Reporte Trimestral

1T21

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

T: +52 (55) 4744-1100
www.fhipo.com
investorrelations@fhipo.com

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 3 de mayo de 2021

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

Liga: https://us02web.zoom.us/j/86791223270

Teléfonos:

EEUU*:* +1 646 558 8656 ó +1 669 900 9128

México: +52 554 161 4288 ó +52 554 169 6926

Para números internacionales:
https://us02web.zoom.us/u/kb4Sq7TfuV

Número de Conferencia: 867 9122 3270

FHipo reporta una utilidad neta por CBFI de Ps. 0.427[1]

Ciudad de México a 30 de abril de 2021 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero Fiduciario del F/2061, Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO14), anuncia los resultados del primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2021. 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 2021 ("1T21")

- La **utilidad neta por CBFI**[2], en el 1T21, fue de Ps. 0.427, resultando en una **distribución**[1] estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.406 por CBFI.
- El **margen financiero** durante el primer trimestre de 2021 alcanzó Ps. 254.6 millones, un incremento de Ps. 18.5 millones al compararlo con los Ps. 236.1 millones reportados durante el cuarto trimestre del 2020, debido principalmente a una disminución en los gastos por intereses, por pagos parciales de nuestros préstamos bancarios, así como a la reducción en la tasa de interés de referencia del país, que impactó de manera positiva nuestros pasivos en tasas flotantes.
- La **utilidad neta** en el 1T21 alcanzó Ps. 174.3 millones, lo que representa un incremento de 43.1% en comparación con la utilidad neta de Ps. 121.8 millones del cuarto trimestre de 2020. Este incremento es resultado, principalmente, de un menor gasto por intereses, de una mejoría en el desempeño del portafolio, así como de un incremento en la valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.
- El **retorno al capital contable** (*ROE*, por sus siglas en inglés) al 1T21, alcanzó un 7.3%.
- Durante el primer trimestre del año, FHipo llevó a cabo dos **ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo** por un monto total de Ps. 188.3 millones, con claves de pizarra "FHIPO 00121" y "FHIPO 00221".
- Al cierre del 1T21, mantenemos un **índice de deuda a capital**[3] en balance de 1.25x (veces), una disminución de 38 puntos base comparado con el 1.63x (veces) reportado en el mismo periodo del año anterior (1T20), resultado de la disminución en saldos de préstamos bancarios.
- Al 1T21 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 28,059.9 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado").
- Al 31 de marzo de 2021, la **cartera vencida consolidada**[4] representó el 4.93% del Portafolio Consolidado de FHipo. Este resultado se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning)*. Al cierre del 1T21, mantuvimos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.43x (veces).

[1] La distribución a ser pagada se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 1T21.

[2] Determinada con base en 407,710,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

[3] Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U y FHIPOCB 20).

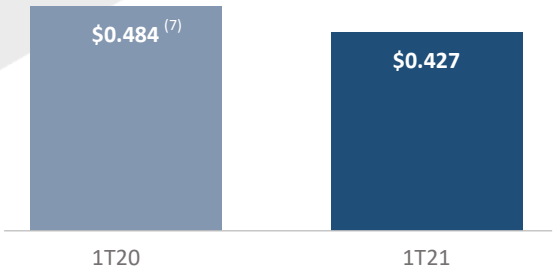
[4] Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

Resumen Financiero

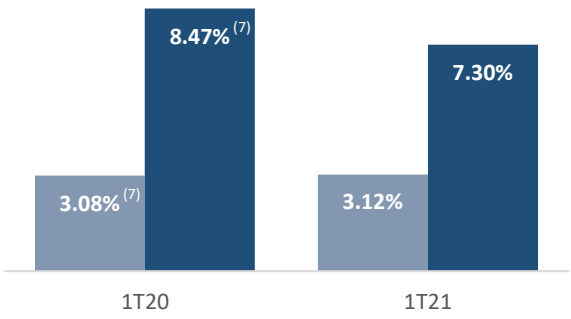
Resumen Financiero				
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $, pp)	*1T21*	*1T20*	*Var.% / Dif.*	
Indicadores Financieros				
Ingresos por Intereses *(mm)*	$ 519,184	$ 678,837	(23.52%)	
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización *(mm)*	$ 83,876	$ 56,228	49.17%	
Utilidad Neta *(mm)*	$ 174,254	$ 201,803*	(13.65%)	
Margen de Utilidad Neta *(%, pp)*	33.56%	29.73%*	3.84	
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	49.03%	6.12%	42.91	
Margen Financiero Ajustado[1] (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	36.42%	34.10%	2.32	
Margen de Interés Neto[2] *(%, pp)*	4.92%	4.42%	0.50	
Utilidad Neta por CBFI[3] *(EPS)*	$ 0.427	$ 0.484*	(11.64%)	
Indicadores de Cartera				
Número de Créditos	98,183	102,675	(4.37%)	
Cartera Total[4] *(mm)*	$ 28,060	$ 29,061	(3.44%)	
Cartera Vencida[4] / Portafolio Neto[5] *(%, pp)*	4.93%	2.81%	2.12	
Razones Financieras				
Gastos Operativos / Ingresos Brutos *(%, pp)*	16.41%	11.69%	4.72	
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	0.73x	0.91x	(0.18)	
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	1.43x	0.79x	0.64	
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital, veces)*	2.29x	2.66x	(0.37)	
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.25x	1.63x	(0.38)	
ICD[6] *(veces)*	3.50x	2.54x	0.96	
Retorno Sobre Activos *(%, pp)*	3.12%	3.08%*	0.03	
Retorno Sobre Capital *(%, pp)*	7.30%	8.47%*	(1.16)	

(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.
**Dato considera utilidad neta normalizada por gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Administrador.*

Utilidad Neta por CBFI



Principales Razones Financieras



(7) Dato normalizado por ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización de FHipo.

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Durante el primer trimestre del año 2021 reportamos una utilidad neta de Ps. 174.3 millones, representando un crecimiento de 43.1% en comparación con los Ps. 121.8 millones reportados en el cuarto trimestre de 2020. Lo anterior equivale a una utilidad neta por CBFI[5] de Ps. 0.427 en el 1T21, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.406 por CBFI, representando el monto más alto a distribuir durante los últimos doce meses y un incremento de 43.0% respecto a la distribución realizada para el cuarto trimestre de 2020. Esto demuestra los grandes esfuerzos del equipo de FHipo para lograr maximizar la rentabilidad aún en entornos complejos.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2021, reportamos un margen financiero de Ps. 254.6 millones, Ps. 18.5 millones por encima de los Ps. 236.1 millones reportados durante el cuarto trimestre de 2020, derivado principalmente de una disminución en los gastos por intereses del trimestre, demostrando así la eficiente ejecución de la estrategia, la solidez y la resiliencia del modelo de negocio de FHipo.

En marzo de 2021, contratamos una nueva línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,600.0 millones con el *International Finance Corporation (IFC)*, con la cual buscamos continuar con la adquisición y financiamiento de créditos hipotecarios por medio de nuestros originadores de cartera hipotecaria. Lo anterior demuestra el enfoque de FHipo en continuar buscando las mejores oportunidades para ejecutar exitosamente la estrategia de apalancamiento.

Durante el primer trimestre de 2021, realizamos emisiones de deuda de corto plazo al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios, llevando a cabo dos ofertas de Corto Plazo por un monto total de Ps. 188.3 millones, lo que demuestra una exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento financiero.

Además, durante el trimestre, iniciamos acciones para continuar con las emisiones de bursatilización a través del programa aprobado por hasta Ps. 10,000.0 millones, bajo el cual realizamos la primera bursatilización en diciembre de 2020, con el plan de realizar un par de emisiones durante el año. Estimamos que nuestra primera emisión del año será durante el segundo trimestre de 2021. Con estas bursatilizaciones, FHipo busca continuar apoyando a los trabajadores mexicanos a través de la adquisición y financiamiento de cartera hipotecaria y a la vez, generar mayores retornos al capital de los inversionistas.

Al primer trimestre de 2021, el saldo insoluto de nuestro portafolio consolidado alcanzó Ps. 28,059.9 millones, 3.4% por debajo de los Ps. 29,061.5 millones reportados al primer trimestre de 2020; mientras que el índice de cartera vencida consolidada alcanzó 4.93%, el cual sigue manteniéndose en niveles por debajo de nuestras expectativas.

A un año de la consumación de la internalización de nuestro Asesor y Administrador, me complace confirmar que en FHipo hemos logrado alinear de mejor forma los incentivos de nuestros inversionistas, así como del Asesor y Administrador, ante los escenarios complejos que hemos vivido recientemente. Hemos demostrado un nivel de rentabilidad positivo, mismo que representa una alta distribución durante este trimestre.

Daniel Braatz
Director General

[5] Determinada con base en 407,710,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFI)	Por Trimestre 1T21	1T20	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses [1]	$519,184	$678,837	($159,653)	(23.5%)
Gasto por intereses	(264,622)	(637,310)	372,688	(58.5%)
Margen financiero	254,562	41,527	213,035	513.0%
(-) Estimación para créditos incobrables	(65,475)	189,956	(255,431)	(134.5%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	189,087	231,483	(42,396)	(18.3%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	83,876	56,228	27,648	49.2%
Otros ingresos	278	0	278	N/A
TOTAL INGRESOS, NETO	**$273,241**	**$287,711**	**($14,470)**	**(5.0%)**
GASTOS				
Gastos de administración	(98,987)	(85,908)	(13,079)	15.2%
Otros gastos	0	(456,428)	456,428	(100.0%)
TOTAL DE GASTOS	**($98,987)**	**($542,336)**	**$443,349**	**(81.7%)**
RESULTADO NETO	**$174,254**	**($254,625)**	**$428,879**	**(168.4%)**
UTILIDAD NETA	**$174,254**	**$201,803** [2]	**($27,549)**	**(13.7%)**
UTILIDAD NETA POR CBFI	**$0.427** [3]	**$0.484** [2]	**($0.0563)**	**(11.6%)**

(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): Utilidad neta normalizada excluyendo los gastos relacionados con el proceso de internalización del Asesor y Administrador de FHipo.
(3): Considera número de CBFIs en circulación a la fecha del presente reporte.

Los Ingresos por Intereses durante el 1T21 alcanzaron Ps. 519.2 millones, lo que representa una disminución en comparación con los Ps. 678.8 millones reportados en el 1T20; esta variación se debe principalmente a la bursatilización de FHIPOCB 20 realizada en el 4T20, debido a que los ingresos de esta cartera bursatilizada se consideran ahora como parte de la valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización, así como a la amortización natural del portafolio.

Los Gastos por Intereses en el 1T21 fueron de Ps. 264.6 millones, lo que representa una disminución del 16.0% en comparación con los Ps. 314.9 millones reportados en el 4T20, lo que se explica principalmente por una disminución en el saldo de nuestros financiamientos debido a pagos parciales de nuestros préstamos bancarios, así como a la reducción en la tasa de interés de referencia del país que impactó de manera positiva nuestros pasivos en tasas flotantes.

El Margen Financiero alcanzó Ps. 254.6 millones, un incremento de Ps. 18.5 millones sobre los Ps. 236.1 millones reportados durante el cuarto trimestre de 2020; este incremento en margen financiero se debe a un menor gasto por intereses durante el trimestre, ocasionado por la disminución en el saldo de préstamos bancarios y la baja de tasas de interés, mencionado previamente.

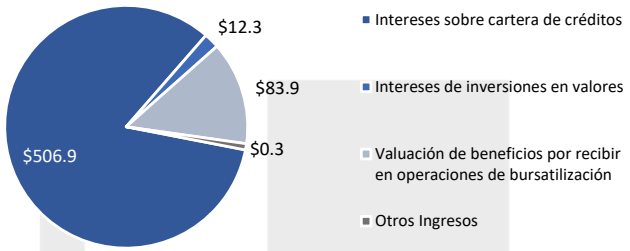
La Estimación para Créditos Incobrables alcanzó Ps. 65.5 millones en el 1T21, lo que representa una disminución de Ps. 26.6 millones en comparación con los Ps. 92.1 millones reportados en el 4T20. La variación en la estimación para créditos incobrables se debe principalmente al desempeño del portafolio durante el trimestre. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 31 de marzo de 2021 es de Ps. 529.5 millones, representando el 2.9% de la cartera de crédito total 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, con base en el enfoque de utilidad, generando una ganancia por valuación de Ps. 83.9 millones durante el 1T21, Ps. 27.6 millones por encima de la cifra reportada en el 1T20, lo cual se explica principalmente por la bursatilización de FHIPOCB 20, como se mencionó anteriormente. A la fecha, mantenemos cinco constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U y FHIPOCB 20.

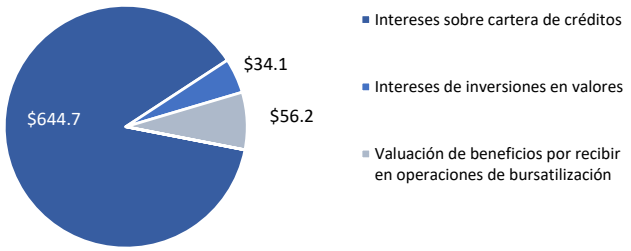
Los Ingresos Totales alcanzaron Ps. 603.4 millones en el primer trimestre de 2021, una disminución de 17.9% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Ingresos Totales del 1T21	Ingresos Totales del 1T20
Ps. 603.4 millones	Ps. 735.0 millones

Desglose de Ingresos al 1T21



Desglose de Ingresos al 1T20



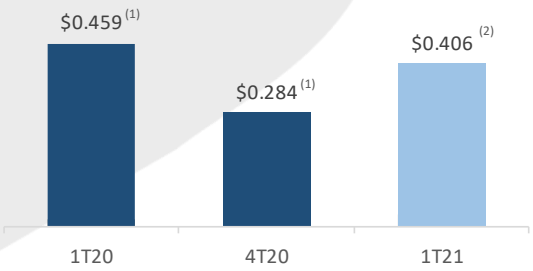
Los Gastos de Administración, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos administrativos incurridos alcanzaron Ps. 99.0 millones durante el 1T21. Este monto se encuentra en línea con el presupuesto de gastos de administración para el año 2021.

La Utilidad Neta alcanzó Ps. 174.3 millones en el 1T21, representando un incremento de 43.1% en comparación con los Ps. 121.8 millones reportados durante el 4T20, derivado principalmente por un menor gasto por intereses, por una mejoría en el desempeño del portafolio y por un incremento en la valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.

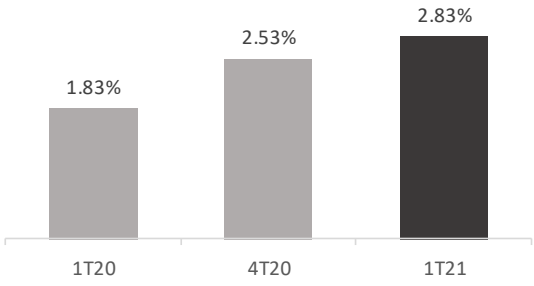
La utilidad neta por CBFI[6] alcanzó Ps. 0.427, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.406.

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) Distribución pagada por CBFI.
(2) Distribución estimada del trimestre, sujeta a la Política de Distribución vigente. Determinada con base en el 95% de la utilidad neta del trimestre y 407,710,259 CBFIs a la fecha de publicación de este reporte.

[6] Determinada con base en 407,710,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

Balance General

(En Miles de Pesos)	1T21	1T20	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$1,153,142	$2,538,144	($1,385,002)	(54.6%)
Cartera de crédito, neta	18,174,342	21,197,995	(3,023,653)	(14.3%)
Derechos de cobro, netos	99,308	100,736	(1,428)	(1.4%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,921,925	2,566,556	355,369	13.8%
Cuentas por cobrar y otros activos	651,345	609,462	41,883	6.9%
Activo fijo, neto	2,341	3,936	(1,595)	(40.5%)
TOTAL ACTIVO	**$23,002,403**	**$27,016,829**	**($4,014,426)**	**(14.9%)**
PASIVO Y PATRIMONIO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$243,062	$142,614	$100,448	70.4%
Pasivos bursátiles y préstamos	12,573,902	16,526,477	(3,952,575)	(23.9%)
Instrumentos financieros derivados	162,115	193,238	(31,123)	(16.1%)
TOTAL PASIVO	12,979,079	16,862,329	(3,883,250)	(23.0%)
TOTAL PATRIMONIO	10,023,324	10,154,500	(131,176)	(1.3%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$23,002,403**	**$27,016,829**	**($4,014,426)**	**(14.9%)**

El Activo Total al 31 de marzo de 2021 fue de Ps. 23,002.4 millones, 14.9% menor que el 1T20, explicado principalmente por una disminución en la cartera de créditos hipotecarios como resultado, principalmente, de la bursatilización FHIPOCB 20 realizada durante el cuarto trimestre de 2020, así como a una disminución en el efectivo de FHipo, utilizado para el prepago de líneas de crédito durante los últimos trimestres.

La Cartera de Créditos en balance al 1T21, se compone de 50,578 créditos, y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 18,174.3 millones, lo que representa un decremento de 14.3% en comparación con los Ps. 21,198.0 millones reportados en el 1T20. Esta disminución en el saldo de cartera de créditos de FHipo se debe, principalmente, a la cesión de cartera por un monto de Ps. 2,909.9 millones, relacionada con la bursatilización FHIPOCB 20 realizada durante el cuarto trimestre de 2020.

Al cierre del 1T21, tenemos una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo (“VSM”), de Ps. 18,703.8 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 529.5 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 18,174.3 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización al cierre del 1T21, tienen un valor razonable de Ps. 2,921.9 millones, lo que representa un incremento de 13.8% con respecto a los Ps. 2,566.6 millones registrados en el 1T20. Dicho incremento se debe principalmente a la constancia obtenida por la bursatilización FHIPOCB 20 que se realizó en diciembre de 2020.

El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado de FHipo al 1T21, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 98,183 créditos por un importe de Ps. 28,059.9 millones, considerando el saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra una disminución del 3.4% respecto a los Ps. 29,061.5 millones registrados al 1T20.

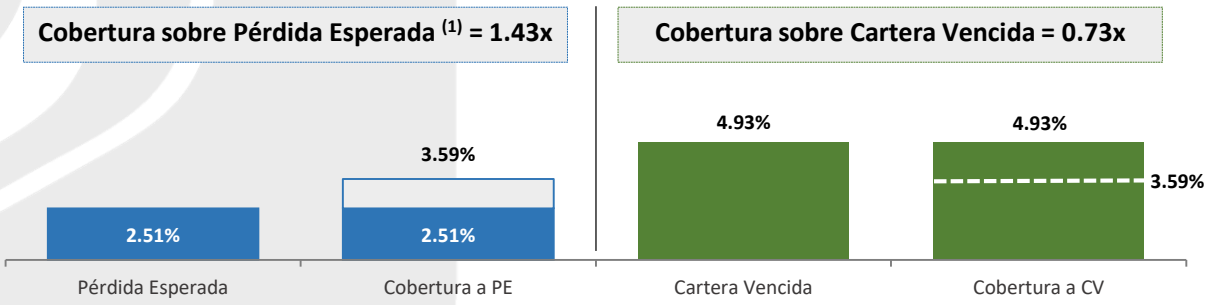
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada[7]							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					Cartera Vencida
		INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito[8]	FOVISSSTE VSM	Smart Lending (CAT)[9]	
Ps. 28,059.9	98,183	12.00%	9.48% (real)	11.04%	5.35% (real)	14.40%	**4.93%**

La Cartera Vencida Consolidada representó el 4.93% del total de la cartera hipotecaria. Este índice se mantiene en niveles sanos y por debajo de nuestras expectativas. La variación respecto al año anterior se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio, aunado a una disminución del saldo del portafolio comparado con el mismo trimestre del año anterior.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, alcanzó Ps. 827.6 millones, lo que representa el 4.6% de la cartera de crédito en balance.

La Estimación para Créditos Incobrables en balance[10] alcanzó Ps. 529.5 millones al cierre del 1T21, un incremento de Ps. 134.3 millones en comparación con el 1T20, derivado principalmente de los efectos de la pandemia de COVID-19 en el entorno mundial. Al cierre del 1T21, la reserva consolidada acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.43x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado *



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.94%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,384.3 millones.
* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 1T21 fueron de Ps. 651.3 millones, un crecimiento de Ps. 41.9 millones con respecto al 1T20. Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por INFONAVIT pendiente de enterar a FHipo. Este crecimiento en cuentas por cobrar es resultado de los grandes esfuerzos de cobranza del INFONAVIT.

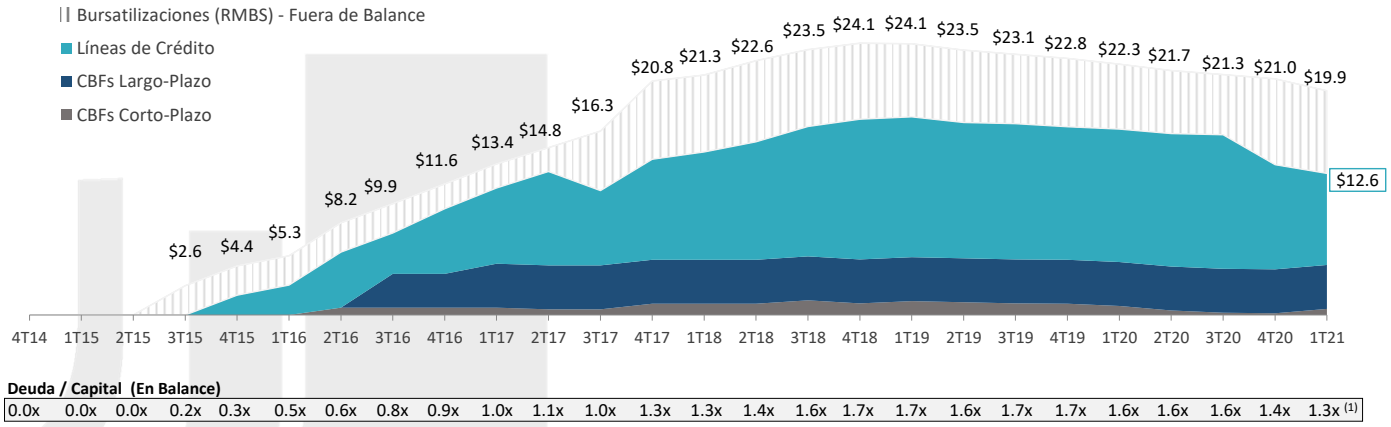
El Pasivo Total al cierre del 1T21 es de Ps. 12,979.1 millones, lo que implica una disminución de 23.0% en comparación con los Ps. 16,862.3 millones reportados en el 1T20, relacionada principalmente a una disminución en el saldo de nuestros préstamos bancarios. Esto como resultado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento derivado de los prepagos a líneas de crédito realizados en los últimos trimestres.

[7] 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.
[8] Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).
[9] CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.
[10] Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

Los ***Pasivos Bursátiles y Préstamos*** en balance alcanzaron Ps. 12,573.9 millones al 1T21, lo que representa una disminución de 23.9% en comparación con el 1T20. Esta disminución se explica con las amortizaciones de principal de las líneas de almacenamiento realizadas durante los últimos trimestres.

La Posición Pasiva de los ***Instrumentos Financieros Derivados*** al cierre del 1T21 alcanzó Ps. 162.1 millones, lo que representa una disminución de Ps. 31.1 millones conforme a lo reportado en el 1T20. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre del trimestre.

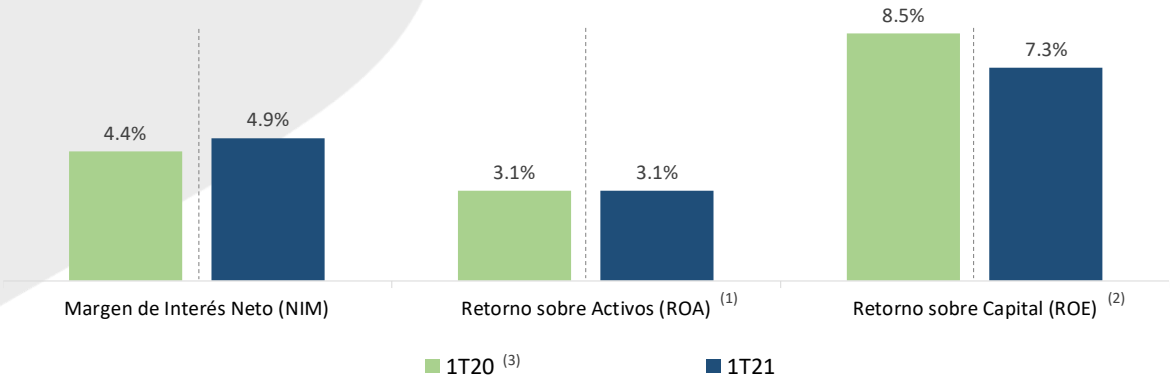
Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



Nota: Deuda considera saldo de principal insoluto de financiamientos.
(1) Deuda/Capital de 1.98x considerando financiamiento dentro y fuera de balance..

El Patrimonio Total alcanzó Ps. 10,023.3 millones al cierre del 1T21, una disminución de 1.3% respecto a los Ps. 10,154.5 millones reportados durante el mismo trimestre del año anterior, debido principalmente, a la recompra de CBFIs propios. 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 recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



(1) Considera el promedio del activo total durante el trimestre.
(2) Considera el promedio del capital total durante el trimestre.
(3) El 1T20 considera utilidad neta normalizada por gastos relacionados con el proceso de internalización del Asesor y Administrador de FHipo.

Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos.

Portafolio Consolidado	1T21	1T20	Var. (%) / Dif.
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$28,060 millones** [1]	**$29,061 millones** [1]	**(3.44%)**
Número de Créditos Totales	**98,183**	**102,675**	**(4.37%)**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$285,791	$283,043	0.97%
Loan-to-Value promedio a Originación (*LTV*)	77.79%	77.62%	0.17
Pago a Ingreso (*Payment-to-Income* "*PTI*") [2]	24.27%	24.24%	0.03
Portafolio Vigente	**95.07%** (CV = 4.93%)	**97.19%** (CV = 2.81%)	(2.12)
Por Programa de Originación			
Infonavit Total (IT)			
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$10,655 millones**	**$11,948 millones**	(10.82%)
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$5,082 millones	$5,984 millones	(15.07%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2][3]	9.48% (Real)	9.49% (Real)	(0.01)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$5,573 millones	$5,964 millones	(6.56%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
Infonavit Más Crédito (IMC)			
Saldo Cartera IMC	**$14,345 millones**	**$14,055 millones**	2.06%
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	11.04% (Nominal)	10.94% (Nominal)	0.10
Fovissste			
Saldo Cartera Fovissste [3]	**$2,617 millones**	**$2,729 millones**	(4.10%)
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.35% (Real)	5.36% (Real)	(0.01)
Smart Lending			
Saldo Cartera Smart Lending	**$443 millones**	**$329 millones**	34.65%
Tasa de Interés Promedio [2][4]	14.40% (Nominal)	13.47% (Nominal)	0.93

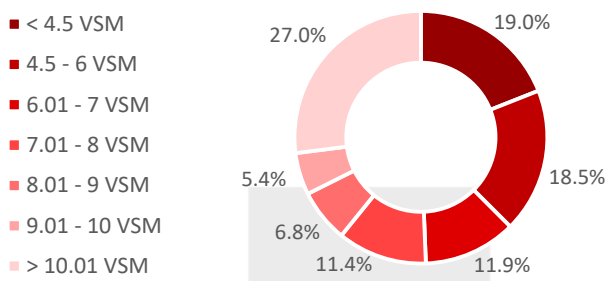
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y Smart Lending (dentro y fuera de balance).

(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 2021, FHipo co-participa el ~64.0% (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

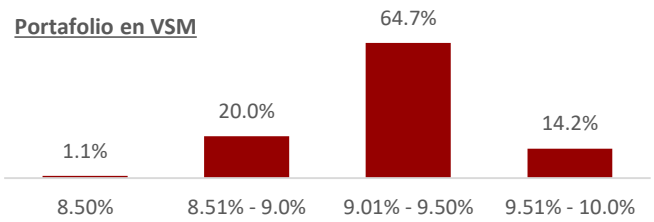
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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:

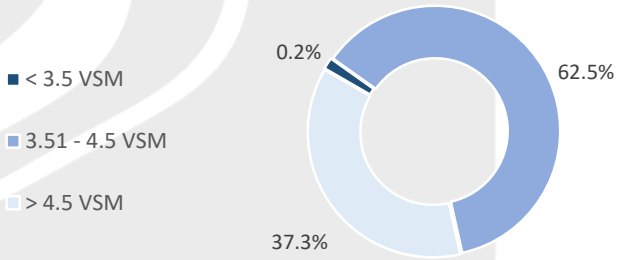
Tasa Promedio = 11.04% nominal

Tasa de Originación actual = 11.90% nominal (2)

Características del Portafolio FOVISSSTE

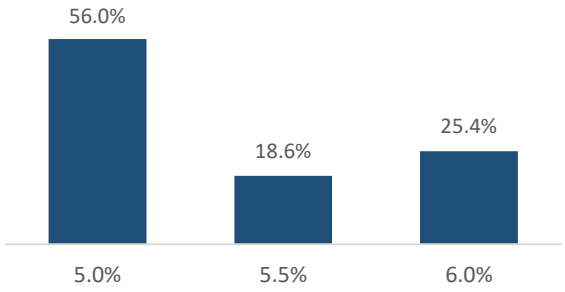
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM (1)

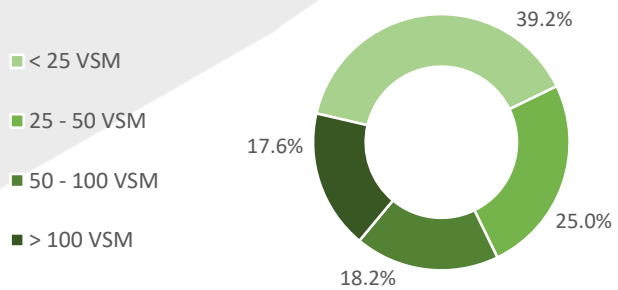
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Características del Portafolio Smart Lending

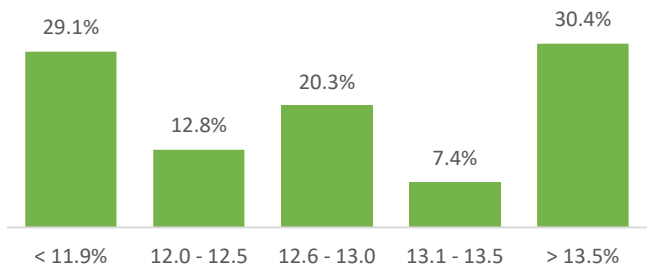
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(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)

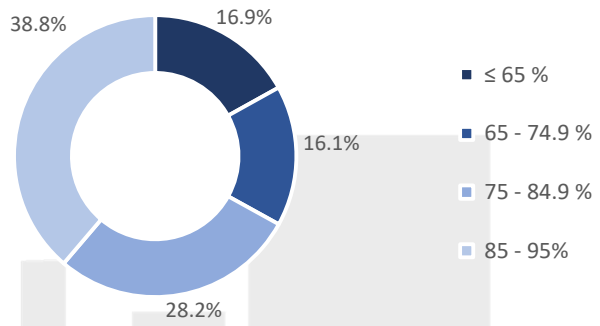


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.
(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios,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

Características del Portafolio Consolidado

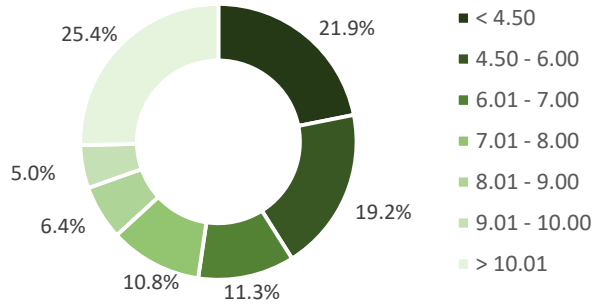
Distribución por *Loan – to – Value* (*LTV*) a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



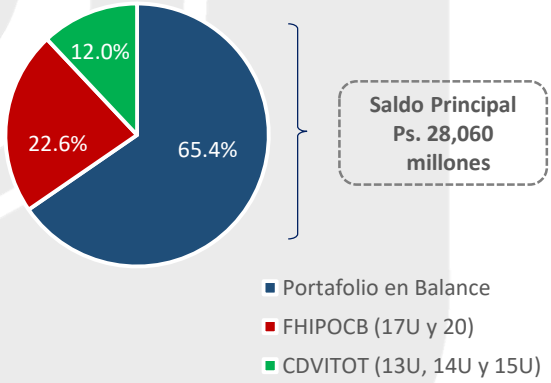
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



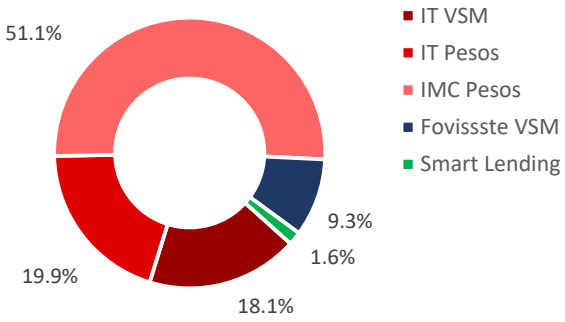
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



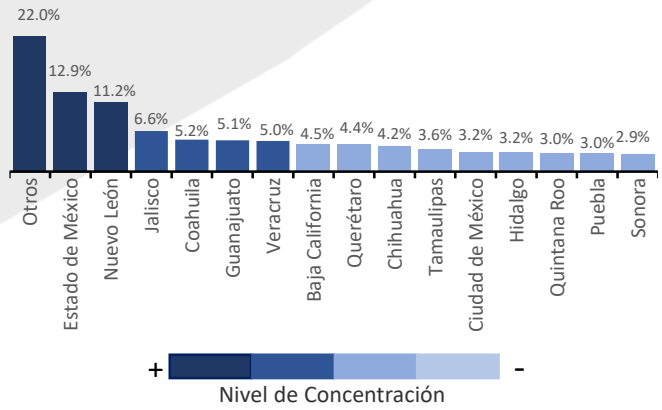
Distribución por programa de originación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



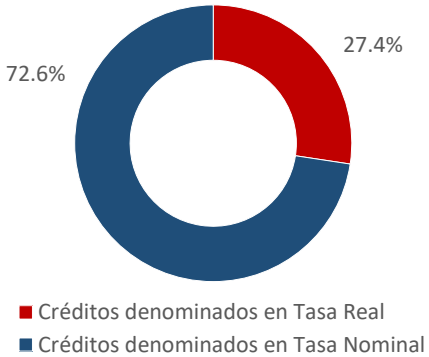
Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)

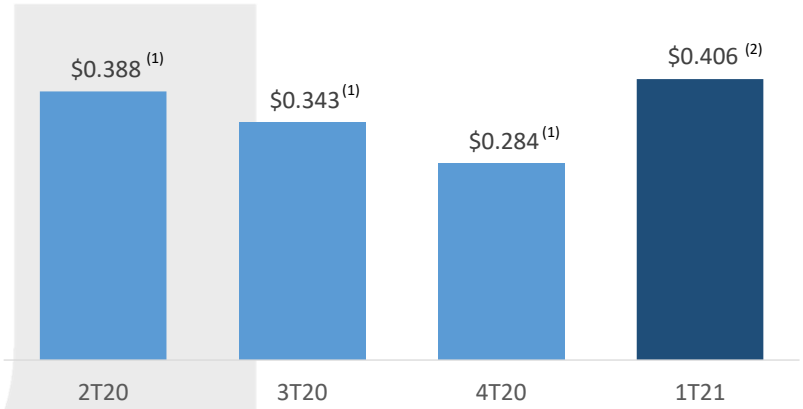


Distribución Estimada a Tenedores

El 18 de marzo de 2021, como resultado de la Política de Distribución vigente a dicha fecha, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 4T20, por un importe de Ps. 0.284 por CBFI.

La utilidad neta por CBFI en el 1T21, considerando los 407.7 millones de CBFIs en circulación a la fecha de este reporte, es de Ps. 0.427, resultando en una distribución estimada de Ps. 0.406, sujeta a la Política de Distribución vigente.

Comportamiento de nuestra distribución por CBFI



(1) Distribución efectivamente pagada.
(2) Distribución estimada (95% de la utilidad neta) por CBFI sujeta a la Política de Distribución vigente.

Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 31 de marzo de 2021 (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%) (1)	+192 pbs	-	$736 (2)	2041
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%) (1)	+119 pbs	-	$508 (2)	2042
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%) (1)	+110 pbs	-	$1,208 (2)	2043
FHIPOCB 17U		UDIBONO 2025 (3.11%) (1)	+102 pbs	-	$2,476 (2)	2047
FHIPOCB 20		MBONO 2026 (4.93%) (1)	+180 pbs	-	$2,403 (2)	2050
BX+	Deuda a corto plazo	$TIIE_{28}$	+200 pbs	$200	$200	Agosto 2021
FHIPO 00120			+105 pbs	-	$51	Septiembre 2021
FHIPO 00220			+100 pbs	-	$100	Noviembre 2021
FHIPO 00121			+120 pbs	-	$88	Febrero 2022
FHIPO 00221			+100 pbs	-	$100	Marzo 2022
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	$TIIE_{28}$	+135 pbs	$2,600	$1,250	2028
HSBC			+135 pbs	$5,000	$3,875	2053
BID			+150 pbs	$1,397	$1,197	2023
NAFIN			+215 pbs	$1,803	$1,803	2050
FHIPO 16	Bono Garantizado a Largo Plazo	Tasa Fija = 7.00%	-	-	$3,000	2051
FHIPO 17		Tasa Fija = 8.78%		-	$900	2052

(1) Tasa fija determinada al momento y el día de la emisión.
(2) 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 2021 fue el siguiente:

$Apalancamiento^{*} \leq 5$	Resultado al 1T21 →	**2.29 x (2)**	✓
$Deuda\ /Capital \leq 2.5$	Resultado al 1T21 →	**1.25 x (2)**	✓
ICD_t (3) ≥ 1	Resultado al 1T21 →	**3.50 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 1T21.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.29x (veces). Asimismo, al cierre del 1T21 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 3.50x (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 1T21

- FHipo informó que se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 88.3 millones *(11 de febrero de 2021)*

FHipo anunció que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 88.3 millones (ochenta y ocho millones doscientos cincuenta y ocho mil setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra "FHIPO 00121". Esta oferta corresponde a la décima quinta emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 31 de marzo de 2016.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ($TIIE_{28}$) más una sobretasa de 120 puntos base.

- FHipo anunció la distribución correspondiente al 4T20 *(9 de marzo de 2021)*

FHipo anunció que el 18 de marzo de 2021 se llevaría a cabo la distribución de Ps. 0.2837229047013016 por CBFI correspondiente al cuarto trimestre de 2020, es decir el 95.0% de la utilidad neta por CBFI (Ps. 0.299 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 – 4T20	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI[11]
Utilidad neta del trimestre	121,764,988.38	100.0%	0.299
Utilidad neta sujeta a distribución	115,676,738.96	95.0%	0.284
Utilidad neta a distribuir	**115,676,738.96**	**95.0%**	**0.284**

- FHipo informó que se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.0 millones *(18 de marzo de 2021)*

FHipo anunció que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.0 millones (cien millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra "FHIPO 00221". Esta oferta corresponde a la décima sexta emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 31 de marzo de 2016.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ($TIIE_{28}$) más una sobretasa de 100 puntos base.

[11] Considera 407,710,259 CBFIs FHIPO 14 en circulación.

- FHipo anunció un financiamiento con el *International Finance Corporation* (*IFC*) por hasta Ps. 2,600.0 millones *(25 de marzo de 2021)*

FHipo anunció que ha contratado una nueva línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,600.0 millones, a través de una estructura de financiamiento con el International Finance Corporation (IFC). El financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de liquidez de FHipo.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2021, la cobertura de FHipo era proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

Institución	Analista Financiero
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)

	1T21	1T20	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$1,153,142	$2,538,144	($1,385,002)	(54.6%)
Cartera de crédito vigente	17,434,215	20,676,179	(3,241,964)	(15.7%)
Cartera de crédito vencida	803,879	406,909	396,970	97.6%
Intereses devengados no cobrados	459,766	503,533	(43,767)	(8.7%)
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	5,939	6,522	(583)	(8.9%)
Estimación de créditos incobrables	(529,457)	(395,148)	(134,309)	34.0%
Cartera de crédito, neta	18,174,342	21,197,995	(3,023,653)	(14.3%)
Derechos de cobro, netos	99,308	100,736	(1,428)	(1.4%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,921,925	2,566,556	355,369	13.8%
Cuentas por cobrar y otros activos	651,345	609,462	41,883	6.9%
Activo fijo, neto	2,341	3,936	(1,595)	(40.5%)
TOTAL ACTIVO	**$23,002,403**	**$27,016,829**	**($4,014,426)**	**(14.9%)**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$243,062	$142,614	$100,448	70.4%
Pasivos bursátiles	4,295,986	4,742,637	(446,651)	(9.4%)
Préstamos	8,277,916	11,783,840	(3,505,924)	(29.8%)
Instrumentos financieros derivados	162,115	193,238	(31,123)	(16.1%)
TOTAL PASIVO	**$12,979,079**	**$16,862,329**	**($3,883,250)**	**(23.0%)**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$9,850,377	$10,017,118	($166,741)	(1.7%)
Utilidades acumuladas	335,062	330,620	4,442	1.3%
Otros resultados integrales	($162,115)	($193,238)	$31,123	(16.1%)
TOTAL PATRIMONIO	**$10,023,324**	**$10,154,500**	**($131,176)**	**(1.3%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$23,002,403**	**$27,016,829**	**($4,014,426)**	**(14.9%)**

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			
	1T21	1T20	Variación	% Var
INGRESOS				
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$506,991*	*$644,828*	*($137,837)*	*(21.4%)*
Intereses de inversiones en valores	*12,193*	*34,009*	*(21,816)*	*(64.1%)*
Total ingresos por intereses	519,184	678,837	(159,653)	(23.5%)
Gasto por intereses	(264,622)	(637,310)	372,688	(58.5%)
Margen financiero	254,562	41,527	213,035	513.0%
(-) Estimación para créditos incobrables	(65,475)	189,956	(255,431)	(134.5%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	189,087	231,483	(42,396)	(18.3%)
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	83,876	56,228	27,648	49.2%
Otros ingresos	278	0	278	N/A
TOTAL INGRESOS, NETO	**$273,241**	**$287,711**	**($14,470)**	**(5.0%)**
GASTOS				
Comisiones por administración y cobranza	*($39,156)*	*($58,553)*	*$19,397*	*(33.1%)*
Otros gastos de administración	*(59,831)*	*(27,355)*	*(32,476)*	*118.7%*
Gastos de administración	(98,987)	(85,908)	(13,079)	15.2%
Otros gastos	0	(456,428)	456,428	(100.0%)
TOTAL GASTOS	**($98,987)**	**($542,336)**	**$443,349**	**(81.7%)**
RESULTADO NETO	**$174,254**	**($254,625)**	**$428,879**	**(168.4%)**
RESULTADO INTEGRAL				
Resultado neto	$174,254	($254,625)	428,879	(168.4%)
Otros resultados integrales	114,900	128,354	(13,454)	(10.5%)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	**$289,154**	**($126,271)**	**$415,425**	**(329.0%)**

Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2021.

Por Denominación del Crédito

Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.48%	36,447	39.83%	$ 5,081,755,072	20.33%	1,865,242	20.33%
Infonavit Total Pesos	12.00%	26,520	28.98%	$ 5,572,677,097	22.29%	2,045,433	22.29%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.04%	28,538	31.19%	$ 14,345,187,909	57.38%	5,265,356	57.38%
Total		91,505	100.00%	$ 24,999,620,078	100.00%	9,176,031	100.00%

Por Salario del Trabajador

Salario del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 4.5 VSM	17,375	18.98%	$ 3,048,635,501	12.18%	1,118,992	12.18%
4.5 - 6 VSM	16,980	18.56%	$ 3,006,386,903	12.03%	1,103,485	12.03%
6.01 - 7 VSM	10,851	11.86%	$ 1,625,513,044	6.50%	596,639	6.50%
7.01 - 8 VSM	10,473	11.45%	$ 1,714,488,784	6.86%	629,298	6.86%
8.01 - 9 VSM	6,207	6.78%	$ 1,418,871,432	5.68%	520,792	5.68%
9.01 - 10 VSM	4,915	5.37%	$ 1,284,115,340	5.14%	471,330	5.14%
> 10.01 VSM	24,704	27.00%	$ 12,901,609,075	51.61%	4,735,495	51.61%
Total	91,505	100.00%	$ 24,999,620,078	100.00%	9,176,031	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM

Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
8.50%	406	1.11%	$ 58,005,912	1.14%	21,291	1.14%
8.6% - 9.0%	7,310	20.06%	$ 976,407,719	19.21%	358,387	19.21%
9.1% - 9.50%	23,573	64.68%	$ 2,921,980,814	57.50%	1,072,504	57.50%
9.6% - 10.0%	5,158	14.15%	$ 1,125,360,627	22.15%	413,060	22.15%
Total	36,447	100.00%	$ 5,081,755,072	100.00%	1,865,242	100.00%

Por Meses Vencidos

Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 meses	80,894	88.40%	$ 22,092,154,989	88.37%	8,108,855	88.37%
< 91 días	5,648	6.17%	$ 1,596,797,942	6.39%	586,100	6.39%
≥ 91 días (CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U)	2,999	3.28%	$ 987,499,671	3.95%	362,459	3.95%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	1,964	2.15%	$ 323,167,477	1.29%	118,618	1.29%
Total	91,505	100.00%	24,999,620,078	100.00%	9,176,031	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV)

Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	14,948	16.34%	$ 3,469,573,417	13.88%	1,273,496	13.88%
65% - 74.9%	14,472	15.82%	$ 3,426,253,615	13.71%	1,257,596	13.71%
75% - 84.9%	25,238	27.58%	$ 6,698,076,798	26.79%	2,458,508	26.79%
85% - 95.0%	36,847	40.26%	$ 11,405,716,248	45.62%	4,186,432	45.62%
Total	91,505	100.00%	$ 24,999,620,078	100.00%	9,176,031	100.00%

Por Régimen Crediticio

Regimen de Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	71,485	78.12%	$ 19,541,957,223	78.17%	7,172,813	78.17%
Regimen Especial de Amortización (REA)	16,275	17.79%	$ 4,460,192,766	17.84%	1,637,100	17.84%
Prórroga	3,745	4.09%	$ 997,470,090	3.99%	366,118	3.99%
Total	91,505	100.00%	$ 24,999,620,078	100.00%	9,176,031	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM

Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	33,164	90.99%	$ 3,835,541,839	75.48%	1,407,823	75.48%
100.01 - 200 VSM	2,948	8.09%	$ 1,014,591,514	19.97%	372,403	19.97%
200.01 - 300 VSM	263	0.72%	$ 164,276,653	3.23%	60,297	3.23%
300.01 - 400 VSM	65	0.18%	$ 58,987,059	1.16%	21,651	1.16%
> 400 VSM	7	0.02%	$ 8,358,008	0.16%	3,068	0.16%
Total	36,447	100.00%	$ 5,081,755,072	100.00%	1,865,242	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 200 mil Ps.	22,637	41.12%	$	3,506,771,377	17.61%	1,287,149	17.61%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	15,203	27.61%	$	4,170,830,163	20.94%	1,530,890	20.94%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,692	13.97%	$	3,773,122,889	18.94%	1,384,913	18.94%
> 600.1 mil Ps.	9,526	17.30%	$	8,467,140,578	42.51%	3,107,837	42.51%
Total	55,058	100.00%	$	19,917,865,006	100.00%	7,310,789	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)							
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	7,533	8.23%	$	1,301,227,773	5.21%	477,612	5.21%
25.1 - 30 años	18,595	20.32%	$	3,320,085,952	13.29%	1,218,627	13.29%
30.1 - 35 años	17,076	18.66%	$	3,604,821,855	14.42%	1,323,138	14.42%
35.1 - 40 años	14,725	16.09%	$	4,305,776,779	17.22%	1,580,422	17.22%
40.1 - 45 años	13,122	14.34%	$	4,978,386,855	19.91%	1,827,301	19.91%
45.1 - 50 años	10,677	11.67%	$	4,240,956,142	16.96%	1,556,630	16.96%
50.1 - 55 años	6,864	7.50%	$	2,453,447,786	9.81%	900,530	9.81%
55.1 - 60 años	2,751	3.01%	$	766,267,834	3.07%	281,256	3.07%
60.1 - 65 años	162	0.18%	$	28,649,102	0.11%	10,516	0.11%
Total	91,505	100.00%	$	24,999,620,078	100.00%	9,176,031	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 2021.

Por Denominación del Crédito								
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Fovissste VSM (tasa real)	5.35%	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%
Total		6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 3.5 VSM	16	0.24%	$	2,092,673	0.08%	768	0.08%
3.51 - 4.5 VSM	4,079	62.47%	$	1,733,868,334	66.25%	636,411	66.25%
> 4.51 VSM	2,435	37.29%	$	881,337,991	33.67%	323,492	33.67%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
5% VSM	3,656	55.99%	$	1,424,454,641	54.43%	522,842	54.43%
5.5% VSM	1,218	18.65%	$	530,567,126	20.27%	194,743	20.27%
6% VSM	1,656	25.36%	$	662,277,231	25.30%	243,087	25.30%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.01%

Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 meses	6,259	95.85%	$	2,497,026,506	95.40%	916,526	95.40%
< 91 días	116	1.78%	$	50,193,139	1.92%	18,423	1.92%
≥ 91 días	155	2.37%	$	70,079,353	2.68%	25,722	2.68%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	1,600	24.50%	$	429,498,510	16.41%	157,646	16.41%
65% - 74.9%	1,328	20.34%	$	520,227,816	19.88%	190,948	19.88%
75% - 84.9%	2,403	36.80%	$	1,088,327,493	41.58%	399,467	41.58%
85% - 95.0%	1,199	18.36%	$	579,245,179	22.13%	212,610	22.13%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Situación Laboral							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Activo + Pensionado	6,283	96.22%	$	2,497,967,191	95.44%	916,871	95.44%
Fuera de Sector	247	3.78%	$	119,331,806	4.56%	43,800	4.56%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Por Saldo Total Actual - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	1,417	21.70%	$	224,462,749	8.58%	82,388	8.58%
100.01 - 200 VSM	4,532	69.40%	$	2,028,063,172	77.49%	744,394	77.49%
200.01 - 300 VSM	515	7.89%	$	306,833,838	11.72%	112,622	11.72%
300.01 - 400 VSM	66	1.01%	$	57,939,239	2.21%	21,266	2.21%
> 400 VSM	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)							
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	166	2.54%	$	64,078,972	2.45%	23,520	2.45%
25.1 - 30 años	1,054	16.14%	$	422,588,834	16.15%	155,110	16.15%
30.1 - 35 años	1,253	19.19%	$	505,351,526	19.31%	185,488	19.31%
35.1 - 40 años	1,213	18.58%	$	482,226,445	18.42%	177,000	18.42%
40.1 - 45 años	1,154	17.67%	$	450,076,783	17.20%	165,199	17.20%
45.1 - 50 años	984	15.07%	$	385,780,861	14.74%	141,600	14.74%
50.1 - 55 años	606	9.28%	$	258,079,216	9.86%	94,727	9.86%
55.1 - 60 años	100	1.53%	$	49,116,361	1.87%	18,028	1.87%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,530	100.00%	$	2,617,298,998	100.00%	960,671	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 2021.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaría)								
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Smart Lending (CAT)	14.40%	148	100.00%	$	442,942,439	100.00%	162,581	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	11.23%	148	100.00%	$	442,942,439	100.00%	162,581	100.00%
Total		148	100.00%	$	442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Costo Anual Total (garantía hipotecaria)							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 11.9%	43	29.05%	$	130,974,776	29.57%	48,074	29.57%
12.0 - 12.5%	19	12.84%	$	83,313,844	18.81%	30,580	18.81%
12.6 - 13.0%	30	20.27%	$	104,013,606	23.48%	38,178	23.48%
13.1 - 13.5%	11	7.43%	$	33,127,729	7.48%	12,159	7.48%
> 13.5%	45	30.41%	$	91,512,483	20.66%	33,589	20.66%
Total	148	100.00%	$	442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Tasa de Interés - FHipo (neto de gastos)							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%		Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
10.5% - 10.6%	51	34.46%	$	164,773,882	37.20%	60,480	37.20%
10.6% - 10.7%	16	10.81%	$	47,482,731	10.72%	17,428	10.72%
10.7% - 10.8%	24	16.22%	$	89,682,604	20.25%	32,918	20.25%
10.8% - 10.9%	14	9.46%	$	43,845,276	9.90%	16,093	9.90%
> 10.9%	43	29.05%	$	97,157,945	21.93%	35,662	21.93%
Total	148	100.00%	$	442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Salario del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 25 VSM	58	39.19%	$ 69,173,652	15.61%	25,390	15.61%
25 - 50 VSM	37	25.00%	$ 89,637,928	20.24%	32,901	20.24%
50 - 100 VSM	27	18.24%	$ 93,801,580	21.18%	34,430	21.18%
> 100 VSM	26	17.57%	$ 190,329,279	42.97%	69,860	42.97%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Meses Vencidos (garantía hipotecaría)						
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 meses	138	93.24%	$ 397,375,845	89.71%	145,856	89.71%
< 91 días	9	6.08%	$ 41,995,993	9.48%	15,414	9.48%
≥ 91 días	1	0.68%	$ 3,570,601	0.81%	1,311	0.81%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por *Loan to Value* (LTV, garantía hipotecaría)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	69	46.62%	$ 162,628,985	36.72%	59,692	36.72%
65% - 74.9%	20	13.51%	$ 103,654,522	23.40%	38,046	23.40%
75% - 84.9%	38	25.68%	$ 115,171,140	26.00%	42,273	26.00%
85% - 95.0%	21	14.19%	$ 61,487,793	13.88%	22,569	13.88%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaría)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 1,000 VSM	99	66.89%	$ 132,368,337	29.89%	48,585	29.89%
1,000.01 - 2,000 VSM	25	16.89%	$ 97,676,945	22.05%	35,852	22.05%
2,000.01 - 3,000 VSM	10	6.76%	$ 66,370,411	14.98%	24,361	14.98%
3,000.01 - 4,000 VSM	11	7.43%	$ 105,155,881	23.74%	38,597	23.74%
4,000.01 - 5,000 VSM	1	0.68%	$ 11,343,417	2.56%	4,164	2.56%
> 5,000 VSM	2	1.35%	$ 30,027,448	6.78%	11,021	6.78%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	5	3.37%	$ 9,330,182	2.10%	3,425	2.10%
25.1 - 30 años	23	15.54%	$ 60,065,839	13.56%	22,047	13.56%
30.1 - 35 años	31	20.95%	$ 126,360,249	28.53%	46,380	28.53%
35.1 - 40 años	28	18.92%	$ 94,667,849	21.37%	34,748	21.37%
40.1 - 45 años	19	12.84%	$ 34,947,873	7.89%	12,828	7.89%
45.1 - 50 años	14	9.46%	$ 38,702,685	8.74%	14,206	8.74%
50.1 - 55 años	14	9.46%	$ 45,253,897	10.22%	16,610	10.22%
55.1 - 60 años	9	6.08%	$ 17,744,812	4.01%	6,513	4.01%
60.1 - 65 años	5	3.38%	$ 15,869,054	3.58%	5,825	3.58%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%

Por Plazo del Crédito						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
60 - 119	3	2.03%	$ 2,619,933	0.59%	962	0.59%
120 - 179	12	8.11%	$ 30,881,234	6.97%	11,335	6.97%
180 - 239	44	29.73%	$ 73,507,802	16.60%	26,981	16.60%
240 - 299	80	54.05%	$ 301,028,734	67.96%	110,492	67.96%
300 - 360	9	6.08%	$ 34,904,735	7.88%	12,812	7.88%
Total	148	100.00%	$ 442,942,439	100.00%	162,581	100.00%