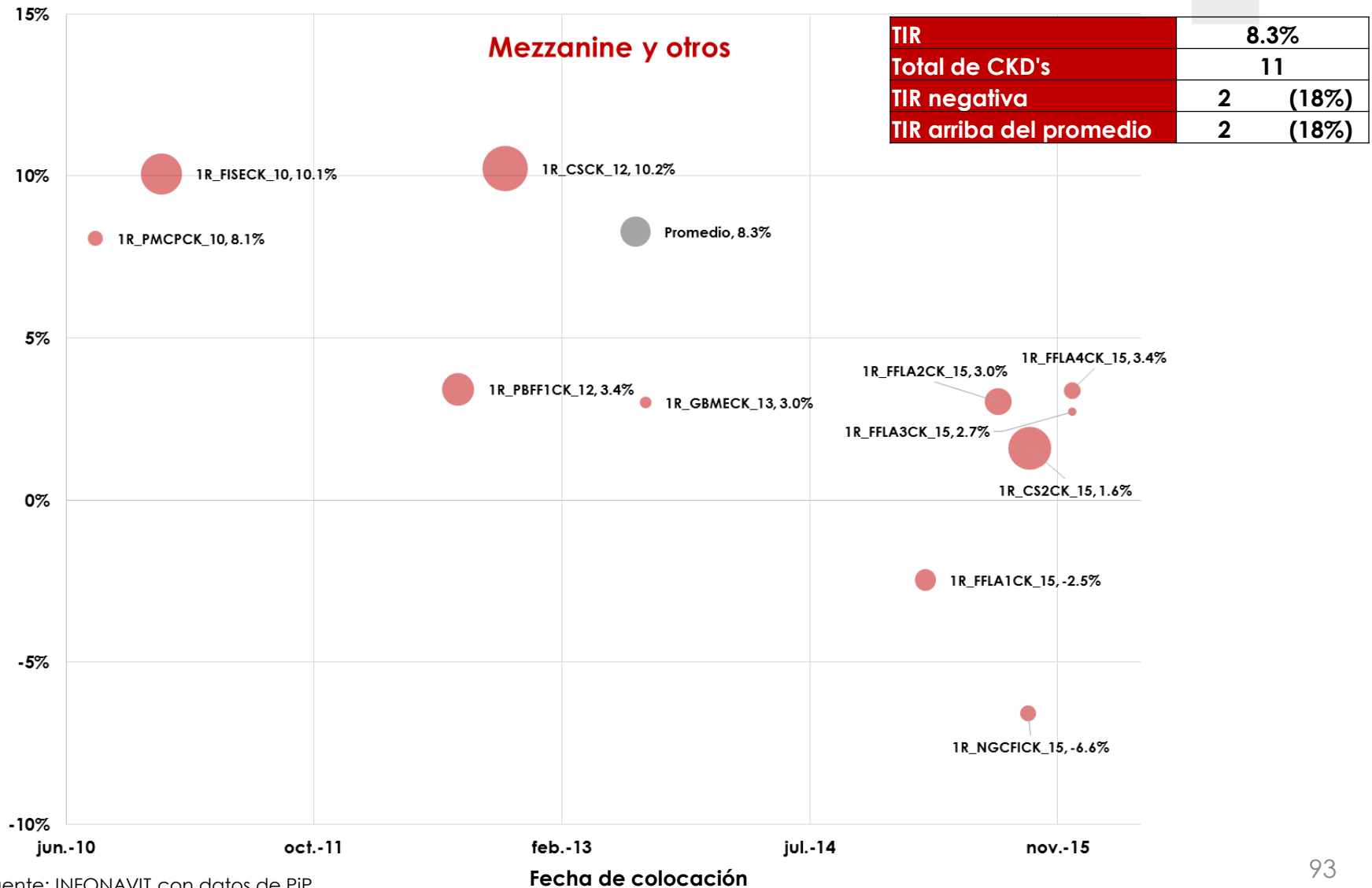
TIR's del sector de infraestructura: 9.8% al 28 de febrero de 2017



TIR's del sector de capital privado: 4.6% al 28 de febrero de 2017

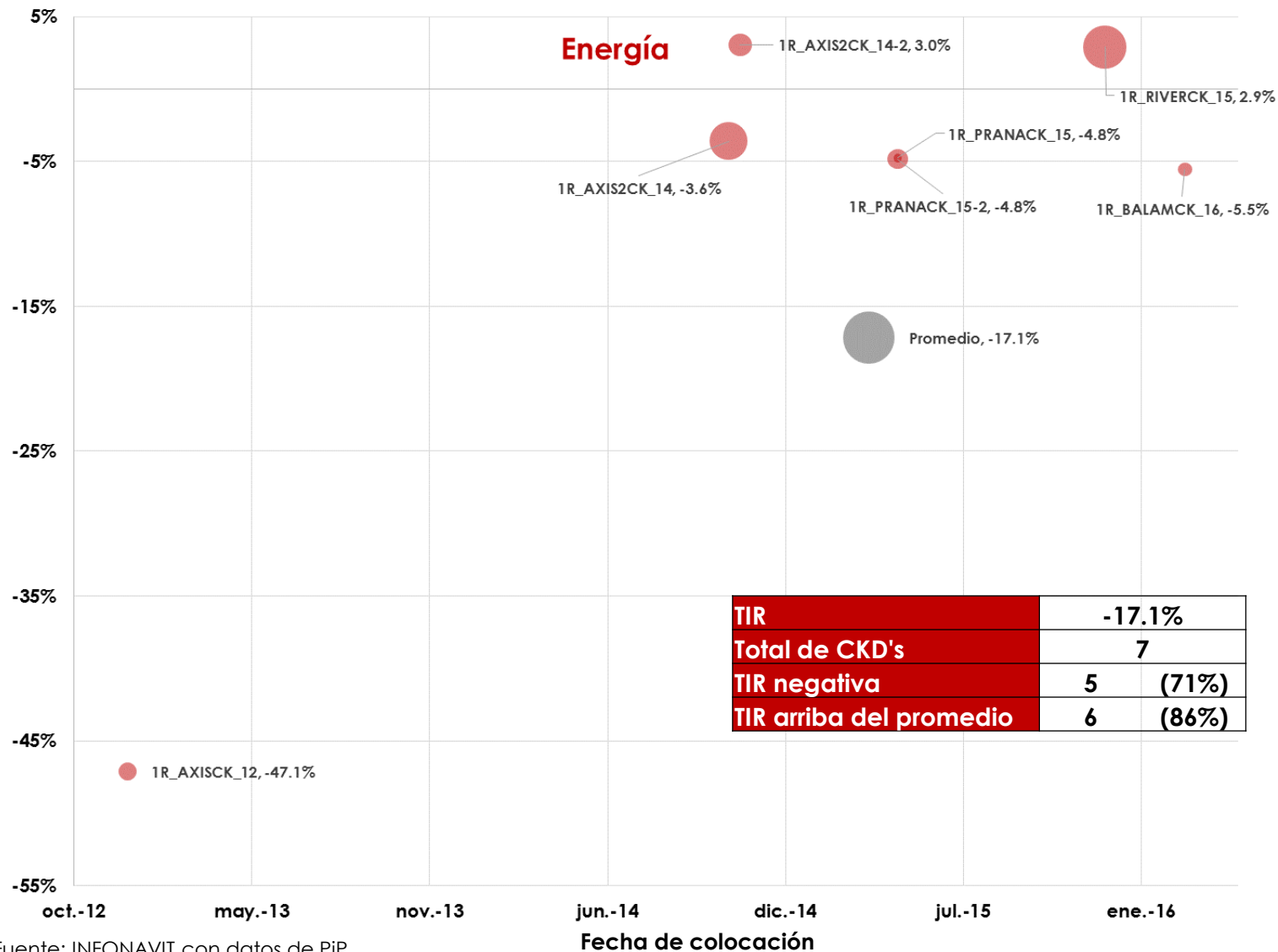


TIR's del sector de mezzanine y otros: 8.3% al 28 de febrero de 2017



TIR's del sector de energía: -17.1%

al 28 de febrero de 2017



Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
AGSACB 08	03-07-08	Santa Genoveva	Proyecto forestal en Campeche
RCOCB 09	02-10-09	RCO	Capital Social de Red de Carreteras de Occidente (operar, explotar, conservar y mantener las Autopistas en Operación y construir, operar, conservar y mantener las Obras de Ampliación).
MIFMXCK 09	05-11-09	Wamex	Financiamiento a empresas privadas medianas con trayectoria positiva probada, empresas familiares medianas en crecimiento, en manufactura y servicios.
FIMMCK 09	17-12-09	Macquarie	Concesiones de infraestructura existentes administradas por particulares (carreteras de cuota, aeropuertos, puertos, agua, otros).
ADMEXCK 09	23-12-09	Atlas Discovery	Financiamiento a educación, salud, restaurantes, transportes, logística, consumo, entretenimiento y ventas de menudeo.
NEXXCK 10	04-03-10	Nexus	Invertir en sociedades mexicanas no listadas en la BMV, participar en su consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento.
AMBCK 10	30-07-10	Prologis	Invertir en sociedades mexicanas del sector inmobiliario industrial residentes en México no listadas en bolsa, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas.
PMCPCK 10	02-08-10	Promecap	El objetivo es adquirir un portafolio diversificado de Inversiones en Capital
PLACK 10	24-08-10	Prudential	Adquisición y desarrollo de propiedades de uso principalmente industrial (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas)

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
ARTHACK 10	20-10-10	Artha	Proyectos inmobiliarios en México para el desarrollo de infraestructura básica para los sectores de vivienda, turismo, industrial y comercial.
FISECK 10	13-12-10	Navix	Financiamiento a los contratistas del Sector Energético: Desarrolladores de parques eólicos y fuentes alternativas de energía
ICUADCK 10	23-12-10	I2	Transportes (libramientos, viaductos intra e inter urbanos y transporte colectivo); potabilización, distribución y tratamiento de agua; e infraestructura social tales como hospitales, escuelas y prisiones.
MHNOSCK 10	24-12-10	Marhnos	Plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas desalinizadoras, carreteras concesionadas, puentes fronterizos, edificios educativos, hospitales, edificios de oficina, centros deportivos municipales.
EMXCK 11	03-03-11	EMX	Empresas familiares en transición, empresas con necesidad de capital para crecimiento, consolidación de industrias, reestructuras financieras y salidas de inversionistas financieros.
VERTXCK 11	14-03-11	Vertex	Centros comerciales, viviendas de primera residencia, vivienda vacacional, edificios de oficinas, edificios industriales y hoteles.
CI3CK 11	04-04-11	Capital I	Inversión en activos inmobiliarios a través de las empresas promovidas, los cuales serán terrenos ubicados en territorio nacional.
IGSCK 11	04-10-11	IGSK	Inversión en Activos Inmobiliarios Industriales y Comerciales a través de las empresas promovidas, utilizados en tierra para vivienda, establecer alianzas con cadenas comerciales, desarrollo de nuevos espacios industriales.

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
IGSCK 11-2	04-10-11	IGSK	Inversión en Activos Inmobiliarios Industriales y Comerciales a través de las empresas promovidas, utilizados en tierra para vivienda, establecer alianzas con cadenas comerciales, desarrollo de nuevos espacios industriales.
MRPCK 12	30-03-12	MRP	Proyectos Verticales de Usos Mixtos y Centros Comerciales Regionales
PLANICK 12	18-05-12	Planigrupo	Inversión en desarrollo, adquisición, diseño, construcción, mantenimiento, otorgar en arrendamiento, operación, administración, renovación, expansión y financiamiento de centros comerciales en México.
AGCCK 12	03-07-12	Northgate	El objetivo es la constitución, establecimiento, organización, participación en, explotación, promoción, adquisición y administración de toda clase de sociedades o asociaciones mercantiles o civiles, empresas industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole o fideicomisos, tanto nacionales como extranjeras; y la adquisición o suscripción, por cualquier título, de acciones, intereses participaciones, partes sociales o cualesquiera títulos representativos de capital social en aquellos, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, intereses, participaciones, partes sociales o cualesquier otros títulos.
LATINCK 12	12-07-12	Latin Idea	Realiza inversiones de capital semilla, y en que no solo se enfoca en el sector de tecnología, sino que también participa en los sectores de medios, telecomunicaciones y servicios.
PBFF1CK 12	02-08-12	PineBridge	El otorgamiento de financiamiento de empresas a través de instrumentos financieros de preferencia de deuda o en inversiones

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
GBMICK 12	03-09-12	GBM	Inversiones de capital de cualquier tipo, en valores de deuda incluyendo obligaciones convertibles en acciones y en activos o bienes tangibles o intangibles, incluyendo derechos fiduciarios.
FINSACK 12	28-09-12	FINSA	Desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Inmuebles Industriales en México.
CSCCK 12	05-11-12	Credit Suisse	Inversiones en todo tipo de financiamiento y de instrumento de crédito dentro de las siguientes categorías: préstamos o bonos corporativos, bonos de alto rendimiento, deuda subordinada o mezzanine, instrumentos híbridos y deuda convertible, deuda con títulos opcionales, financiamientos respaldados con activos, valores de deuda, deuda privada intercambiable, compras apalancadas o financiamiento de adquisiciones, financiamientos previos a una oferta pública inicial, deuda emproblemada, portafolios de crédito en cartera vencida, derechos de cobro y obligaciones y portafolios de créditos minoristas originados por terceros.

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
AXISCK 12	14-12-12	Axis	El fideicomiso podrá participar en las estrategias de inversión de Grupo Axis. Las operaciones que podrán ser sometidas a consideración del Comité Técnico para aprobación podrán incluir, de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes: adquisiciones, licitaciones, fusiones, compras apalancadas, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisición de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, venta de activos, compra de participaciones minoritarias en compañías privadas, compra de cartera, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamiento garantizado, convertibles, financiamiento senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, management buy-outs, recompra de acciones, adquisiciones hostiles, así como cualquier otra que sea debidamente aprobada por el Comité Técnico.
NEXX6CK 13	27-06-13	Nexus	El fin primordial del Fideicomiso será invertir en el capital de sociedades mexicanas, residentes en México cuyas acciones no se encuentren listadas en la BMV (o en otro mercado de valores) al momento de la Inversión y participar en su consejo de administración (u órganos similares) para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento.

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
ARTCK 13	11-10-13	Artha	Los recursos que se obtengan de la emisión serán administrados por Artha Desarrolladora para que a través de los vehículos de inversión se realicen inversiones inmobiliarias en México, a través de la identificación y ejecución de operaciones de Originación, desarrollo, adquisición, comercialización y operación de inmuebles de arrendamiento, los cuales estarán destinados a uso comercial, oficinas, industrial y de usos mixtos en México que cumplan con los lineamientos de inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.
ACONCK 14	23-05-14	Acon	Inversiones en capital de empresas medianas y pequeñas basadas en éxito y otros mercados permitidos para los tenedores, así como en fondos que inviertan a su vez en México u otros mercados, que de igual forma, sean elegibles para que los tenedores realicen inversiones. El Fideicomiso tendrá como objetivo adquirir un portafolio diversificado de inversiones en Instrumentos de cuasi-capital y títulos de capital de empresas promovidas, financiamientos otorgados a empresas promovidas y en participaciones en fondos, ya sea de forma directa o a través de vehículos de propósito específico.
AXIS2CK 14	03-11-14	Axis	El propósito de la emisión de este CKD es realizar inversiones de capital y operaciones de crédito en vehículos de inversión o sociedades promovidas vinculados; administrados, propiedad de o relacionados con Grupo Axis. Las inversiones que se realicen estarán enfocadas principalmente en el sector energético.

Descripción de cada CKD



Clave única	Fecha colocación	Nombre corto	Descripción
AXIS2CK 14-2	03-11-14	Axis	El propósito de la emisión de este CKD es realizar inversiones de capital y operaciones de crédito en vehículos de inversión o sociedades promovidas vinculados; administrados, propiedad de o relacionados con Grupo Axis. Las inversiones que se realicen estarán enfocadas principalmente en el sector energético.
EXICK 14	05-12-14	EXI	El propósito de la emisión de este CKD es realizar, directa o indirectamente, Inversiones consistentes en Capital y Deuda de Sociedades Promovidas, relacionados con la planeación, diseño, construcción, desarrollo, operación y mantenimiento de proyectos de infraestructura y/co proyectos de energía, así como en inversiones que estén relacionadas con dichos proyectos; en el entendido que en tanto no se inviertan los recursos obtenidos de la Emisión en Inversiones, podrán invertirse en Valores Permitidos.
PMCAPCK 14	19-12-14	Promecap	Los recursos captados por el CKD (ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Subsecuentes) se destinarán, de manera principal, a realizar inversiones. Una vez que las Inversiones hayan madurado, desinvertir de las mismas, generando rendimientos para ser entregados a los Tenedores en forma de Distribuciones.
FFLA1CK 15	02-03-15	PMIC LATAM	El propósito de la emisión de este CKD es realizar inversiones en las estrategias de capital mirado, infraestructura y bienes raíces en México utilizando vehículos de inversión y coinversiones directas, a través de un portafolio diversificado, tomando como base el portafolio de Fondo de Fondos, en donde participan Nafin, FOCIR, Bancomext y Banobras.



Política Traspasos Fanvit

[Regresar](#)



Política de ción de intrumentc

[Regresar](#)

Grupo de Trabajo de Inversiones Sesión Número 029

Marzo 2017