

MEMORANDO DE VENTA
EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (CBFs)
RESPALDADOS POR CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL PROGRAMA
INFONAVIT TOTAL BANAMEX





PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN

INFONAVIT	<ul style="list-style-type: none"> • Institución con un doble mandato: Brindar Financiamiento para la adquisición de vivienda y administrar las pensiones de los trabajadores en forma transparente y competitiva • Infonavit es el originador de hipotecas líder en México y Latino América con una amplia y bien definida base de potenciales acreditados • Cuenta con sólidas calificaciones corporativas y de administración
INFONAVIT TOTAL BANAMEX	<ul style="list-style-type: none"> • Programa que se da gracias a la alianza estratégica entre Infonavit y Banamex desde 2008 • Es dirigido a empleados con mayores ingresos que la Cartera Tradicional (a partir de 4.5 VSM) • Banamex adquiere alrededor del 50% de cada crédito
Activos Bursatilizados de Gran Calidad	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad de los créditos hipotecarios cedidos gracias a la alta estabilidad laboral de los deudores, diversificación por industria y sistema de puntaje de otorgamiento de créditos • Sólido recurso para pago de créditos mediante deducción electrónica de nómina y autoridad fiscal para cobranza de cartera • Seasoning promedio de 50 meses, tasa activa de 9.54% • Amplia historia y no más de 30 días de atraso
Mejoras Crediticias Significativas	<ul style="list-style-type: none"> • El “excess spread”, el esquema de Aforo Objetivo y el “trigger” de cartera vencida acumulada son mecanismos que favorecen la estructura en escenarios de estrés • Aforo Inicial de 16.50% creciendo a un Aforo Objetivo de 35.50% • Amortización turbo del tramo preferente hasta alcanzar el Aforo Objetivo • Calificación AAA en escala local por Fitch y Moodys
Mezzanine Banamex	<ul style="list-style-type: none"> • Simultáneamente se oferta el tramo preferente y el tramo subordinado (únicamente el mezzanine de Banamex) • Calificación AA en escala local por Fitch y Moodys
Administrador Maestro ACFIN	<ul style="list-style-type: none"> • Control de calidad de la Información, crédito por crédito • Procesamiento periódico de los créditos • Conciliación de las diferencias entre la información remitida por el administrador primario y la del Sistema de Administración • Reportes y Monitoreo

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS PREFERENTES

Fiduciario Emisor	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo
Fideicomitentes	Infonavit con el 51.7% del monto de cartera fideicomitida y Banamex con el 48.3% del monto de cartera fideicomitida
Administrador	Instituto Nacional del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie A
Monto del Programa	Hasta por MXN \$ 10,000 Millones

MEMORÁNDUM DE VENTA

Clave de Pizarra	CDVITOT 14U
Monto de Emisión de la Serie A	Hasta MXN \$ 2,864 Millones en su equivalente en UDIS
Monto de Cartera Fideicomitida	Aproximadamente MXN \$ 3,431 Millones
Tasa de Interés	Tasa Fija Real
Pago de Interés y Principal	Semestral
Calificación	Aaa por Moody's y AAA(mex) por Fitch
Nivel de Subordinación	7.5%+9.0%=16.5%
Aforo Objetivo	7.5%+28.0%=35.5%
Madurez en Escenario Neutro s/ clean up call	Para la Serie A - 10.5 años
Vida Media en Escenario Neutro s/ clean up call	Para la Serie A – 4.7 años
Duración en Escenario Neutro s/ clean up call	Para la Serie A – 4.2 años
Plazo Legal de la Estructura	28 años
Mecanismo de Oferta	[Construcción de Libro]
Fecha de Construcción de Libro:	[Miércoles 16 de Julio de 2014*]
Fecha de Emisión	[Viernes 18 de Julio del 2014*]
Intermediarios Colocadores	   

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS SUBORDINADOS (MEZZANINE BANAMEX)

Fiduciario Emisor	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo
Fideicomitentes	Infonavit con el 51.7% del monto de cartera fideicomitida y Banamex con el 48.3% del monto de cartera fideicomitida
Administrador	Instituto Nacional del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios Serie B
Clave de Pizarra	CDVITOT 14-2U
Monto de Emisión	Hasta MXN \$ 124 Millones en su equivalente en UDIS
Tasa de Interés	Tasa Fija Real
Pago de Interés y Principal	Semestral
Calificación	Aa de Moodys y AA(mex) por Fitch Ratings
Nivel de Subordinación	9.0%

MEMORÁNDUM DE VENTA

Aforo Objetivo	28%
Madurez en Escenario Neutro s/clean up call	Para la Serie B – 11.5 años
Vida Media en Escenario Neutro	Para la Serie B – 5.8 años
Duración en Escenario Neutro	Para la Serie B – 5.1 años
Plazo Legal de la Estructura	28 años
Mecanismo de Oferta	Construcción de Libro
Fecha de Construcción de Libro	[Miércoles 16 de Julio del 2014*]
Fecha de Emisión	[Viernes 18 de Julio del 2014*]
Intermediario Colocador	



CARACTERÍSTICAS DE LA SUBASTA Y CONSTRUCCION DE LIBRO

Horario de Recepción de Posturas para la Serie A	De las 9:00 a 10:30 hrs*
Horario de Recepción de Posturas para la Serie B (Mezzanine)	A partir de las 9:00
Referencia	Udibono 2019 para los Certificados Bursátiles Preferentes y Udibono 2020 para los Certificados Bursátiles Subordinados A través del Área de Distribución: Accival: 1226-3177 HSBC: 5721 3874 Santander: 5261-5113, 5269-8794, 5269-8787, 5269-8792, 5269-8843
Recepción de Posturas para la Serie A	
Posturas	Cada postura deberá componerse de: Tasa y el monto en UDIS o el porcentaje del monto solicitado. Las órdenes de compra serán de carácter irrevocable.
Múltiplos para presentar las posturas	100 UDIS (Cien Unidades de Inversión)
Monto Mínimo de Postura	10,000 UDIS (Diez Mil Unidades de Inversión)
Número de decimales para recepción de posturas:	2 (dos) decimales
Representante Común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

* Sujeto a autorización por parte de las autoridades competentes y a las condiciones de mercado prevalecientes al momento de la emisión.

ESTE MEMORANDO DE VENTA ES INFORMATIVO POR LO QUE DEBERÁ DE COMPLEMENTARSE CONSULTANDO EL SUPLEMENTO CORRESPONDIENTE EN LA PÁGINA DE LA BMV.

MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.

LISTA DE CONTACTOS

ACCIVAL

DISTRIBUCIÓN Y VENTAS

ANTONIO ESPÍNDOLA	1226 0686	jespindo@accival.com.mx
JUAN PABLO QUIROZ	1226 3177	juan.pablo.quiroz@banamex.com
CECILIA LARIS	1226 3177	cecilia.lariscasas@banamex.com

LOCAL DEBT CAPITAL MARKETS

FRANCISCO ROMANO	2262 2865	francisco.romanosmith@banamex.com
JOSÉ RAMÓN DÍAZ ARNAU	2262 2836	jose.ramon.diazarnau@banamex.com
SAMUEL TORRES ORTÍZ	2226 7172	samuel.torresortiz@banamex.com
JORGE VIESCA	2262 2831	jorge.viescagarciadealba@banamex.com

HSBC

DISTRIBUCIÓN Y VENTAS

EDUARDO LEGORRETA	5721 3822	eduardo.legorreta@hsbc.com.mx
PABLO HURTADO	5721 3874	pablo.hurtado@hsbc.com.mx
JOAQUÍN PIMENTEL	5721 3334	joaquin.pimentel@hsbc.com.mx
RAFAEL RUBIO	5721 3825	rafael.rubioa@hsbc.com.mx
ALEJANDRA MORALES	5721 6920	alejandra.moralesn@hsbc.com.mx
PEDRO LÓPEZ	5721 6806	pedro.lopez@hsbc.com.mx

LOCAL DEBT CAPITAL MARKETS

RAFAEL NAVARRO	5721 6696	Rafael.navarro@hsbc.com.mx
SANTIAGO CERRILLA	5721 2913	santiago.cerrilla@hsbc.com.mx
BENEDIKT KODEL	5721 6344	benedikt.kodel@hsbc.com.mx

SANTANDER

DISTRIBUCIÓN Y VENTAS

XAVIER ORMAECHEA	5261 5113	xormaechea@santander.com.mx
MARCO TOGNOLA	5269 8794	mtognola@santander.com.mx
EUGENIO OLHOVICH	5269 8787	eolhovich@santander.com.mx
ENRIQUE MARISCAL	5269 8763	edmariscal@santander.com.mx
CAROLINA POSADA	5269 8843	cmposada@santander.com.mx

DEBT CAPITAL MARKETS

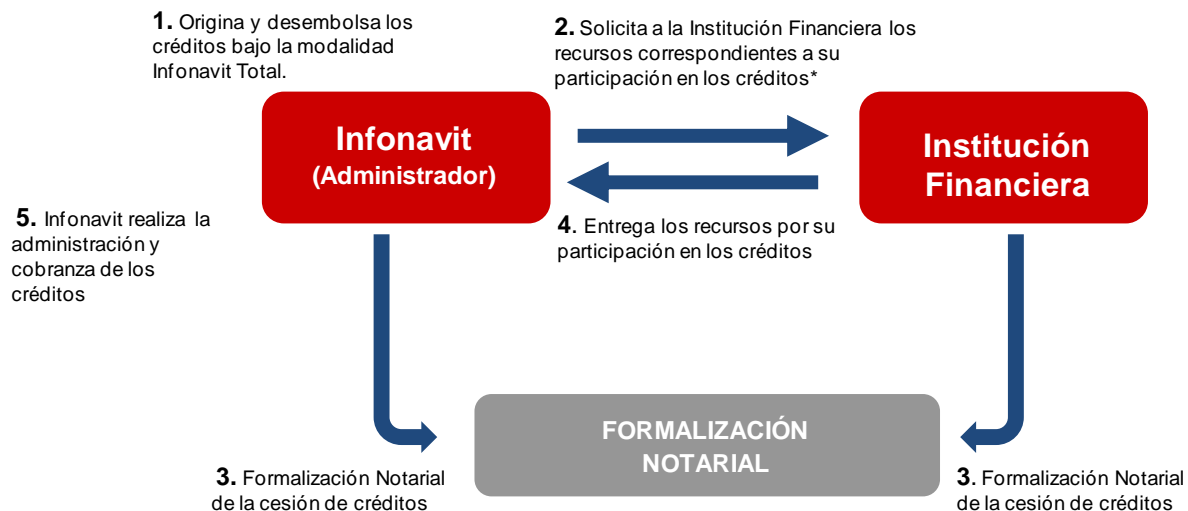
OCTAVIO CALVO	5269 1812	oicalvo@santander.com.mx
GERARDO DÍAZ	5269 1923	gadiaz@santander.com.mx
LORENZO DONINI FERRETTI	5261 7357	ldonini@santander.com.mx
JAVIER ORTEGA	5257 8316	frortega@santander.com.mx

MEMORÁNDUM DE VENTA

CRÉDITO **Infonavit Total** Banamex

- Infonavit Total es un producto crediticio bajo el cual el acreditado con ingresos a partir de 4.5 VSM puede utilizar su máxima capacidad de crédito
- El Instituto inició el programa en Julio de 2008 en alianza con Banamex
- Banamex adquiere una parte del crédito (aproximadamente 55-60%)
- Este programa permite que los derechohabientes adquieran una vivienda de mayor valor de acuerdo a su capacidad adquisitiva
- Los créditos otorgados bajo la modalidad Infonavit Total, son originados y administrados por el Infonavit
- Infonavit realiza la cobranza de los créditos vía descuento de nómina
- La cartera de Infonavit Total está compuesta por acreditados de altos ingresos con una mayor tasa, valor de vivienda y monto de crédito

ORIGINACIÓN DEL CRÉDITO

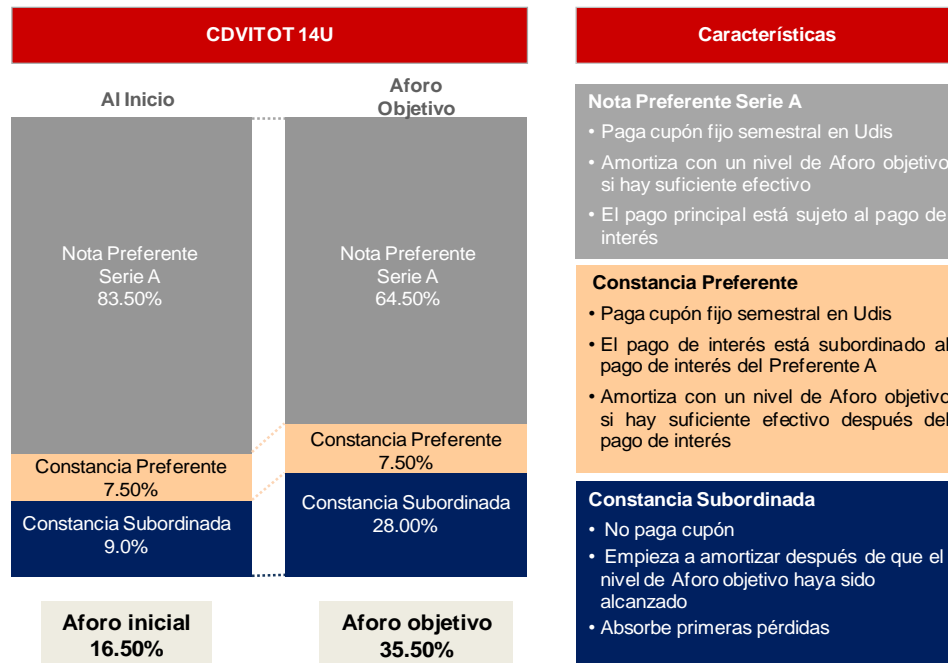


* En un crédito Infonavit Total, el Infonavit puede o no co-financiarse con otra institución financiera

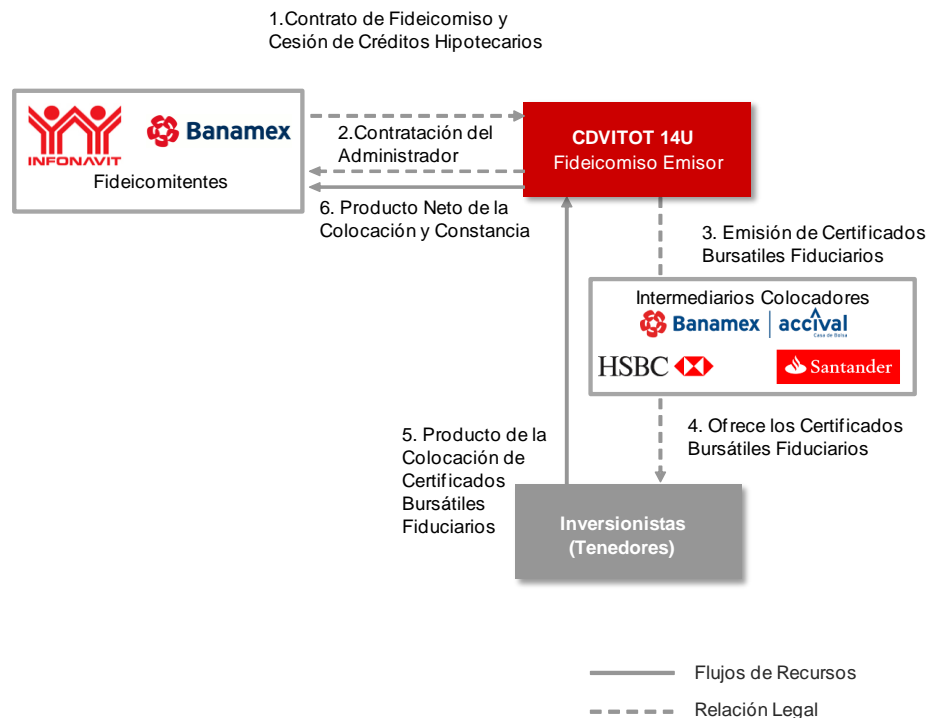
MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.

DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN



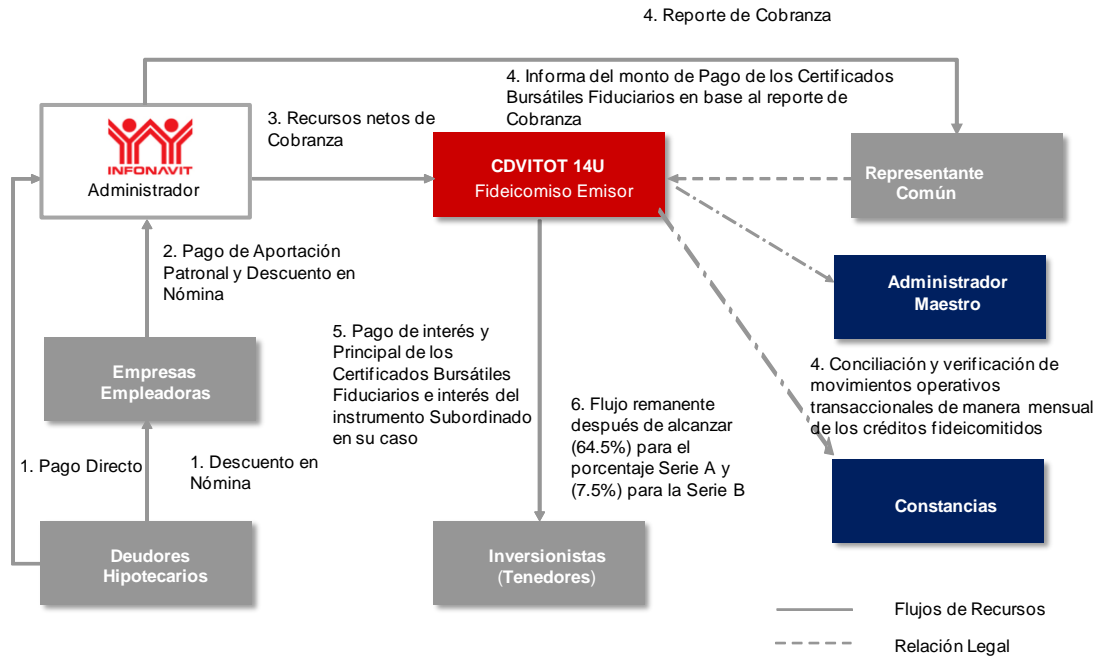
ESTRUCTURA AL MOMENTO DE LA EMISIÓN



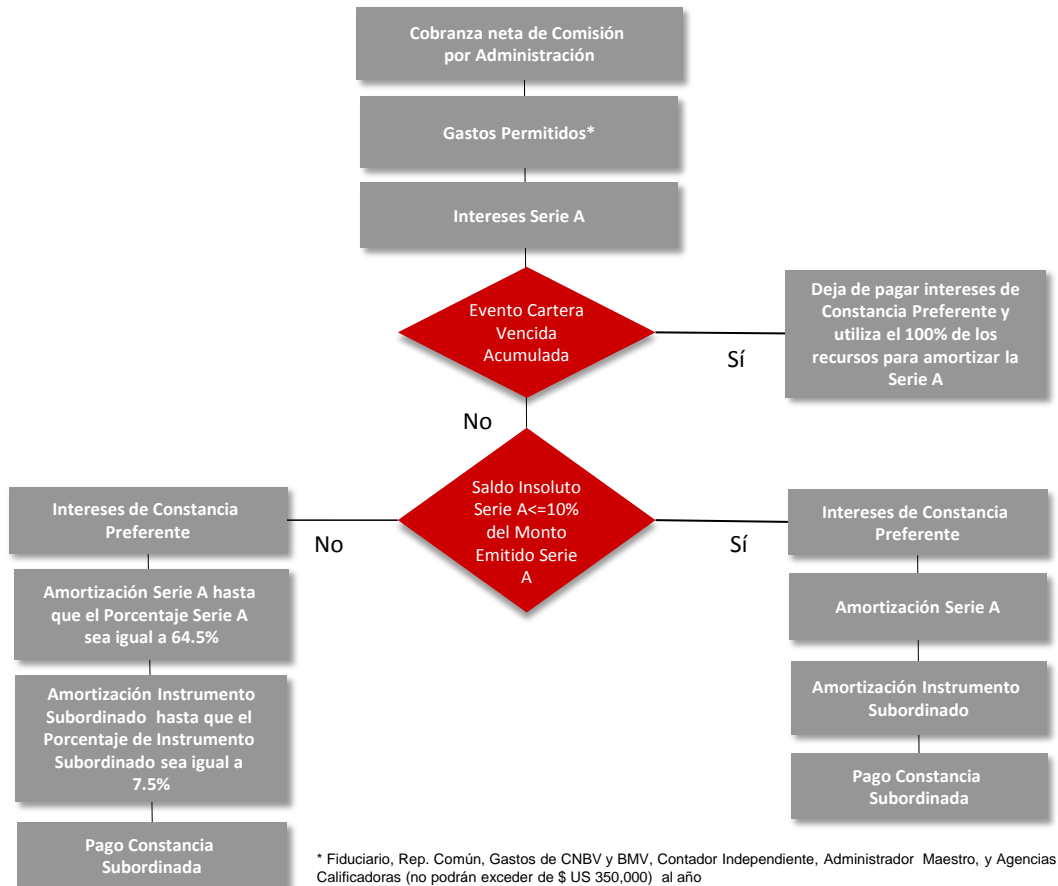
MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.

FLUJOS DURANTE LA VIDA DE LA EMISIÓN



CASCADA DE PAGOS



MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.

“TRIGGER” DE CARTERA VENCIDA ACUMULADA

“Evento de Cartera Vencida Acumulada” significa, que en cualquier Fecha de Pago que ocurra durante la vigencia de la Emisión, el porcentaje que resulte de dividir el (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vencidos desde la Fecha de Corte hasta la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago anterior, entre (ii) el saldo insoluto total de principal de los Créditos Hipotecarios vigentes en la Fecha de Corte, sea mayor que el porcentaje máximo que corresponda a una Fecha de Pago, conforme a la siguiente tabla:

Fecha de Pago	Porcentaje Máximo
1	4%
2	8%
3	12%
4 y hasta la Fecha de Vencimiento	16%

COMPARATIVO: CEDEVIS VS INFONAVIT TOTAL

Características	Cedevís	Infonavit Total Banamex
Fideicomitente	Infonavit	Infonavit (51.7%) Banamex (48.3%)
Administrador	Infonavit	Infonavit
Garantías	Seguros de vida y daños Seguro de desempleo (Créditos originados desde 2009) Fondo de Protección de pagos (Créditos originados desde 2009)	Seguros de vida y daños Seguro de desempleo (Créditos originados desde 2007-08) Fondo de Protección de pagos (Créditos originados desde 2009)
Pago de Intereses	Cupón Fijo Semestral (Udis)	Cupón Fijo Semestral (Udis)
Amortización	Pass through Full Turbo	Pass through con Aforo Objetivo
Aforo Inicial	25.8% - 28.4%	16.5%
Aforo Objetivo	No existe	35.5%
Triggers	Cartera Vencida Acumulada ¹	Cartera Vencida Acumulada ¹
Duración	4 años	4.2 años

Significa que en cualquier Fecha de Pago que ocurra durante la vigencia de la Emisión, el porcentaje que resulte de dividir: (i) el saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios Vencidos desde la Fecha de Corte hasta la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago anterior, entre (ii) el saldo insoluto total de principal de los Créditos Hipotecarios Vigentes en la Fecha de Corte, sea mayor que el porcentaje máximo que corresponda a una Fecha de Pago. De acuerdo al periodo de pago, el default acumulado máximo será de la siguiente manera: 1, 4%; 2, 8%; 3, 12%; 4, 16%. Si en cualquier Fecha de Pago dicho porcentaje no excede el porcentaje máximo mencionado en la tabla anterior, el Evento de Cartera Vencida Acumulada dejará de ocurrir para esa Fecha de Pago.

MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA CARTERA A BURSATILIZAR

Número de Créditos	[10,623]
Saldo Total Remanente	[\$3,430,789,771.6] Pesos
Saldo Promedio Remanente ¹	[\$322,958.7] Pesos
Plazo Original Contratado Promedio Ponderado ²	[360] meses
Plazo Legal Promedio Ponderado Remanente ³	[309] meses
Antigüedad Promedio Ponderada ⁴	[51] meses
Tasa de Interés Promedio Ponderada ⁵	SMGDF + [9.54]%
Relación Pago a Ingreso Ponderado (DTI) ⁶	[22.7]%
Relación Saldo Original del Crédito a Garantía Promedio Ponderado (LTV) ⁷	[82.9]%
Estados con mayor concentración:	
Nuevo León	[17.0]%
Tamaulipas	[12.2]%
Quintana Roo	[10.9]%
Número de Empresas	[4,634] Registros Patronales (aproximadamente [3,880] empresas)

MEZZANINE BANAMEX

- Del total de la constancia preferente únicamente se bursatilizará el 48.3% que es la parte correspondiente a Banamex.
- El mezzanine de Banamex representa alrededor del 3.63% de la cartera fideicomitida.
- Cuenta con calificación AA por Moodys y Fitch.
- Paga cupón semestral fijo en UDIS.
- El pago de interés está subordinado al pago de interés del tramo preferente.
- Amortiza con un nivel de Aforo objetivo si hay suficiente efectivo después del pago de interés.

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC con datos proporcionados por la emisora y con la finalidad de proporcionar información general a la fecha de emisión del informe y están sujetas a cambio sin previo aviso. Accival no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Accival no asume ningún tipo de responsabilidad por el contenido y alcance de este documento. Los clientes o público inversionista no deben tomar ninguna decisión basándose en la información aquí contenida, las personas que pretendan realizar una inversión deberán ser asesoradas por un profesional. Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El inversionista que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario.

El inversionista debe tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

¹ Es el resultado de la suma del saldo insoluto de los créditos dividido entre el número de créditos que lo integran.

² Es el resultado de la sumatoria del producto del plazo original del crédito en meses por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

³ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado de la diferencia del Plazo Original menos el número de meses transcurridos desde la fecha de otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido por la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁴ Es el resultado de la sumatoria del producto del número de meses transcurridos desde el otorgamiento por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁵ Es el resultado de la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

⁶ "Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado del cociente del pago programado del crédito dividido entre el salario del acreditado por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha."

⁷ Es el resultado de la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito dividido entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, dividido entre la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en esa fecha.

MEMORÁNDUM DE VENTA

LA TRANSACCIÓN DESCRITA Y SU OFERTA PÚBLICA NO HAN SIDO AUTORIZADAS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES NI POR NINGÚN OTRA AUTORIDAD RELEVANTE. ESTE MEMORÁNDUM DE VENTA ES PARA USO INTERNO EXCLUSIVAMENTE EN EL ENTENDIDO DE QUE NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES Y LA INFORMACIÓN CONTENIDA ESTÁ SUJETA A CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO.