

**Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685
(INFOHIT 09U)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable, por parte de la entidad, de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las NIIF.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C. P. C. Mauricio Villanueva Cruz

10 de abril de 2015

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

Activo	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Pasivo y Patrimonio	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1	1	Pasivo:		
			Certificados bursátiles fiduciarios (nota 7)	\$ <u>1,761,268</u>	<u>1,946,182</u>
Intrumentos financieros - Certificados fiduciarios preferentes (nota 6)	1,761,268	1,946,182	Patrimonio (nota 8): Patrimonio aportado	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u> </u>	<u> </u>	Total del patrimonio	<u>1</u>	<u>1</u>
	\$ <u><u>1,761,269</u></u>	<u><u>1,946,183</u></u>		\$ <u><u>1,761,269</u></u>	<u><u>1,946,183</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:		
Intereses a favor (nota 6)	\$ 98,419	107,775
Resultado por revalorización de los certificados fiduciarios preferentes (nota 6)	<u>11</u>	<u>14</u>
	98,430	107,789
Gastos:		
Intereses a cargo (nota 7)	(98,419)	(107,775)
Resultado por revalorización de los certificados bursátiles fiduciarios (nota 7)	<u>(11)</u>	<u>(14)</u>
	<u>(98,430)</u>	<u>(107,789)</u>
Resultado del periodo	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	Patrimonio <u>(nota 8)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ <u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ <u><u>1</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado del periodo	\$ -	-
Ajustes por:		
Intereses a favor	(98,419)	(107,775)
Resultado por revalorización de los Certificados fiduciarios preferentes	(11)	(14)
Intereses a cargo	98,419	107,775
Resultado por revalorización de los Certificados bursátiles fiduciarios	<u>11</u>	<u>14</u>
	-	-
Actividades de operación:		
Cobro de certificados fiduciarios preferentes	175,654	174,791
Intereses cobrados	100,071	109,320
Pago de certificados bursátiles fiduciarios	(175,654)	(174,791)
Intereses pagados	<u>(100,071)</u>	<u>(109,320)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio y al final del año	\$ <u>1</u>	<u>1</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable de Emisión (el Fideicomiso) se constituyó el 8 de diciembre de 2009 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00685 (el Contrato de Fideicomiso) celebrado entre Hito, S. A. P. I. de C. V. (Hito) y el Fideicomiso Centro de Capital que se adhiera mediante Contrato de Adhesión como Fideicomitente; CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), como fiduciario (el Fiduciario) (antes The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple (BNYM)); Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (BonHitos) e Hito como Administrador. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Fideicomiso Centro de Capital adherido al Fideicomiso mediante Contrato de Adhesión es el Fideicomiso Centro de Capital 80601 (el Fideicomiso Centro de Capital), cuyo fideicomitente es el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

El Fideicomiso se encuentra domiciliado en la ciudad de México, la dirección registrada es Cordillera de los Andes No.265, 2do Piso Col. Lomas de Chapultepec C.P. 11000.

La actividad del Fideicomiso es emitir y colocar Certificados Bursátiles Fiduciarios (INFOHIT) denominados en Unidades de Inversión (UDIS), una unidad de medida cuyo valor es determinado por Banco de México (Banco Central) en función de la inflación, entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), cuya fuente de pago son los Certificados Fiduciarios Preferentes (CFP) que el Fideicomiso Centro de Capital entrega a favor del Fideicomiso mediante Contrato de Adhesión. La clave de pizarra de los bonos INFOHIT en circulación emitidos por el Fideicomiso es "INFOHIT 09U", hasta el 12 de abril de 2013, la clave de pizarra de los bonos BonHitos en circulación emitidos por el Fideicomiso era "BONHITOI5426", en dicha fecha, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) mediante oficio No. 153/6651/2013, autorizó al Fideicomiso la actualización en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles, en el cual se modificó la clave de pizarra.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no está sujeto a obligaciones laborales, los servicios administrativos que requiere son proporcionados por Hito, con cargo al Fideicomiso Centro de Capital, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso. En el caso del Fideicomiso, todas las comisiones y gastos de emisión y administración son reconocidos por el Fideicomiso Centro de Capital.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Con fecha 23 de abril de 2014, mediante Actas de Asamblea Generales Extraordinarias de Accionistas de BNYM y CIBanco se aprobó llevar a cabo la fusión de ambas entidades, prevaleciendo BNYM como fusionante; sin embargo, el día mencionado BNYM cambió su razón social para conservar el nombre de CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple. Lo anterior, con fundamento en los artículos 223 y demás aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el artículo 27 de la Ley de Instituciones de Crédito.

(2) Bases de preparación-***Declaración de cumplimiento***

El 10 de abril de 2015, Itzel Crisóstomo Guzmán, Delegada Fiduciaria de CIBanco, autorizó la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo Internacional de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con la Circular Única de Emisoras para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores Mexicano, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria).

El Fiduciario, mantiene todos los poderes y facultades necesarias para llevar a cabo los fines del Fideicomiso, en los términos establecidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo en todo momento actuar en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(3) Políticas contables significativas-

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(b) Moneda funcional y de presentación-

Para efectos de informe en sus estados financieros los derechos y obligaciones en UDIS han sido revalorizados a pesos mexicanos. Los estados financieros se presentan en moneda informe peso, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos.

(c) Uso de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las IFRS requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo subsecuente.

(d) Activos y pasivos financieros-***Reconocimiento y medición inicial***

Los activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de adquisición de los certificados fiduciarios preferentes o bien en la fecha de emisión de los certificados bursátiles fiduciarios, respectivamente, es decir cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable el cual en operaciones entre partes independientes es similar al costo. En su caso, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros en las siguientes categorías:

Activos financieros a costo amortizado:

- Préstamos y cuentas por cobrar – Efectivo y equivalentes de efectivo
- Instrumentos financieros conservados al vencimiento - Certificados fiduciarios preferentes

Pasivos financieros a costo amortizado:

- Otros pasivos – Certificados bursátiles fiduciarios

Medición a costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo es el monto por el cual un activo o pasivo financiero es reconocido inicialmente menos pagos al principal, más o menos la amortización acumulada de intereses, usando el método de tasa efectiva de interés, menos reducciones por deterioro.

La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta exactamente los flujos de efectivo a recibir estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero (o, en su caso, un periodo más corto) al valor en libros del instrumento financiero. Al calcular la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros, teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

Los ingresos y gastos por intereses generados mediante el método anterior se reconocen en los resultados del periodo.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye en su caso, todos los costos de transacción y los honorarios pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción incluyen los costos incrementales directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Medición a valor razonable

“Valor razonable” es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una operación ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición en el mercado principal o, en su defecto, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tiene el acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Cuando están disponibles, el Fideicomiso obtiene el valor razonable de un instrumento usando el precio de cotización en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es considerado activo si las operaciones para el activo o pasivo se llevan a cabo con frecuencia y volumen suficientes para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no hay un precio de cotización en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable relevante y minimicen el uso de información no observable. La técnica de valuación seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una operación.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, en el reconocimiento inicial, es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere de su precio de transacción y el valor razonable no se evidencia, ni por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o un pasivo idéntico, ni se basa en una técnica de valuación que utiliza sólo los datos de mercados observables, el instrumento financiero se valúa inicialmente a valor razonable, y el registro de la diferencia entre el valor razonable y el precio de la operación es diferido.

Carteras de activos financieros y pasivos financieros que están expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito que son administrados por el Fideicomiso en función de la exposición neta de cualquier mercado o riesgo de crédito se valúan sobre la base de un precio que sería recibido para vender una posición larga neta (o pagado para transferir una posición corta neta) para una exposición de riesgo en particular. En dichos ajustes a nivel de la cartera están asignados a los activos y pasivos individualmente sobre la base del ajuste de riesgo relativo de cada uno de los instrumentos individuales en la cartera.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Fideicomiso registra las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable al final del período de presentación en el que se ha producido el cambio.

Baja de activos y pasivos

El Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero sólo cuando los derechos y obligaciones contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o pasivo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo o pasivo son transferidos a otra entidad.

Cuando el Fideicomiso da de baja un activo o pasivo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo o pasivo y la contraprestación recibida u otorgada se reconoce en los resultados del periodo.

(e) *Efectivo y equivalentes-*

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, en moneda nacional.

(f) *Deterioro-****Instrumentos financieros conservados al vencimiento***

Los instrumentos financieros conservados al vencimiento se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. El importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento financiero.

(g) *Obligaciones fiscales-*

El Fideicomiso por ser de administración, no realiza actividades empresariales con fines de lucro y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta, de acuerdo a la legislación fiscal vigente. Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomiso Centro de Capital, conforme lo señala el Contrato de Adhesión.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(h) Cambios en políticas contables-

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 no hubieron cambios en políticas contables que hayan tenido un impacto significativo en el Fideicomiso.

(4) Administración de riesgos financieros-**(a) Marco de administración de riesgo-**

El Administrador del Fideicomiso cuenta con un departamento de riesgos, al cual se le han otorgado ciertas responsabilidades y autoridad para administrar los activos y pasivos del Fideicomiso en cumplimiento del objetivo por el cual fue constituido.

El cumplimiento de los objetivos y la administración de activos y pasivos es monitoreada por el Comité de Riesgos que revisa de manera mensual dichos elementos.

Durante 2014 no se ha observado volatilidad económica en el país, los principales indicadores económicos se han mantenido en niveles constantes.

(b) Riesgo de crédito-

La capacidad de pago de los Certificados Fiduciarios Preferentes adquiridos por el Fideicomiso, está expuesta al deterioro de la cartera subyacente que provee los flujos para el pago de los mismos, lo cual es mitigado mediante la estructura de las operaciones, las cuales incluyen un sobrecolateral, margen financiero, reservas y otras características propias de la emisión. Existe un continuo seguimiento que le permite al Fideicomiso evaluar el deterioro del subyacente y en su caso tomar las medidas preventivas necesarias.

Exposición de crédito

La exposición máxima de riesgo de crédito del Fideicomiso se compone en un 100% del valor en libros registrado en el estado de situación financiera de los Certificados Fiduciarios Preferentes. El riesgo a la exposición de crédito de los Certificados Fiduciarios Preferentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a \$1,761,268 y \$1,946,182, respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(c) *Riesgo de liquidez-*

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La responsabilidad de la Administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de liquidez.

El riesgo de liquidez está estrechamente relacionado a la calidad de los flujos que provienen de la cartera, sin embargo la estructura del Fideicomiso, debido a la prelación de pagos única que agrega tanto la cobranza de intereses, capital y accesorios, permite que en escenarios de muy altos niveles de “stress”, se honre el pago de intereses de manera periódica. Sin embargo, el pago de principal es exigible hasta el vencimiento del título.

El Administrador del Fideicomiso administra este riesgo mediante las características de las emisiones dado que la característica de los pasivos financieros a costo amortizado son substancialmente iguales a las características de los activos financieros a costo amortizado y consecuentemente los vencimientos de intereses y capital de ambos son en las mismas fechas.

Análisis de vencimiento de los activos y pasivos financieros

A continuación se muestran los vencimientos contractuales de los activos y pasivos financieros a costo amortizado:

31 de diciembre de 2014	Valor en Libros	Nivel de Medición Vencimiento	
		1-3 meses (Intereses)	más de 5 años (Principal)
Instrumentos financieros conservados al vencimiento - Certificados fiduciarios preferentes.	\$ <u>1,761,268</u>	<u>15,710</u>	<u>1,745,558</u>
Posición activa	<u>1,761,268</u>	<u>15,710</u>	<u>1,745,558</u>
Otros pasivos - Certificados bursátiles fiduciarios.	<u>(1,761,268)</u>	<u>(15,710)</u>	<u>(1,745,558)</u>
Posición pasiva	<u>(1,761,268)</u>	<u>(15,710)</u>	<u>(1,745,558)</u>
Posición neta	\$ <u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos excepto el valor de las UDIS)

31 de diciembre de 2013	Valor en Libros	Nivel de Medición Vencimiento	
		1-3 meses (Intereses)	más de 5 años (Principal)
Instrumentos financieros conservados al vencimiento - Certificados fiduciarios preferentes.	\$ <u>1,946,182</u>	<u>17,359</u>	<u>1,928,823</u>
Posición activa	<u>1,946,182</u>	<u>17,359</u>	<u>1,928,823</u>
Otros pasivos - Certificados bursátiles fiduciarios.	<u>(1,946,182)</u>	<u>(17,359)</u>	<u>(1,928,823)</u>
Posición pasiva	<u>(1,946,182)</u>	<u>(17,359)</u>	<u>(1,928,823)</u>
Posición neta	\$ - =====	- =====	- =====

(d) Riesgo de mercado

Es el riesgo en el que los cambios en los precios de mercado, como tasa de interés, tipos de cambio o precios de los instrumentos, afecten los ingresos de la entidad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es evaluar y controlar las exposiciones de riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables que permitan generar utilidades.

Conforme a la estructura de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso, los cambios en las tasas de mercado y depreciación o apreciación de la UDI, no tendrían un efecto en los resultados del Fideicomiso debido a que el activo y el pasivo se encuentran directamente ligados por lo que cualquier cambio en las condiciones de mercado afectaría de la misma manera a ambos.

Posición en UDIS

La posición en UDIS al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se menciona a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos (instrumentos financieros)	334,183,141	384,717,433
Pasivos (certificados bursátiles)	<u>(334,183,141)</u>	<u>(384,717,433)</u>
Posición neta	- =====	- =====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Para efectos de presentación en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las UDIS, se revalorizan al valor publicado por el Banco de México de \$5.270368 y \$5.058731, respectivamente. Al 10 de abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI fue de \$5.303740.

Calificación de los INFOHIT-

A continuación se muestra la calificación otorgada por Fitch Ratings, calificadora externa, la cual representa la calidad crediticia de los bonos BonHitos.

<u>Fecha de la calificación</u>	<u>Serie</u>	<u>Calificación</u>
3 de abril de 2014	INFOHIT 09U	AAA
4 de abril de 2013	INFOHIT 09U	AAA
=====	=====	=====

Para determinar la calificación de los bonos INFOHIT, las calificadoras externas utilizan la categoría “Administración y calidad de activos”, la cual representa el nivel de seguridad de la sociedad evaluando primordialmente la calidad y diversificación de los activos del portafolio, las fuerzas y debilidades de la administración y su capacidad operativa. Las calificaciones para esta categoría son: Sobresaliente (AAA), Alta (AA), Buena (A), Aceptable (BBB), Baja (BB) y Mínima (B).

(5) Clasificación y valor razonable de los activos y pasivos financieros-Determinación de valores razonables

La determinación del valor razonable de activos y pasivos financieros por los que no existe un mercado observable requiere el uso de técnicas de valuación como se ha descrito en la nota 3. Para los instrumentos financieros con operaciones poco frecuentes o tienen poca transparencia de precio, el valor razonable tiene menor objetividad.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Para efectos de revelación el Fideicomiso determina sus valores razonables usando los siguientes niveles de valor razonable que refleja la importancia de las variables usadas en cada una:

- Nivel 1: Uso de precios públicos (sin ajustes) en una mercado activo para un instrumento idéntico.
- Nivel 2: Técnicas de valuación basado en variables observables ya sea directa (como precios) o indirectas (derivado de precios). Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios públicos en mercados activos para instrumentos similares, precios públicos para instrumentos financieros idénticos o similares en el mercado que se consideran menos activos, o otras técnicas de valuación de donde todas las variables significativas son directa o indirectamente obtenidas de información de mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación usando variables significativas no observables.

Los valores razonables de instrumentos financieros activos y pasivos que son cotizados en mercados activos están basados en sus precios publicados o mediante proveedores oficiales de precios. Para el resto se usan técnicas de valuación reconocidas.

A continuación se muestra la clasificación de los rubros del estado de posición financiera conforme a la clasificación de sus instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

	<u>Total a valor razonable</u>	<u>Total valor en libros</u>	<u>Nivel de Medición</u>
31 de diciembre 2014			
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes a efectivo	\$ _____ 1	_____ 1	Nivel 1
Instrumentos financieros conservados al vencimiento-Certificados fiduciarios preferentes	<u>1,978,993</u>	<u>1,761,268</u>	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Certificados bursátiles fiduciarios (INFOHIT)	\$ 1,846,278 =====	1,761,268 =====	Nivel 1

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

31 de diciembre 2013	<u>Total a valor razonable</u>	<u>Total valor en libros</u>	<u>Nivel de Medición</u>
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes a efectivo	\$ _____ 1	_____ 1	Nivel 1
Instrumentos financieros conservados al vencimiento-Certificados fiduciarios preferentes	<u>2,047,639</u>	<u>1,946,182</u>	Nivel 2
<u>Pasivos:</u>			
Certificados bursátiles fiduciarios (INFOHIT)	\$ 2,047,639 =====	1,946,182 =====	Nivel 1

(6) Instrumentos financieros – Certificados fiduciarios preferentes

Los Certificados Fiduciarios Preferentes (CFP) son los pagarés que el Fideicomiso Centro de Capital emite y entrega a favor del Fideicomiso al amparo del patrimonio y de los fines del Fideicomiso Centro de Capital. El monto de los CFP es igual al monto de las colocaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (INFOHIT) que el Fideicomiso realice debido a que los CFP constituyen la única fuente de pago de los bonos INFOHIT. Los CFP se emiten en términos de lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC). A su vez, los CFP están respaldados en el Fideicomiso Centro de Capital por un portafolio de créditos hipotecarios denominados en Salarios Mínimos Vigentes para el Distrito Federal (SMVDF).

El plazo de los CFP es de 19 años, contados a partir de la fecha de la emisión.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de los CFP que respaldan a los bonos INFOHIT en circulación es por \$1,761,268 y \$1,946,182. Los CFP generan intereses a una tasa contractual fija del 5.40% anual que es igual a la tasa de interés efectiva, y son exigibles cada 60 días, junto con los prepagos efectuados por los acreditados del portafolio subyacente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses generados por los CFP, fueron \$98,419 y \$107,775, respectivamente, los cuales incluyen \$15,714 y \$17,359, por concepto de intereses devengados no cobrados.

Los CFP se encuentran denominados en UDIS y se registran al valor vigente en las fechas de celebración o liquidación, asimismo se revalorizan al valor vigente a la fecha del estado de situación financiera y la utilidad ó pérdida por revalorización se registra en los resultados del periodo.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El resultado por valorización de la UDI por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue por \$11 y \$14, respectivamente.

(7) Certificados bursátiles fiduciarios (INFOHIT)-

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (INFOHIT), son instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso que se registran a su valor razonable al momento de su colocación entre el gran público inversionista, los intereses se registran sobre la base de tasa de interés efectiva y se van amortizando conforme a la tabla publicada en la BMV.

Con fecha 12 de noviembre de 2009, previa instrucción de Hito, el Fideicomiso recibió de parte del fiduciario un título que ampara hasta 231,856,369 bonos BonHitos (actualmente INFOHIT), con valor nominal de 10 UDIS, respecto de los cuales promete irrevocable e incondicionalmente, pagar a los tenedores el saldo del principal e intereses de los bonos BonHitos que se encuentren en circulación.

El monto total autorizado del programa de emisión (el Programa) es de \$100,000,000, o su equivalente en UDIS.

Con base en el programa y los avisos de colocación, a continuación se mencionan las principales características de las colocaciones:

Con fecha 12 de abril de 2013, la Comisión Bancaria mediante oficio No. 153/6651/2013, autorizó al Fideicomiso la actualización en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles, en el cual se modificó el plazo de la emisión por 3 años, por lo que el plazo de los bonos INFOHIT se amplía a 19 años, contados a partir de la fecha de la oferta, salvo que exista un vencimiento anticipado, el cual está sujeto al vencimiento anticipado de los CFP.

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los bonos INFOHIT colocados, generan intereses a una tasa de interés contractual fija del 5.40% anual que es igual a la tasa de interés efectiva. Los intereses son pagados cada 60 días, junto con los prepagos de capital efectuados provenientes de los CFP, incluyendo el primer pago de cupón, el cual de acuerdo con lo estipulado en los bonos BonHitos se calculó a partir del 12 de noviembre de 2012.

Las amortizaciones de capital pueden realizarse en efectivo o en especie. Las amortizaciones en especie son liquidadas mediante la compensación de los bonos BonHitos que el propio Fideicomiso entregue al S. D. Indeval, S. A. de C. V.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos excepto el valor de las UDIS)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los bonos INFOHIT en circulación se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Títulos colocados	\$ 57,997,478	57,997,478
Amortizaciones y prepagos de títulos	<u>(24,877,246)</u>	<u>(19,868,892)</u>
Títulos en circulación	<u>33,120,232</u>	<u>38,128,586</u>
Importe en UDIS	331,202,320	381,285,860
Intereses generados no pagados en UDIS	<u>2,980,821</u>	<u>3,431,573</u>
Total en UDIS	334,183,141	384,717,433
	=====	=====
Costo amortizado valorizado	\$ 1,761,268	1,946,182
	=====	=====

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los intereses generados por los bonos INFOHIT ascendieron a \$98,419 y \$107,775, respectivamente.

Los bonos INFOHIT se encuentran denominados en UDIS y son se registrados al valor vigente en las fechas de celebración o liquidación, asimismo se revalorizan al valor vigente a la fecha del estado de situación financiera y la utilidad ó pérdida por revalorización se registra en los resultados del periodo.

El resultado por valorización por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendieron a \$(11) y \$(14), respectivamente.

(8) Patrimonio-

El patrimonio contribuido está conformado por la aportación inicial realizada por el Fideicomitente por un importe de \$1.

(9) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

Una serie de nuevas normas y modificaciones a normas e interpretaciones entran en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014 y en fechas posteriores, y que no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. No obstante que las mismas se pueden adoptar de manera anticipada, el Fideicomiso no tiene planes de adoptar estas normas de manera anticipada. Los cambios relevantes para el Fideicomiso se exponen en la siguiente página.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

IFRS 9 Instrumentos Financieros (2013), IFRS 9 Instrumentos Financieros (2010) e IFRS 9 Instrumentos financieros (2009) (en conjunto, IFRS 9)-

IFRS 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. IFRS 9 (2010) introduce adiciones relativas a los pasivos financieros. IFRS 9 (2013) introduce nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura. El Consejo Internacional de Normas de Contabilidad tiene actualmente un proyecto para hacer modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición de la IFRS 9 y añadir nuevos requerimientos para hacer frente al deterioro de los activos financieros.

Los requisitos de la IFRS 9 (2009), representan un cambio significativo respecto a los requisitos actuales en la Norma Internacionales de Contabilidad (NIC) 39 en relación con los activos financieros. La norma contiene dos categorías principales de medición de activos financieros: costo amortizado y valor razonable.

Un activo financiero se valúa a su costo amortizado si se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es conservar activos con el fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo dan lugar en las fechas especificadas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal y los intereses sobre el principal pendiente. Todos los otros activos financieros se valúan a su valor razonable.

La norma elimina las existentes categorías de NIC 39 conservados hasta su vencimiento, disponibles para la venta y créditos y cuentas por cobrar. Para una inversión, en un instrumento de capital que no está conservado para negociación, la norma permite una elección irrevocable en el reconocimiento inicial, de forma individual acción por acción, para presentar todos los cambios en el valor razonable de la inversión en otros resultados integrales. Ninguna cantidad reconocida en otros resultados integrales se reclasificará a resultados del ejercicio en una fecha posterior.

Sin embargo, los dividendos sobre dichas inversiones se reconocen en resultados del ejercicio, en lugar de otros resultados integrales, a menos que claramente representen una recuperación parcial del costo de la inversión. Las inversiones en instrumentos de capital respecto de los cuales la entidad no opta por presentar cambios en el valor razonable en otros resultados integrales, se miden a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados del ejercicio.

La norma requiere que los derivados implícitos de un contrato anfitrión que es un activo financiero dentro del alcance de la norma no se separen, sino que el instrumento financiero híbrido sea evaluado en su totalidad para determinar si deben ser medidos a costo amortizado o valor razonable.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La IFRS 9 (2010) introduce un requerimiento nuevo con relación a los pasivos financieros designados de conformidad con la opción del valor razonable para presentar los cambios en el valor razonable que sean atribuibles al riesgo de crédito de dichos pasivos en otros resultados integrales, en lugar de registrarlos en los resultados del ejercicio. Además de este cambio, la IFRS 9 (2010) no ha tenido modificaciones sustantivas sobre los lineamientos de la clasificación y medición de los pasivos financieros de la NIC 39.

La IFRS 9 (2013) introduce nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura que alienen la contabilidad de cobertura más estrechamente con la administración del riesgo. Los requerimientos también establecen un enfoque basado en principios para la contabilidad de cobertura y atender inconsistencias y debilidades en el modelo de contabilidad de cobertura de la NIC 39.

La fecha de vigencia obligatoria de la IFRS 9 es a partir del 1 de enero de 2018.

México, D.F., a 10 de abril de 2015

A la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomitente del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685:

En mi carácter de auditor externo del Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00685 (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones Generales") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), en relación con: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años terminados en esas fechas, declaro bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de las auditorías y hasta la fecha de emisión de mis informes de auditoría sobre los estados financieros dictaminados mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar los informes de auditoría correspondientes y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser consejero o directivo del Fideicomiso.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Mauricio Villanueva Cruz
Socio