Reporte Trimestral

1T20

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Ignacio Gutiérrez / CFO
ig@fhipo.com
María Cristina Tolosa / IR
ct@fhipo.com
T: +52 (55) 4744-1100
www.fhipo.com
investorrelations@fhipo.com

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 4 de mayo de 2020

Hora: 8:00 a.m. hora CDMX (9:00 a.m. EST)

Teléfonos:

Sin Costo: 1-877-407-0789

Internacional: 1-201-689-8562

Número de Conferencia: 13701681

WebCast:
http://public.viavid.com/index.php?id=139020

FHipo reporta una utilidad neta normalizada[1] por CBFI de Ps. 0.484

Ciudad de México a 30 de abril de 2020 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO14), anuncia los resultados del primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2020. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("*IFRS*" por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

Información Relevante del 1er trimestre de 2020 ("1T20")

- La **utilidad neta normalizada[1] por CBFI[2]**, en el 1T20, considerando los 417.2 millones de CBFIs en circulación, fue de Ps. 0.484, resultando en una **distribución[3]** estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.459, un incremento de Ps. 0.352 al compararlo con los Ps. 0.107 distribuidos en el 4T19.
- Durante el 1T20, FHipo llevó a cabo exitosamente la **conclusión de la internalización del Administrador y Asesor.** FHipo realizó el pago total por la internalización a los accionistas vendedores y estos últimos realizaron la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs, para finalizar con 417,210,259 CBFIs en circulación.
- El **margen financiero ajustado por riesgos crediticios** del 1T20 alcanzó Ps. 231.5 millones, un incremento de 1.5% sobre los Ps. 228.0 millones reportados durante el mismo periodo del 2019 ("1T19").
- La **utilidad neta normalizada[1]** sin considerar los gastos no recurrentes ("otros gastos") por la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador, alcanzó Ps. 201.8 millones en el 1T20. La utilidad neta del 1T20 es resultado principalmente de: i) un gasto no recurrente de Ps. 456.4 millones derivado de la conclusión de la internalización del Asesor y Administrador; ii) un aumento en gasto por interés derivado de la administración de coberturas de los instrumentos financieros derivados con los que cuenta FHipo y, iii) movimientos en la estimación de créditos incobrables como resultado del desempeño del portafolio durante el trimestre.
- Al 31 de marzo de 2020, la **cartera vencida consolidada[4]** representó el 2.81% del Portafolio Consolidado de FHipo, un crecimiento de 113 puntos base comparado con el mismo periodo del año anterior. Al cierre del 1T20, mantuvimos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.79x.
- Durante el primer trimestre del año, generamos un **ahorro en el gasto operativo** de Ps. ~ 39.0 millones comparado con el 1T19, principalmente por la disminución en el gasto de Asesoría y Administración, como resultado de la internalización del Asesor y Administrador.
- Al cierre del 1T20 mantenemos un **índice de deuda a capital[5]** en balance de 1.63x (veces), una mejora de 5 pb comparado con el 1.68x (veces) reportado durante el mismo periodo del año anterior.

---

[1] Utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

[2] Considera la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs por la Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, finalizando con un monto en circulación de 417,210,259 CBFIs al primer trimestre de 2020.

[3] La distribución a ser pagada, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 1T20, podrá ser ajustada, en su caso, según la Política de Distribución vigente, misma que fue modificada por el Comité Técnico el pasado 26 de febrero de 2020.

[4] Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

[5] Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U).

- Al 1T20 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 29,061.5 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado"), 7.3% por debajo de los Ps. 31,343.0 millones reportados en el 1T19.
- Para el 1T20, el **retorno al capital contable normalizado**[6] (*ROE* [6], por sus siglas en inglés) alcanzó 8.5%.

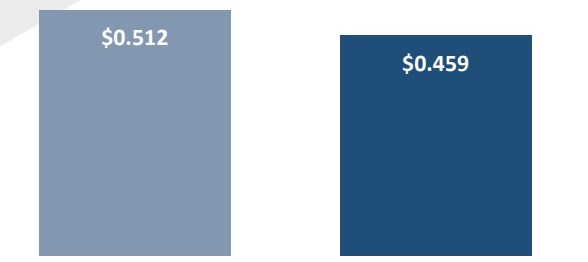
[6] Considera utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

Resumen Financiero

Resumen Financiero			
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $, pp)	*1T20*	*1T19*	*Var.*
Indicadores Financieros			
Ingresos por Intereses *(mm)*	$ 678,837	$ 658,660	3.06%
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización *(mm)*	$ 56,228	$ 108,488	(48.17%)
Utilidad Neta Normalizada *(mm)*	$ 201,763 *	$ 211,521	(4.61%)
Margen de Utilidad Neta *(%, pp)*	29.72% *	32.11%	(2.39)
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	6.12%	38.15%	(32.03)
Margen Financiero Ajustado [1] (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	34.10%	34.61%	(0.51)
Margen de Interés Neto [2] *(%, pp)*	4.42%	5.00%	(0.58)
Utilidad Neta por CBFI [3] *(EPS)*	$ 0.484 *	$ 0.539	(10.29%)
Indicadores de Cartera			
Número de Créditos	102,675	110,363	(6.97%)
Cartera Total [4] *(mm)*	$ 29,061	$ 31,343	(7.28%)
Cartera Vencida [4] / Portafolio Neto [5] *(%, pp)*	2.81%	1.68%	1.13
Razones Financieras			
Gastos Operativos / Ingresos Brutos *(%, pp)*	11.69%	16.28%	(4.59)
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	0.91x	1.02x	(0.11)
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	1.79x	2.01x	(0.22)
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital, veces)*	2.66x	2.92x	(0.26)
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.63x	1.68x	(0.05)
ICD [6] *(veces)*	2.54x	1.91x	0.63
Retorno Sobre Activos [7] *(%, pp)*	3.08% *	3.12%	(0.04)
Retorno Sobre Capital [8] *(%, pp)*	8.47% *	8.40%	0.07

(1) Margen Financiero Ajustado por Estimación para Créditos Incobrables.
(2) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo.
(3) Considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.
(4) Consideran saldo de principal insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos hipotecarios denominados en VSM.
(5) Tomando en cuenta portafolio consolidado.
(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.
(7) Considera el promedio del activo total en el trimestre.
(8) Considera el promedio del capital total en el trimestre.
**Considera utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.*

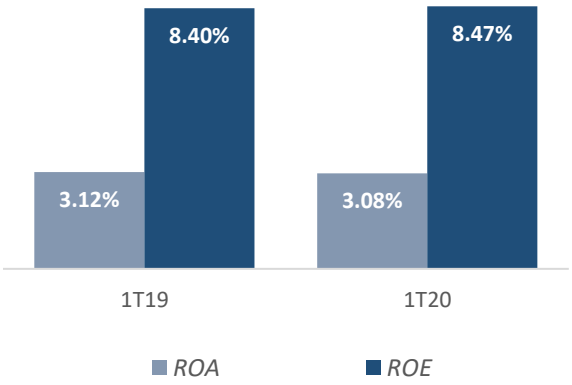
Distribución por CBFI



Distribución realizada correspodiente al 1T19

Distribución estimada por CBFI al 95%, considerando utilidad normalizada, sujeta a la Política de Distribución Vigente

Principales Razones Financieras



Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Me complace compartir con ustedes que, durante el primer trimestre de 2020, aún con el entorno complejo y desafiante que actualmente se vive en México y en el mundo, hemos logrado exitosamente la conclusión de la internalización de nuestro Asesor y Administrador (la "internalización"), con el objetivo de optimizar la rentabilidad de FHipo.

La internalización busca alinear de mejor forma los incentivos de nuestros inversionistas y del Asesor y Administrador ante posibles escenarios de mayor volatilidad en el mercado, y además nos posiciona para continuar incrementando la rentabilidad al capital de la compañía, así como las utilidades por CBFI (*EPS*).

Durante el primer trimestre de 2020, los cambios derivados del proceso de internalización continuaron materializándose en los resultados de FHipo, logrando un ahorro trimestral de ~Ps. 39.0 millones, reafirmando nuestros esfuerzos por maximizar la generación de valor para nuestros accionistas y continuar alineados a sus intereses.

Asimismo, durante este primer trimestre del año, logramos una utilidad neta normalizada[7] por CBFI[8] de Ps. 0.484, lo cual equivale a una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.459, lo que representa un aumento de Ps. 0.352 respecto al monto distribuido en el último trimestre de 2019, demostrando una vez más la estabilidad y fortaleza de FHipo en este desafiante entorno global.

Quisiera reiterar que en FHipo estamos tomando todas las medidas de prevención recomendadas por las autoridades sanitarias ante la situación actual que estamos enfrentando por la pandemia de COVID-19, es por ello que tomando ventaja de los sistemas y tecnología con la que contamos, y que hemos construido desde el inicio de nuestras operaciones, nuestra interface nos permite el acceso remoto a todos los sistemas necesarios para operar eficientemente. Esta mecánica de trabajo está vigente desde el 17 de marzo de 2020 con la gran mayoría de los colaboradores de FHipo trabajando de forma remota y sin impacto en la ejecución diaria.

Asimismo, es importante mencionar que nos solidarizamos con nuestro principal administrador de cartera y nos adherimos a las medidas de apoyo a los acreditados ante la pandemia, las cuales fueron aprobadas por el Consejo de Administración del INFONAVIT, organismo con el cual continuamos en estrecha comunicación, analizando futuras medidas que pudieran ser implementadas en beneficio de los acreditados, y que fortalecerán en el mediano y largo plazo el desempeño del portafolio y correcta gestión de cobranza ante la situación que México está enfrentando.

Nuestro portafolio consolidado para el primer trimestre de 2020, alcanzó un saldo de principal de Ps. 29,061.5 millones, 7.3% por debajo de los Ps. 31,343.0 millones reportados en marzo de 2019. Asimismo, durante el trimestre, nuestra cartera vencida consolidada alcanzó 2.81%, lo que representa un crecimiento de 113 pb, respecto a los 1.68% reportados durante el primer trimestre de 2019.

Además, durante el primer trimestre de 2020, como resultado de la reciente aprobación de la Política de Operaciones Financieras Derivadas, realizamos ajustes a nuestros derivados de cobertura de tasa de interés para lograr una eficiente administración de nuestras coberturas, la cual buscamos que tenga beneficios en el margen financiero de FHipo hacia adelante.

Quisiera finalizar añadiendo que continuaremos con una estrategia conservadora durante el año monitoreando y analizando nuevas oportunidades para lograr mantener la sólida posición financiera de FHipo y salvaguardar el capital de nuestros inversionistas.

Daniel Braatz
Director General

---

[7] Utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

[8] Considera la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs FHIPO14 para la consumación de la Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, finalizando con un monto en circulación de 417,210,259 CBFIs al primer trimestre de 2020.

Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFI)	Por Trimestre 1T20	1T19	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses [1]	$678,837	$658,660	$20,177	3.1%
Gasto por intereses	(637,310)	(407,394)	(229,916)	56.4%
Margen financiero	41,527	251,266	(209,739)	(83.5%)
Estimación para créditos incobrables	189,956	(23,303)	213,259	(915.2%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	231,483	227,963	3,520	1.5%
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	56,228	108,488	(52,260)	(48.2%)
TOTAL INGRESOS, NETO	**$287,711**	**$336,451**	**($48,740)**	**(14.5%)**
GASTOS				
Gastos de administración	(85,908)	(124,930)	39,022	(31.2%)
Otros ingresos (gastos) financieros, netos	(40)	0	(40)	N/A
Otros gastos	(456,388)	0	(456,388)	N/A
TOTAL DE GASTOS	**($542,336)**	**($124,930)**	**($417,406)**	**334.1%**
RESULTADO NETO	**($254,625)**	**$211,521**	**($466,146)**	**(220.4%)**
UTILIDAD NETA NORMALIZADA [2]	**$201,763 [2]**	**$211,521**	**($9,758)**	**(4.6%)**
UTILIDAD NETA NORMALIZADA POR CBFI [2]	**$0.484 [2] [3]**	**$0.539**	**($0.055)**	**(10.3%)**

(1): Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos insolutos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derecho de cobro sobre el portafolio Fovissste y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos liquidos.
(2): Excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.
(3): Considera número de CBFIs en circulación a fecha del presente reporte.

Los Ingresos por Intereses incrementaron Ps. 20.2 millones durante el 1T20, al registrar Ps. 678.8 millones, en comparación con los Ps. 658.7 millones reportados en el 1T19; este incremento se debe principalmente a la originación de créditos hipotecarios a una mayor tasa (11.9%) durante este año.

Los Gastos por Intereses en el 1T20 fueron de Ps. 637.3 millones, un incremento en comparación con los Ps. 407.4 millones reportados en el 1T19 mismo que se explica principalmente por el gasto realizado debido a ciertos ajustes realizados a nuestras coberturas de tasa de interés, como resultado de la reciente política de derivados y, con el objetivo de eficientar el costo de interés de nuestros pasivos hacia adelante.

El Margen Financiero alcanzó Ps. 41.5 millones, un decremento sobre los Ps. 251.3 millones reportados durante el mismo periodo del 2019; este decremento es debido a un mayor gasto por interés proveniente de los ajustes en la administración de las coberturas de derivados con las que cuenta la Compañía.

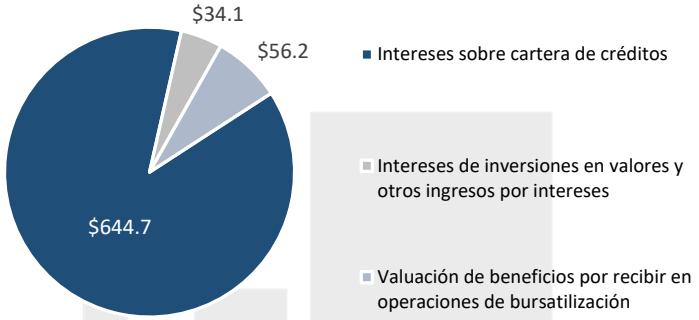
La Estimación para Créditos Incobrables representó un ingreso de Ps. 190.0 millones en el 1T20, dicho registro positivo se deriva del resultado del desempeño del portafolio durante el trimestre. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 31 de marzo de 2020 es de Ps. 395.1 millones, representando 1.9% de la cartera reportada en el balance general de FHipo.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias, determinadas con base en el enfoque de utilidad, generando una ganancia por valuación de Ps. 56.2 millones durante el 1T20, dicha disminución se debe, principalmente, al proceso de amortización natural de las estructuras, al cobro de los remanentes y al efecto que el incremento en la cartera vencida tuvo en la valuación a valor razonable de estas constancias. A la fecha, mantenemos cuatro constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U.

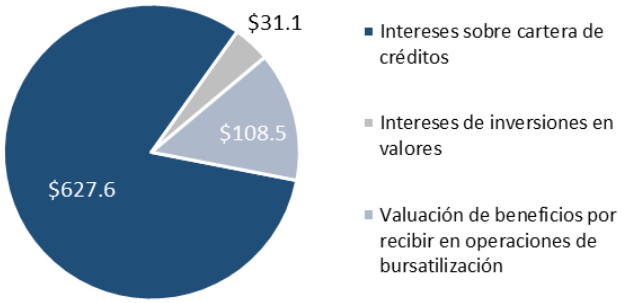
Los Ingresos Totales alcanzaron Ps. 735.0 millones en el primer trimestre de 2020, una disminución de Ps. 32.2 millones al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Ingresos Totales del 1T20	Ingresos Totales del 1T19
Ps. 735.0 millones	Ps. 767.2 millones

Desglose de Ingresos al 1T20



Desglose de Ingresos al 1T19

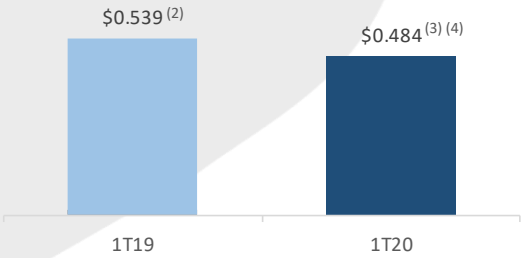


Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza, mismos que incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del INFONAVIT y del Asesor y Administrador prestados durante el trimestre, alcanzaron Ps. 85.9 millones durante el 1T20, una contracción del 31.2% (~Ps. 39.0 millones) comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente al ahorro derivado del proceso de internalización.

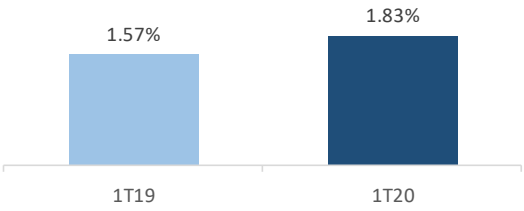
La Utilidad Neta Normalizada[1] alcanzó Ps. 201.8 millones en el 1T20. La utilidad neta normalizada[1] por CBFI alcanzó Ps. 0.484, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.459, Ps. 0.352 por arriba de la distribución pagada correspondiente al 4T19.

Los siguientes gráficos muestran la variación trimestral de la distribución por CBFI, así como el índice de la reserva de créditos incobrables en relación con la cartera hipotecaria reportada en el balance general de FHipo.

Distribución por CBFI



Reservas / Portafolio Total en Balance



1) Utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.
2) Distribución pagada correspondiente al trimestre.
3) El cálculo considera el número de CBFIs en circulación a la fecha de publicación del presente reporte y utilidad neta normalizada por la internalización al 95%.
4) Distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, misma que fue modificada por el Comité Técnico de FHipo el pasado 26 de febrero de 2020.

Balance General

(En Miles de Pesos)	1T20	1T19	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	$2,538,144	$2,436,925	$101,219	4.2%
Cartera de crédito, neta	21,197,995	22,457,730	(1,259,735)	(5.6%)
Derechos de cobro, netos	100,736	105,652	(4,916)	(4.7%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,566,556	2,985,211	(418,655)	(14.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	609,462	640,504	(31,042)	(4.8%)
Activo fijo, neto	3,936	0	3,936	N/A
Instrumentos financieros derivados	0	42,998	(42,998)	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	**$27,016,829**	**$28,669,020**	**($1,652,191)**	**(5.8%)**
PASIVO Y PATRIMONIO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$142,614	$221,428	($78,814)	(35.6%)
Pasivos bursátiles y préstamos	16,526,477	17,764,419	(1,237,942)	(14.5%)
Instrumentos financieros derivados	193,238	190,293	2,945	1.5%
TOTAL PASIVO	16,862,329	18,176,140	(1,313,811)	(7.2%)
TOTAL PATRIMONIO	10,154,500	10,492,880	(338,380)	(3.2%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$27,016,829**	**$28,669,020**	**($1,652,191)**	**(5.8%)**

El Activo Total al 31 de marzo de 2020 fue de Ps. 27,016.8 millones, una disminución de 5.8% comparado con el 1T19, relacionado, principalmente, con una disminución en cartera hipotecaria debido al proceso de amortización natural del portafolio y a una cesión de cartera en el 4T19; así como a la disminución en la valuación activa de instrumentos financieros derivados y la disminución de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.

La Cartera de Créditos en balance al 1T20 se compone de 58,456 créditos, con un saldo neto de Ps. 21,198.0 millones, un decremento de 5.6% en comparación con los Ps. 22,457.7 millones reportados en 1T19.

Al cierre del 1T20, cerramos con una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salarios Mínimos ("VSM"), de Ps. 21,593.1 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 395.1 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 21,198.0 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización de las constancias fiduciarias al cierre del 1T20 tienen un valor de Ps. 2,566.6 millones, mismos que decrecieron 14.0% con respecto a los Ps. 2,985.2 millones registrados en el 1T19. Dicha disminución se debe, principalmente, al proceso de amortización natural de las estructuras, al cobro de los remanentes y al efecto que el incremento en la cartera vencida tiene sobre la valuación. Las constancias fiduciarias se valúan a valor razonable de conformidad con las NIIF ("*IFRS*").

La Posición Activa de los ***Instrumentos Financieros Derivados*** al cierre del 1T20 disminuyó en relación con la posición registrada en el 1T19, dicho decremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y el movimiento de la tasa de referencia. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado de FHipo al 1T20, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 102,675 créditos por un importe de Ps. 29,061.5 millones, considerando el saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un decremento del 1.8% respecto a los Ps. 29,606.3 millones registrados al 4T19.

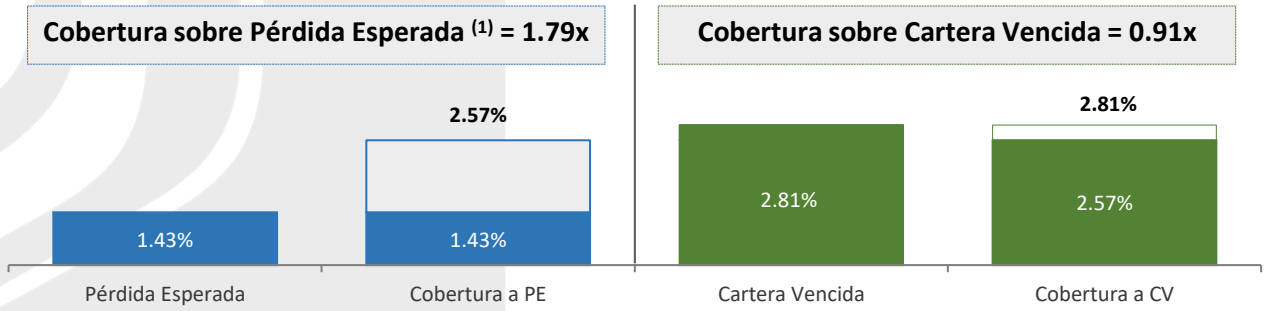
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada[9]							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito[10]	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT)[11]	Cartera Vencida
Ps. 29,061	102,675	12.00%	9.49% (real)	10.94%	5.36% (real)	13.47%	**2.81%**

La Cartera Vencida Consolidada representó el 2.81% del total de la cartera hipotecaria; el incremento de 113 pbs comparado con el mismo periodo del año anterior, se debe en gran medida al desempeño del portafolio y al proceso de maduración natural (*seasoning)* del mismo.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa Ps. 428.1 millones.

La Estimación para Créditos Incobrables[12] alcanzó Ps. 395.1 millones al cierre de 1T20, un incremento de Ps. 37.0 millones en comparación con el 1T19, debido principalmente al portafolio que ha caído en cartera vencida, para el cual su reserva se calcula con respecto a la pérdida esperada de cada crédito. La reserva acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.79x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado *



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.93%, cartera vencida consolidada de Ps. 816.7 millones.
* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 1T20 fueron de Ps. 609.5 millones, un decremento de Ps. 31.0 millones con respecto al 1T19. Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por INFONAVIT pendiente de enterar a FHipo.

El Pasivo Total al cierre del 1T20 es de Ps. 16,862.3 millones, un decremento en comparación con los Ps. 18,176.1 reportados en el 1T19, relacionado principalmente a una disminución en nuestra deuda derivado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

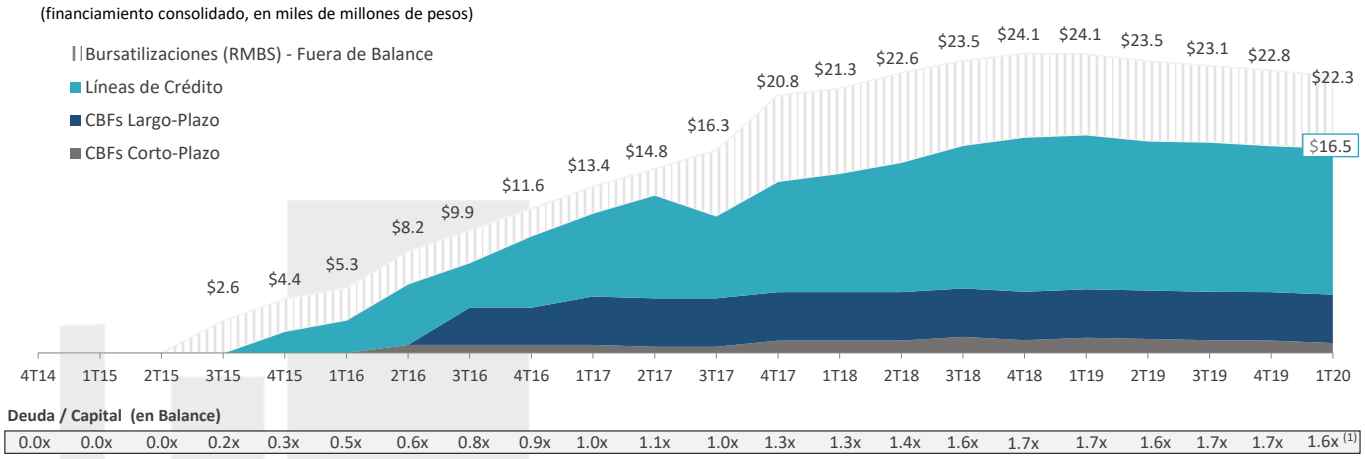
Los ***Pasivos Bursátiles y Préstamos*** alcanzaron Ps. 16,526.5 millones al 1T20, lo que representa una disminución de Ps. 1,237.9 millones en comparación con el 1T19. Esta disminución se debe a la administración del nivel de apalancamiento lo que ha resultado en la disminución por Ps. 650.0 millones en los préstamos bancarios contratados y al vencimiento de deuda a corto plazo por Ps. 430.0 millones.

La Posición Pasiva de los ***Instrumentos Financieros Derivados*** al cierre del 1T20 alcanzó Ps. 193.2 millones, lo que representa un incremento de Ps. 2.9 millones conforme a lo reportado en el 1T19. Este incremento se debe

[9] Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y Smart Lending dentro y fuera de balance. Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.
[10] Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).
[11] CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.
[12] Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y a los movimientos en las tasas de referencia. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

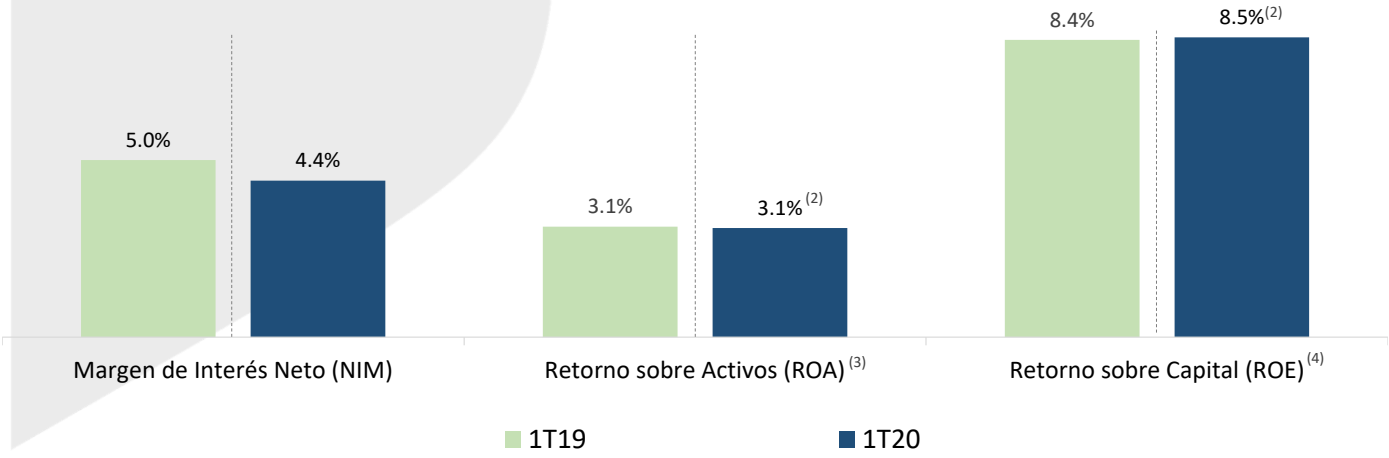
Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



Nota: Deuda considera saldo de Principal Insoluto de Financiamientos.
(1) Deuda/Capital de 2.19x considerando financiamiento dentro y fuera de balance..

El Patrimonio Total alcanzó Ps. 10,154.5 millones al cierre de 1T20, una disminución de 3.2% respecto al mismo trimestre del año anterior, el cual se debe a un incremento en la posición pasiva de los derivados, mencionada anteriormente; al reconocimiento de gastos no recurrentes relacionados con la conclusión de la internalización del Asesor y Administrador y la suscripción de CBFIs derivados de dicha internalización. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las readquisiciones de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



(2) El ROE y ROA del 1T20, consideran utilidad neta normalizada durante el trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.
(3) Considera el promedio del activo total durante el trimestre.
(4) Considera el promedio del capital total durante el trimestre.

Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos al 31 de marzo de 2020 y 2019.

FHipo - Portafolio Consolidado	1T20	1T19	Var. %
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$29,061 millones** [1]	**$31,343 millones** [1]	**(7.28%)**
Número de Créditos Totales	**102,675**	**110,363**	**(6.97%)**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$283,043	$283,999	(0.34%)
Loan-to-Value promedio a Originación (LTV)	77.62%	77.27%	0.34%
Pago a Ingreso (*Payment-to-Income* "PTI") [2]	24.24%	24.15%	0.09%
Portafolio Vigente	**97.19%** (CV = 2.81%)	**98.32%** (CV = 1.68%)	1.13%
Por Programa de Originación			
Infonavit Total (IT)			
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$11,948 millones**	**$13,786 millones**	(13.33%)
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$5,984 millones	$7,150 millones	(16.31%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2] [3]	9.49% (Real)	9.51% (Real)	(0.02%)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$5,964 millones	$6,636 millones	(10.14%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	NA
Infonavit Más Crédito (IMC)			
Saldo Cartera IMC	**$14,055 millones**	**$14,572 millones**	(3.55%)
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	10.94% (Nominal)	10.84% (Nominal)	0.10%
Fovissste			
Saldo Cartera Fovissste[3]	**$2,729 millones**	**$2,851 millones**	(4.28%)
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.36% (Real)	5.37% (Real)	(0.01%)
Smart Lending			
Saldo Cartera Smart Lending	**$329 millones**	**$134 millones**	145.52%
Tasa de Interés Promedio [2][4]	13.47% (Nominal)	13.11% (Nominal)	0.36%

Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y Smart Lending (dentro y fuera de balance).

(1) Saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 31 de marzo de 2020, FHipo co-participa el ~63% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

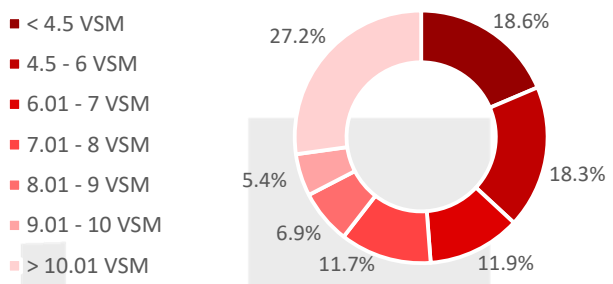
(3) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

(4) CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.

Características del Portafolio INFONAVIT (INFONAVIT Total e INFONAVIT Más Crédito)

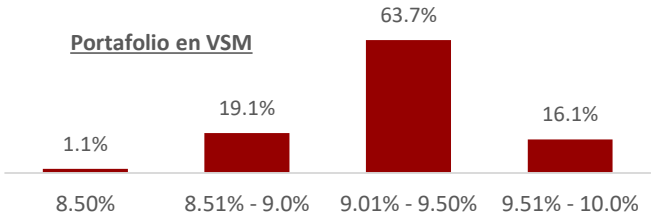
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

(como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT en VSM)

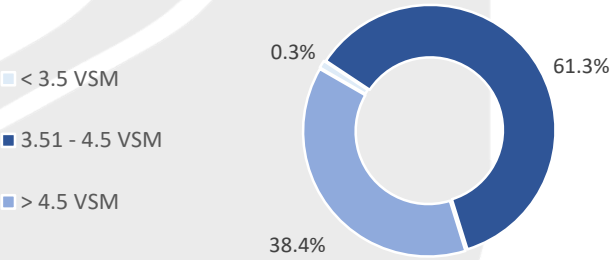


Cartera en Pesos
INFONAVIT Total Pesos = 12.00% nominal
INFONAVIT Más Crédito:
Tasa Promedio = 10.94% nominal
Tasa de Originación actual = 11.90% nominal [2]

Características del Portafolio FOVISSSTE

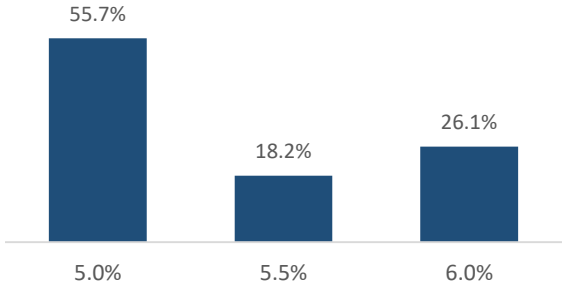
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

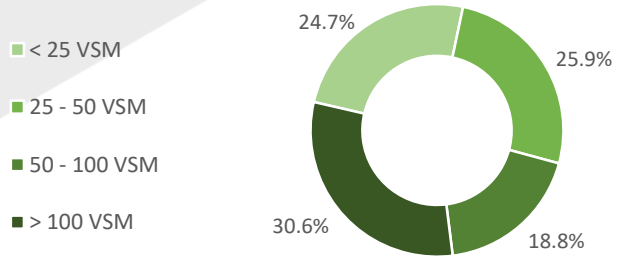
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

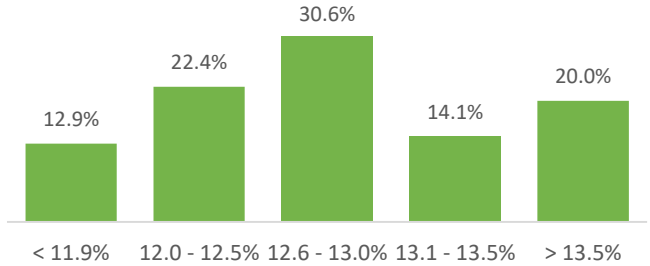
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(como % del total de créditos del portafolio Smart Lending)



Distribución por CAT de la garantía hipotecaria [3]

(como % del total de créditos del portafolio Smart Lending)

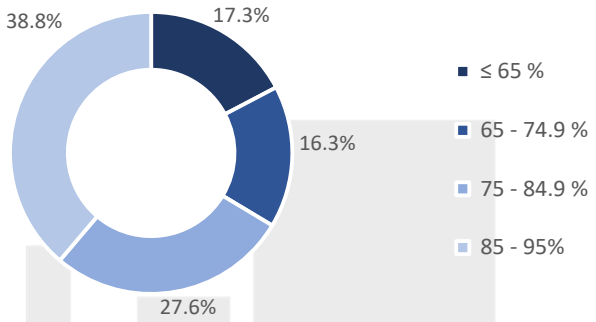


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.
(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de Smart Lending.

Características del Portafolio Consolidado

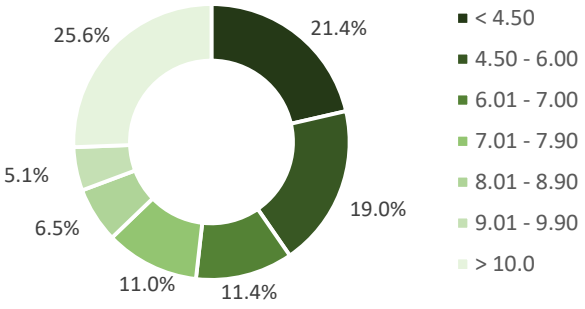
Distribución por *Loan – to – Value* (*LTV*) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



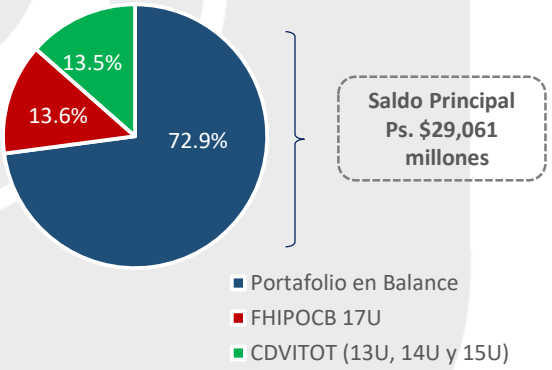
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



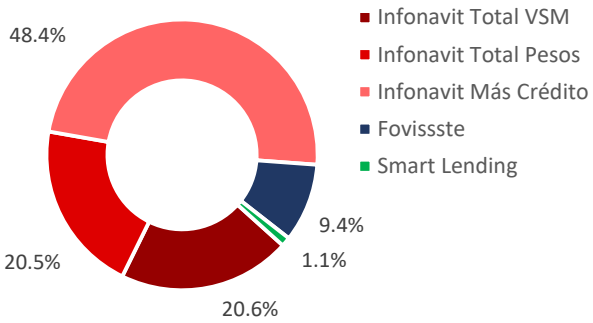
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



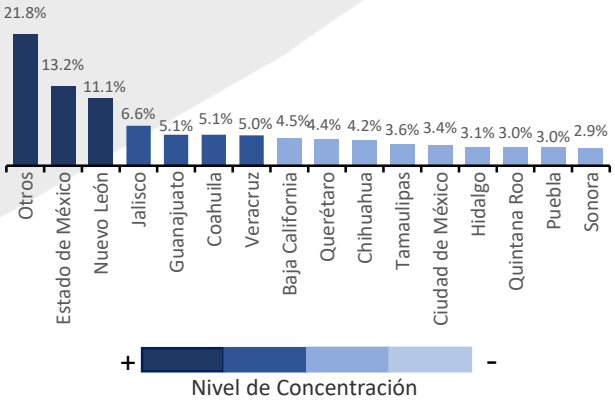
Distribución por programa de originación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



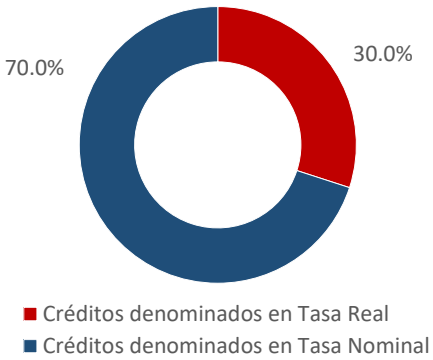
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)

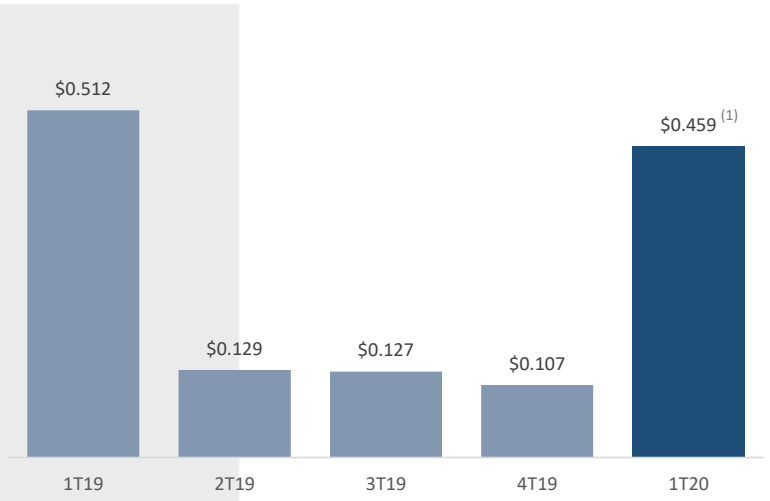


Distribución Estimada a Tenedores

El 23 de marzo de 2020, como resultado de la Política de Distribución vigente a dicha fecha, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta normalizada[13] obtenida en el 4T19, por un importe de Ps. 0.107 por CBFI.

La utilidad neta normalizada[13] por CBFI, considerando los 417.2 millones de CBFIs en circulación, en el 1T20 fue de Ps. 0.484, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.459, un incremento de Ps. 0.352 al compararlo con los Ps. 0.107 distribuidos del 4T19.

Comportamiento de nuestra distribución por CBFI



(1) Distribución estimada (95% de la utilidad neta normalizada) sujeta a la Política de Distribución Vigente. Utilidad neta normalizada excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

[13] Utilidad neta normalizada, excluye los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 31 de marzo de 2020 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
CDVITOT 13U	Bursatilización	UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	$934 (1)	2041
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	$647 (1)	2042
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	$1,422 (1)	2043
FHIPOCB 17U		UDIBONO 2025 (3.11%)	+102 pbs	-	$2,749 (1)	2047
Corto Plazo – 00219	Quirografario	$TIIE_{28}$	+70 pbs	-	$200	Mayo 2020
Corto Plazo – 00319			+75 pbs	-	$200	Junio 2020
Corto Plazo – 00419			+70 pbs	-	$200	Agosto 2020
Corto Plazo – 00519			+70 pbs	-	$200	Noviembre 2020
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	$TIIE_{28}$	+135 pbs	$2,600	$2,300	2025
HSBC No. 2			+143 pbs	$2,000	$375	2050
HSBC No. 1			+150 pbs	$5,000	$5,000	2050
BID			+150 pbs	$1,397	$1,397	2023
NAFIN			+165 pbs	$5,000	$2,730	2050
Largo Plazo - FHIPO 16	Bono Garantizado	Tasa Fija = 7.00%	-	-	$3,000	2051
Largo Plazo - FHIPO 17		Tasa Fija = 8.78%		-	$900	2052

(1) Saldo insoluto en millones de pesos (MXN).

Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda [1]

El nivel de endeudamiento de FHipo al 31 de marzo de 2020 fue el siguiente:

$Apalancamiento^{*} \leq 5$	Resultado al 1T20 →	**2.66 x** [2]	✓
$Deuda\ /Capital\ \leq 2.5$	Resultado al 1T20 →	**1.63 x** [2]	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 1T20 →	**2.54 x** [2]	✓

*Apalancamiento = (Activos Totales / Títulos de Capital). En donde Activos totales se refiere a la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora y Títulos de Capital al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.

(1) Metodología del cálculo en base a la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. Para mayor detalle referirse al "Reporte de Apalancamiento".
(2) Cálculo utilizando información financiera al cierre del 1T20.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.66x (veces). Asimismo, al cierre del 1T20 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 2.54x (veces), dentro del límite regulatorio. Nuestro equipo de riesgos evalúa constantemente los índices y la normatividad que debemos cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

Principales Eventos Relevantes durante el 1T20

FHipo anunció movimientos en su Comité Técnico *(20 de febrero de 2020)*

FHipo informó que, en la Asamblea Ordinaria de Tenedores FHipo 14 con fecha del 18 de febrero de 2020, se tomó conocimiento de la designación de un miembro propietario y su respectivo suplente del Comité Técnico por parte de uno de los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, representa 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que, dicha designación fue realizada con el carácter de miembro independiente y, en consecuencia, se califica su independencia, por cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la LMV para ser considerados Personas Independientes.

FHipo actualizó sus Políticas de Distribución y Derivados *(27 de febrero de 2020)*

FHipo anunció que, el día 26 de febrero de 2020, su Comité Técnico en uso de sus facultades previstas en el contrato de Fideicomiso, aprobó la modificación de la Política de Distribución. Asimismo, en la misma fecha, el Comité Técnico aprobó la política para realizar operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de cubrir el tipo de cambio y/o las tasas de interés.

FHipo anunció la distribución correspondiente al 4T19 *(11 de marzo de 2019)*

El 23 de marzo de 2020 se llevó a cabo la distribución de Ps. 0.1070017350740737 por CBFI correspondiente al cuarto trimestre de 2019, es decir el 95.0% de la utilidad neta normalizada[14] por CBFI (Ps. 0.113 pesos por CBFI). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020.

Distribución - 4T19	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI[15]
Utilidad neta normalizada[14] del trimestre	41,360,141.95	100.0%	0.113
Utilidad neta normalizada[14] sujeta a distribución	39,292,134.85	95.0%	0.107
Utilidad neta a distribuir	**39,292,134.85**	**95.0%**	**0.107**

FHipo anunció la amortización parcial de un derivado de cobertura de tasa de interés *(13 de marzo de 2020)*

FHipo, en cumplimiento con sus Lineamientos para la celebración de Operaciones Derivadas aprobados en la Vigésima Cuarta Sesión del Comité Técnico de FHipo, de fecha 26 de febrero de 2020, anunció la amortización parcial del derivado de cobertura de tasa de interés contratado el 16 de noviembre de 2018 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC").

FHipo anunció la conclusión de la internalización de la Administración del Fideicomiso *(23 de marzo de 2020)*

FHipo anunció que: i) en cumplimiento a los acuerdos, para la internalización de la Administración de FHipo para optimizar la rentabilidad del capital (la "internalización"), tomados por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de Pizarra "FHIPO14", de fecha 20 de junio de 2019, la cual fue reanudada y concluida el 24 de junio de 2019; y ii) toda vez que fueron realizados los actos para implementar la internalización y cumplidas las condiciones suspensivas, el día de hoy surte efectos la conclusión de la internalización. Lo anterior en virtud de que con esta misma fecha FHipo realizó el pago total por la internalización a los Accionistas Vendedores y estos últimos realizaron la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs FHIPO14.

[14] Utilidad neta normalizada del 4T19, excluye gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización, principalmente por la cancelación del contrato de Asesoría y Administración.

[15] Considera 367,210,259 CBFIs FHIPO 14 en circulación.

FHipo anunció una actualización a la tasa de interés de referencia de un derivado de cobertura de tasa de interés
(25 de marzo de 2020)

FHipo, en cumplimiento con sus Lineamientos para la celebración de Operaciones Derivadas aprobados en la Vigésima Cuarta Sesión del Comité Técnico de FHipo, de fecha 26 de febrero de 2020, anunció la actualización de la tasa de interés de referencia del derivado de cobertura contratado el pasado 16 de noviembre de 2018 y modificado el día 13 de marzo de 2020, con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC"), a una tasa de interés fija de 6.4% a vencimiento.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2020, la cobertura de FHipo es proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

Institución	Analista Financiero
Actinver	Enrique Mendoza
Santander	José Ramírez
Nau-Securities	Iñigo Vega

Acerca de FHipo

Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento y desarrollo de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales en México con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. El portafolio actual utiliza la plataforma de originación y cobranza del INFONAVIT, lo que permite acceder al descuento de nómina, al fungir como administrador primario de los portafolios hipotecarios, en adición, CH Asset Management, subsidiaria de FHipo, ha desarrollado una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en la BMV.

Aviso Legal

Este boletín de prensa puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de FHipo. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones, notas y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. La Compañía no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones, notas y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo
Estados de Situación Financiera
(En Miles de Pesos)

	1T20	1T19	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,538,144	$2,436,747	$101,397	4.2%
Inversiones en valores	0	178	(178)	(100.0%)
Cartera de crédito vigente	20,676,179	21,974,953	(1,298,774)	(5.9%)
Cartera de crédito vencida	406,909	351,173	55,736	15.9%
Intereses devengados no cobrados	503,533	481,404	22,129	4.6%
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	6,522	8,317	(1,795)	(21.6%)
Estimación de créditos incobrables	(395,148)	(358,117)	(37,031)	10.3%
Cartera de crédito, neta	21,197,995	22,457,730	(1,259,735)	(5.6%)
Derechos de cobro, netos	100,736	105,652	(4,916)	(4.7%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,566,556	2,985,211	(418,655)	(14.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	609,462	640,504	(31,042)	(4.8%)
Activo fijo, neto	3,936	0	3,936	N/A
Instrumentos financieros derivados	0	42,998	(42,998)	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	**$27,016,829**	**$28,669,020**	**($1,652,191)**	**(5.8%)**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$142,614	$221,428	($78,814)	(35.6%)
Pasivos bursátiles	4,742,637	5,153,418	(410,781)	(8.0%)
Préstamos	11,783,840	12,611,001	(827,161)	(6.6%)
Instrumentos financieros derivados	193,238	190,293	2,945	1.5%
TOTAL PASIVO	**$16,862,329**	**$18,176,140**	**($1,313,811)**	**(7.2%)**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$10,017,118	$9,786,934	$230,184	2.4%
Utilidades acumuladas	330,620	853,234	(522,614)	(61.3%)
Otros resultados integrales	($193,238)	($147,288)	($45,950)	31.2%
TOTAL PATRIMONIO	**$10,154,500**	**$10,492,880**	**($338,380)**	**(3.2%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$27,016,829**	**$28,669,020**	**($1,652,191)**	**(5.8%)**

Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Resultados

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFI)

	Por Trimestre			
	1T20	1T19	Variación	% Var
INGRESOS				
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$644,828*	*$627,580*	*$17,248*	*2.7%*
Intereses de inversiones en valores	*34,009*	*31,080*	*2,929*	*9.4%*
Total ingresos por intereses	678,837	658,660	20,177	3.1%
Gasto por intereses	(637,310)	(407,394)	(229,916)	56.4%
Margen financiero	41,527	251,266	(209,739)	(83.5%)
Estimación para créditos incobrables	189,956	(23,303)	213,259	(915.2%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	231,483	227,963	3,520	1.5%
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	56,228	108,488	(52,260)	(48.2%)
TOTAL INGRESOS, NETO	**$287,711**	**$336,451**	**($48,740)**	**(14.5%)**
GASTOS				
Comisiones por administración y cobranza	*($58,553)*	*($102,395)*	*$43,842*	*(42.8%)*
Otros gastos de administración	*(27,355)*	*(22,535)*	*(4,820)*	*21.4%*
Gastos de administración	(85,908)	(124,930)	39,022	(31.2%)
Otros ingresos (gastos) financieros, netos	(40)	0	(40)	N/A
Otros gastos	(456,388)	0	(456,388)	N/A
TOTAL GASTOS	**($542,336)**	**($124,930)**	**($417,406)**	**334.1%**
RESULTADO NETO	**($254,625)**	**$211,521**	**($466,146)**	**(220.4%)**
RESULTADO INTEGRAL				
Resultado neto	($254,625)	$211,521	(466,146)	(220.4%)
Otros resultados integrales	128,354	(190,375)	318,729	(167.4%)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	**($126,271)**	**$21,146**	**(147,417)**	**(697.1%)**

Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2020.

Por Denominación del Crédito

Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.49%	40,274	42.02%	$ 5,984,283,040	23.01%	2,265,787	23.01%
Infonavit Total Pesos	12.00%	27,832	29.04%	$ 5,963,309,700	22.93%	2,257,846	22.93%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.94%	27,731	28.94%	$ 14,055,361,824	54.05%	5,321,683	54.05%
Total		95,837	100.00%	$ 26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Por Salario del Trabajador

Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 4.5 VSM	17,860	18.64%	$ 3,111,227,302	11.96%	1,177,982	11.96%
4.5 - 6 VSM	17,554	18.32%	$ 3,106,764,957	11.95%	1,176,293	11.95%
6.01 - 7 VSM	11,407	11.90%	$ 1,705,842,132	6.56%	645,871	6.56%
7.01 - 8 VSM	11,191	11.68%	$ 1,842,786,181	7.09%	697,721	7.09%
8.01 - 9 VSM	6,577	6.86%	$ 1,466,539,133	5.64%	555,265	5.64%
9.01 - 10 VSM	5,202	5.43%	$ 1,332,003,226	5.12%	504,327	5.12%
> 10.01 VSM	26,046	27.18%	$ 13,437,791,633	51.68%	5,087,856	51.68%
Total	95,837	100.00%	$ 26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM

Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
8.50%	436	1.08%	$ 65,933,992	1.10%	24,964	1.10%
8.6% - 9.0%	7,754	19.25%	$ 1,089,037,682	18.20%	412,335	18.20%
9.1% - 9.50%	25,802	64.07%	$ 3,408,230,169	56.95%	1,290,434	56.95%
9.6% - 10.0%	6,282	15.60%	$ 1,421,081,197	23.75%	538,054	23.75%
Total	40,274	100.00%	$ 5,984,283,040	100.00%	2,265,787	100.00%

Por Meses Vencidos

Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
0 meses	86,273	90.02%	$ 23,325,213,336	89.70%	8,831,461	89.70%
< 91 días	6,609	6.90%	$ 1,911,881,630	7.35%	723,882	7.35%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	1,637	1.71%	$ 539,382,581	2.07%	204,223	2.07%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	1,318	1.38%	$ 226,477,017	0.87%	85,749	0.87%
Total	95,837	100.00%	26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV)

Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
<= 65%	15,968	16.66%	$ 3,675,119,025	14.13%	1,391,484	14.13%
65% - 74.9%	15,335	16.00%	$ 3,591,609,959	13.81%	1,359,866	13.81%
75% - 84.9%	25,920	27.05%	$ 6,704,519,021	25.78%	2,538,485	25.78%
85% - 95.0%	38,614	40.29%	$ 12,031,706,559	46.27%	4,555,480	46.27%
Total	95,837	100.00%	$ 26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Por Régimen Crediticio

Regimen de Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	78,513	81.92%	$ 21,331,124,612	82.03%	8,076,453	82.03%
Regimen Especial de Amortización (REA)	13,753	14.35%	$ 3,733,458,023	14.36%	1,413,573	14.36%
Prórroga	3,571	3.73%	$ 938,371,929	3.61%	355,289	3.61%
Total	95,837	100.00%	$ 26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM

Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	36,015	89.42%	$ 4,410,067,724	73.69%	1,669,753	73.69%
100.01 - 200 VSM	3,797	9.43%	$ 1,266,174,086	21.16%	479,403	21.16%
200.01 - 300 VSM	370	0.92%	$ 224,731,053	3.76%	85,088	3.76%
300.01 - 400 VSM	81	0.20%	$ 70,625,432	1.18%	26,740	1.18%
> 400 VSM	11	0.03%	$ 12,684,746	0.21%	4,803	0.21%
Total	40,274	100.00%	$ 5,984,283,040	100.00%	2,265,787	100.00%

Nota: Saldos presentados consideran Saldo de Principal Insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 200 mil Ps.	23,537	42.36%	$ 3,725,594,188	18.61%	1,410,595	18.61%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	14,809	26.65%	$ 4,045,050,683	20.21%	1,531,549	20.21%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,642	13.75%	$ 3,747,551,007	18.72%	1,418,909	18.72%
> 600.1 mil Ps.	9,575	17.23%	$ 8,500,475,646	42.46%	3,218,475	42.46%
Total	55,563	100.00%	$ 20,018,671,524	100.00%	7,579,528	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	7,972	8.32%	$ 1,412,413,134	5.43%	534,772	5.43%
25.1 - 30 años	19,936	20.80%	$ 3,697,446,738	14.22%	1,399,938	14.22%
30.1 - 35 años	18,044	18.83%	$ 3,902,915,944	15.01%	1,477,734	15.01%
35.1 - 40 años	15,321	15.99%	$ 4,439,677,475	17.07%	1,680,964	17.07%
40.1 - 45 años	13,449	14.03%	$ 4,937,253,201	18.99%	1,869,357	18.99%
45.1 - 50 años	10,986	11.46%	$ 4,210,027,211	16.19%	1,594,013	16.19%
50.1 - 55 años	7,005	7.31%	$ 2,529,111,783	9.73%	957,580	9.73%
55.1 - 60 años	2,922	3.05%	$ 838,026,023	3.22%	317,296	3.22%
60.1 - 65 años	202	0.21%	$ 36,083,055	0.14%	13,662	0.14%
Total	95,837	100.00%	$ 26,002,954,564	100.00%	9,845,315	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Fovissste dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2020.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Fovissste VSM (tasa real)	5.36%	6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%
Total		6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por Salario del Trabajador						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 3.5 VSM	17	0.25%	$ 2,421,232	0.09%	917	0.09%
3.51 - 4.5 VSM	4,141	61.32%	$ 1,775,905,896	65.07%	672,399	65.07%
> 4.51 VSM	2,595	38.43%	$ 951,068,984	34.85%	360,097	34.85%
Total	6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
5% VSM	3,763	55.72%	$ 1,471,839,869	53.93%	557,272	53.93%
5.5% VSM	1,231	18.23%	$ 545,240,381	19.98%	206,441	19.98%
6% VSM	1,759	26.05%	$ 712,315,863	26.10%	269,699	26.10%
Total	6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por Meses Vencidos						
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
0 meses	6,478	95.93%	$ 2,607,219,659	95.52%	987,153	95.52%
< 91 días	164	2.43%	$ 71,262,825	2.61%	26,982	2.61%
≥ 91 días	111	1.64%	$ 50,913,629	1.87%	19,277	1.87%
Total	6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
<= 65%	1,779	26.34%	$ 477,083,486	17.48%	180,635	17.48%
65% - 74.9%	1,347	19.95%	$ 547,174,946	20.05%	207,173	20.05%
75% - 84.9%	2,423	35.88%	$ 1,116,740,046	40.92%	422,823	40.92%
85% - 95.0%	1,204	17.83%	$ 588,397,634	21.56%	222,781	21.56%
Total	6,753	100.00%	$ 2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Nota: Saldos presentados consideran Saldo de Principal Insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

Situación Laboral							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Activo + Pensionado	6,550	96.99%	$	2,632,381,952	96.45%	996,680	96.45%
Fuera de Sector	203	3.01%	$	97,014,160	3.55%	36,732	3.55%
Total	6,753	100.00%	$	2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por Saldo Total Actual - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	1,333	19.74%	$	209,407,554	7.67%	79,287	7.67%
100.01 - 200 VSM	4,551	67.39%	$	2,003,325,551	73.40%	758,505	73.40%
200.01 - 300 VSM	794	11.76%	$	452,022,469	16.56%	171,146	16.56%
300.01 - 400 VSM	75	1.11%	$	64,640,539	2.37%	24,474	2.37%
> 400 VSM	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,753	100.00%	$	2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)							
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	171	2.53%	$	66,931,717	2.45%	25,342	2.45%
25.1 - 30 años	1,090	16.14%	$	442,304,274	16.21%	167,467	16.21%
30.1 - 35 años	1,285	19.03%	$	526,565,401	19.29%	199,370	19.29%
35.1 - 40 años	1,258	18.63%	$	503,523,735	18.45%	190,646	18.45%
40.1 - 45 años	1,209	17.90%	$	470,928,748	17.25%	178,304	17.25%
45.1 - 50 años	1,017	15.06%	$	403,138,984	14.77%	152,638	14.77%
50.1 - 55 años	622	9.21%	$	266,121,817	9.75%	100,760	9.75%
55.1 - 60 años	101	1.50%	$	49,881,437	1.83%	18,886	1.83%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,753	100.00%	$	2,729,396,112	100.00%	1,033,412	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 31 de marzo de 2020.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaría)								
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Smart Lending (CAT)	13.47%	85	100.00%	$	329,105,276	100.00%	124,607	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.78%	85	100.00%	$	329,105,276	100.00%	124,607	100.00%
Total		85	100.00%	$	329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Costo Anual Total (garantía hipotecaria)							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 11.9%	11	12.94%	$	42,210,488	12.83%	15,982	12.83%
12.0 - 12.5%	19	22.35%	$	78,196,859	23.76%	29,607	23.76%
12.6 - 13.0%	26	30.59%	$	115,220,516	35.01%	43,625	35.01%
13.1 - 13.5%	12	14.12%	$	30,406,898	9.24%	11,513	9.24%
> 13.5%	17	20.00%	$	63,070,516	19.16%	23,880	19.16%
Total	85	100.00%	$	329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Tasa de Interés - FHipo (neto de gastos)							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
10.5% - 10.6%	9	10.59%	$	27,633,829	8.40%	10,463	8.40%
10.6% - 10.7%	15	17.65%	$	53,315,414	16.20%	20,186	16.20%
10.7% - 10.8%	36	42.35%	$	174,701,552	53.08%	66,146	53.08%
10.8% - 10.9%	15	17.65%	$	54,580,342	16.58%	20,665	16.58%
> 10.9%	10	11.76%	$	18,874,140	5.73%	7,146	5.73%
Total	85	100.00%	$	329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Nota: Saldos presentados consideran Saldo de Principal Insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

Por Salario del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 25 VSM	21	24.7%	$ 23,502,504	7.14%	8,899	7.14%
25 - 50 VSM	22	25.9%	$ 53,715,031	16.32%	20,338	16.32%
50 - 100 VSM	16	18.8%	$ 58,946,986	17.91%	22,319	17.91%
> 100 VSM	26	30.6%	$ 192,940,755	58.63%	73,052	58.63%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Meses Vencidos (garantía hipotecaría)						
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
0 meses	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%
< 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
≥ 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV, garantía hipotecaría)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
<= 65%	37	43.53%	$ 167,604,348	50.93%	63,459	50.93%
65% - 74.9%	13	15.29%	$ 57,063,291	17.34%	21,605	17.34%
75% - 84.9%	26	30.59%	$ 77,222,779	23.46%	29,238	23.46%
85% - 95.0%	9	10.59%	$ 27,214,858	8.27%	10,304	8.27%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaría)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 1,000 VSM	39	45.88%	$ 53,974,297	16.40%	20,436	16.40%
1,000.01 - 2,000 VSM	27	31.76%	$ 94,176,154	28.62%	35,657	28.62%
2,000.01 - 3,000 VSM	9	10.59%	$ 58,211,763	17.69%	22,040	17.69%
3,000.01 - 4,000 VSM	5	5.88%	$ 48,041,821	14.60%	18,190	14.60%
4,000.01 - 5,000 VSM	2	2.35%	$ 23,593,232	7.17%	8,933	7.17%
> 5,000 VSM	3	3.53%	$ 51,108,010	15.53%	19,351	15.53%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	1	1.18%	$ 1,911,600	0.58%	724	0.58%
25.1 - 30 años	14	16.47%	$ 42,847,742	13.02%	16,223	13.02%
30.1 - 35 años	24	28.24%	$ 100,982,718	30.68%	38,234	30.68%
35.1 - 40 años	13	15.29%	$ 53,929,675	16.39%	20,419	16.39%
40.1 - 45 años	13	15.29%	$ 39,431,411	11.98%	14,930	11.98%
45.1 - 50 años	7	8.24%	$ 44,305,325	13.46%	16,775	13.46%
50.1 - 55 años	9	10.59%	$ 34,527,421	10.49%	13,073	10.49%
55.1 - 60 años	4	4.71%	$ 11,169,384	3.39%	4,229	3.39%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Por Plazo del Crédito						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
120 - 179	3	3.53%	$ 8,069,895	2.45%	3,055	2.45%
180 - 239	18	21.18%	$ 37,396,833	11.36%	14,159	11.36%
240 - 299	51	60.00%	$ 232,673,121	70.70%	88,095	70.70%
300 - 360	13	15.29%	$ 50,965,428	15.49%	19,297	15.49%
Total	85	100.00%	$ 329,105,276	100.00%	124,607	100.00%

Nota: Saldos presentados consideran Saldo de Principal Insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.