Reporte Trimestral

2T19

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 26 de julio de 2019

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: 13692265

WebCast:
http://public.viavid.com/index.php?id=135175

FHipo reporta una Utilidad por CBFI ("*UPA*") de Ps. 0.426 por certificado y la participación en la Subasta del Programa IMC

Ciudad de México a 25 de julio de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO), anuncia los resultados del segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2019. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

Información Relevante del 2do trimestre de 2019

- La Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), aprobó la **Internalización de su Asesor y Administrador,** buscando optimizar su rentabilidad al capital y alinear aún más los intereses de su administración con los de sus inversionistas.
- Durante el primer semestre del año, el desempeño de los CBFIs "**FHIPO 14" incrementó en un 18.5%,** alcanzando un precio de cierre de Ps. 17.37.
- Durante el trimestre, FHipo participó exitosamente en la **Subasta del programa "Infonavit Más Crédito"** en la cual alcanzó la asignación futura de Ps. 2,000.0 millones, para la co-participación de créditos hipotecarios bajo el programa IMC a una tasa de interés anual nominal de 11.9%, **100 pbs por encima** de la tasa de interés anual nominal de la última Subasta del Programa IMC celebrada en el 2017.
- En el 2T19 se llevaron a cabo dos **Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios** (CBFs) de Corto Plazo por un monto de Ps. 200.0 millones cada una, con clave de pizarra "FHIPO 00219" y "FHIPO 00319", mismas que fueron colocados con un margen de 70 y 75 puntos base (pbs) sobre $TIIE_{28}$, respectivamente.
- La **utilidad por CBFI**[1] ("*UPA*") en el segundo trimestre de 2019 ("2T19") fue de Ps. 0.426, una disminución de 21.0% vs los Ps. 0.539 reportados en el 1T19 y de 27.0% vs el 2T18. La utilidad se vio afectada principalmente por, i) el decremento en nuestra cartera de créditos hipotecarios, debido a su proceso de amortización natural y a la falta de originación de los mismos a través de los programas Infonavit por retrasos en los plazos de subasta, generando un periodo de "*negative carry*", ii) un impacto incremental en las reservas de nuestro portafolio y iii) gastos no recurrentes de opiniones de valor relacionados al proceso de internalización de la administración del Fideicomiso.
- La **distribución**[2]**,** sujeta a la Política de Distribución vigente (al 95% de la utilidad neta), por CBFI durante el 2T19 es de Ps. 0.405, considerando los 388.5 millones de **CBFIs en circulación** a la fecha de publicación del presente reporte.
- Al cierre del 2T19 mantenemos un **índice de deuda a capital**[3] en balance de 1.6x, 0.1x por debajo de la cifra reportada durante el 1T19, debido principalmente al proceso de amortización natural del portafolio y la falta de originación a través de programas del Infonavit.

---

[1] Considera la primera recompra de CBFIs del año, finalizando con un monto en circulación de 388,460,259 CBFIs.
[2] La distribución a ser pagada, podrá ser ajustada, en su caso, por recompras de CBFIs FHipo 14, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo 2T19. La Política de Distribución de FHipo fue modificada por el Comité Técnico el 26 de julio de 2018.
[3] Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo y la deuda fuera de balance ("Deuda Consolidada"), incluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U).

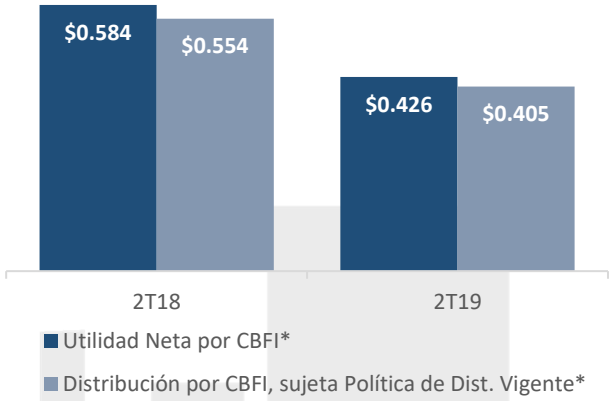
- Al 2T19 contamos con un **saldo insoluto en portafolio** de Ps. 30,793.7 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado"), continuando con una tendencia positiva considerando los Ps. 30,695.7 millones reportados en el 2T18.
- Al 30 de junio de 2019, la **cartera vencida consolidada** representó únicamente el 2.18% del Portafolio Consolidado de FHipo, manteniéndose por debajo de nuestras expectativas y como uno de los más bajos del sector. Al cierre del 2T19, mantenemos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de 1.72x.
- Para la primera mitad del año, el **retorno al capital** (*ROE*, por sus siglas en inglés) fue de 7.4%.

Resumen Financiero

Resumen Financiero			
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $)	***2T19***	***2T18***	***Var.***
Indicadores Financieros			
Ingresos por Intereses *(mm)*	$644,108	$594,314	8.4%
Valuación de beneficios por recibir en Op. de bursatilización *(mm)*	$95,262	$128,351	(25.8%)
Utilidad Neta *(mm)*	$165,525	$247,210	(33.0%)
Margen de Utilidad Neta *(%, pbs)*	25.7%	41.6%	(15.9%)
Margen Financiero Ajustado [1] *(%, pbs)*	31.7%	40.3%	(8.6%)
Margen de Interés Neto *(%, pbs)*	4.4%	5.9%	(1.5%)
Utilidad Neta por CBFI [2] *(EPS)*	$0.426	$0.584	($0.16)
Indicadores de Cartera			
Número de Créditos	108,771	110,787	(1.8%)
Cartera Total *(mm)*	$30,794	$30,695	0.3%
Cartera Vencida / Portafolio Neto *(%, pbs)*	2.18%	1.29%	0.9%
Razones Financieras			
Gastos operativos / Ingresos Brutos *(%, pbs)*	18.08%	16.70%	1.4%
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	0.88x	1.72x	-0.8x
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	1.72x	2.30x	-0.6x
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital)*	2.89x	2.50x	0.4x
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.64x	1.43x	0.2x
ICD [3] *(veces)*	3.40x	3.37x	0.0x
Retorno Sobre Activos *(%, pbs)*	2.42%	3.95%	(1.5%)
Retorno Sobre Capital *(%, pbs)*	6.50%	9.51%	(3.0%)

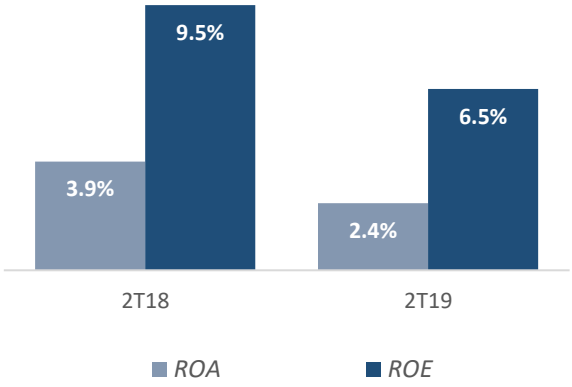
(1) Margen Financiero Ajustado por Estimación para Créditos Incobrables.
(2) Para la distribución del 2T19, considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del presente reporte.
(3) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al Cierre del Trimestre.

Utilidad Neta y Distribución por CBFI



* Para la distribución del 2T19, conisdera CBFIs en circulación a fecha de publicación del presente reporte.

Principales Razones Financieras



Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El segundo trimestre del año fue un periodo importante para FHipo, en el que continuamos desarrollando de manera productiva nuestro plan de negocios, generando oportunidades de negocio al implementar estrategias innovadoras y eficientes.

Considerando las condiciones macroeconómicas del país, optamos por seguir una ruta conservadora y concisa: enfocándonos en conservar la calidad de nuestro portafolio hipotecario, usar de forma eficiente nuestros recursos a través de estrategias de ahorro y alinear aún más los intereses de nuestro equipo directivo con aquellos de nuestros inversionistas.

Con estos puntos en mente, logramos la asignación de una nueva línea de originación a través de la más reciente subasta del Programa "*Infonavit Más Crédito*", obteniendo la originación futura de Ps. 2,000.0 millones durante los próximos 18 meses, a una tasa de interés nominal de 11.9%, 100 pbs por arriba de aquellos originados durante la subasta anterior. Continuamos originando créditos hipotecarios bajo la plataforma *Smart Lending*, mismos que continúan demostrando un desempeño favorable y un volumen de originación creciente. Asimismo, buscando satisfacer los intereses de nuestros inversionistas, con la finalidad de optimizar los rendimientos de capital de FHipo y alinear los intereses de nuestro equipo directivo con aquellos de nuestros tenedores, nos complace informar que se logró la aprobación de la Propuesta de Internalización del Asesor y Administrador de FHipo.

El proceso fue revisado por dos asesores independientes de renombre (*Duff & Phelps y Delos Advisors*). Ambas opiniones de valor fueron favorables y coincidieron en que la internalización tendrá un efecto positivo en la rentabilidad de la Compañía a partir de su implementación. La internalización aún está sujeta a ciertas condiciones corporativas para poder implementar el proceso en el cuarto trimestre del año en curso. De esta manera, comenzaremos el 2020 bajo este nuevo esquema de mayor rentabilidad, eficiencia y alineamiento de intereses con nuestros inversionistas.

Nuestro portafolio hipotecario alcanzó Ps. 30,793.7 millones al cierre del 2T19, en línea con los Ps. 30,695.0 millones reportados durante el 2T18. La cartera vencida alcanzó 2.18%, incrementando 89 pbs comparado con el 2T18, lo cual se explica parcialmente por la curva de aprendizaje derivada de los recientes cambios en la administración de los organismos gubernamentales del sector vivienda, así como a la maduración de nuestro portafolio y a una menor originación hipotecaria. Aun así, este nivel se encuentra por debajo de nuestra expectativa dada la madurez de nuestra cartera.

En línea con nuestro enfoque de rentabilidad, durante el trimestre continuamos con nuestro programa de Recompra, CBFIs que han sido cancelados, incrementando el valor en libros de nuestros certificados. Lo anterior es muestra de la confianza en nuestro modelo de negocio y solidez de la Compañía.

Finalmente, me gustaría enfatizar que en FHipo, aún dentro de un ciclo de tasas de interés alcistas, mismo que se tradujo en una compresión de nuestro margen financiero, hemos luchado por tomar ventajas y generar valor en distintos rubros de nuestro negocio. Lo anterior, mediante reestructuración de deuda, originación hipotecaria de calidad, cobranza estratégica de cartera y eficiencias administrativas, logrando así mantener una tasa de retorno constante y atractiva durante la vida del fideicomiso.

Planeamos continuar ejecutando eficazmente diversas iniciativas y estrategias, con el fin de hacer frente al desafiante entorno macroeconómico en el país. Estoy convencido que continuaremos demostrando nuestra capacidad de generar retornos atractivos para nuestros inversionistas en el mediano y largo plazo.

Daniel Braatz | Director General

Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFI)	Por Trimestre 2T19	2T18	Variación	% Var	Acumulado Ene - Jun	Ene - Jun	% Var
INGRESOS							
Total ingresos por intereses [1]	$644,108	$594,314	$49,794	8.4%	$1,302,768	$1,167,762	11.6%
Gasto por intereses	(405,592)	(344,887)	(60,705)	17.6%	(812,986)	(659,535)	23.3%
(-) Estimación para créditos incobrables	(34,539)	(9,890)	(24,649)	249.2%	(57,842)	(12,146)	376.2%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	203,977	239,537	(35,560)	(14.8%)	431,940	496,081	(12.9%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	95,262	128,351	(33,089)	(25.8%)	203,750	228,877	(11.0%)
TOTAL INGRESOS, NETO	**$299,239**	**$367,888**	**($68,649)**	**(18.7%)**	**$635,690**	**724,958**	**(12.3%)**
TOTAL DE GASTOS	**($133,714)**	**($120,678)**	**($13,036)**	**10.8%**	**($258,644)**	**(243,855)**	**6.1%**
UTILIDAD NETA	**$165,525**	**$247,210**	**($81,685)**	**(33.0%)**	**$377,046**	**$481,103**	**(21.6%)**
UTILIDAD NETA POR CBFI	**$0.426** [2]	**$0.583**	**($0.157)**	**(26.9%)**	**$0.889**	**$1.025**	**(13.3%)**

[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 derechos de cobro sobre el portafolio Fovissste y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

[2] Considera número de CBFIs en circulación a fecha del presente reporte.

Los Ingresos por Intereses aumentaron 8.4% durante el 2T19, al registrar Ps. 644.1 millones, en comparación con Ps. 594.3 millones reportados en el 2T18; este incremento se debe principalmente al resultado del crecimiento de la cartera hipotecaria durante los últimos trimestres del 2018, destacando la originación de créditos hipotecarios por medio de la plataforma tecnológica *Smart Lending*, la cual continúa creciendo a un ritmo muy por encima de los crecimientos del mercado.

Los Gastos por Intereses en el 2T19 fueron de Ps. 405.6 millones, un incremento del 17.6% vs el 2T18 mismo que se explica principalmente por el desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento durante los últimos trimestres del 2018 y el incremento de 50 + pbs en la tasa de referencia local durante dicho periodo ($TIIE_{28}$).

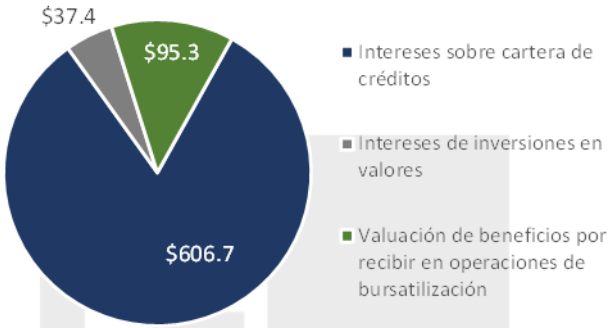
La Estimación para Créditos Incobrables fue de Ps. 34.5 millones en el 2T19, Ps. 11.2 millones por encima de los Ps. 23.3 millones reportados en el 1T19, este aumento se debe principalmente al incremento en la cartera vencida de nuestro portafolio, derivado en parte a la curva de aprendizaje de los cambios recientes en la administración interna del Infonavit, así como a la maduración de nuestro portafolio y a una menor originación. 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 30 de junio de 2019 es de Ps. 389.5 millones, representando 1.71% de la cartera en balance.

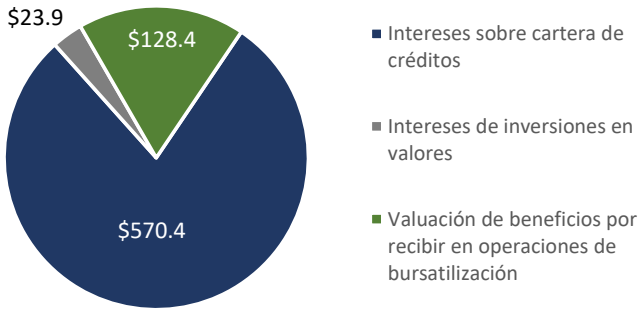
El Margen Financiero ajustado por riesgo crediticio alcanzó Ps. 204.0 millones en el 2T19, un decremento del 10.5% contra los Ps. 228.0 millones reportados en el 1T19. La variación corresponde principalmente al proceso de amortización natural de nuestra cartera hipotecaria y al crecimiento de nuestra estimación para créditos incobrables.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se valúa 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. 95.3 millones durante el 2T19. A la fecha, mantenemos cuatro constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U.

Los ingresos totales incrementaron Ps. 16.9 millones, pasando de Ps. 722.7 millones en el 2T18 a Ps. 739.4 millones en el 2T19.

Ingresos Totales 2T19 Ps. 739.4 millones	Ingresos Totales 2T18 Ps. 722.7 millones

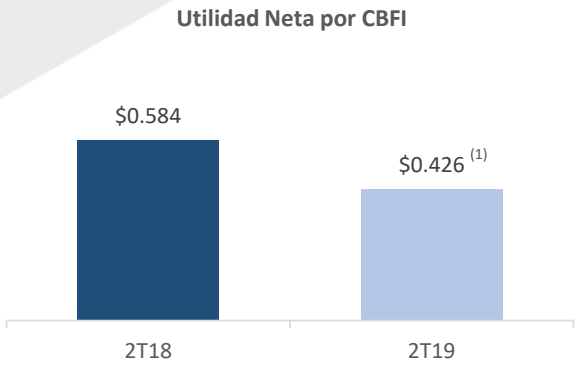


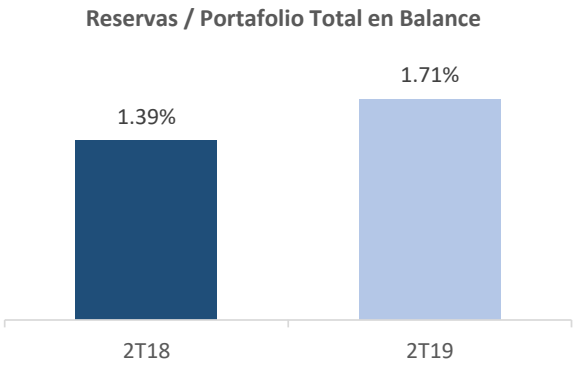


Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza alcanzaron Ps. 133.7 millones durante el 2T19, incrementando 7.0% en comparación con los Ps. 124.9 millones registrados en el 1T19 y 10.8% vs el 2T18, este aumento en gastos, se debe principalmente al gasto no recurrente correspondiente a los servicios de asesoría por parte de dos despachos de *M&A* de renombre (*Delos Advisors y Duff & Phelps*), por el proceso de Internalización de la Administración de FHipo. Estos gastos incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y del Asesor y Administrador prestados durante el trimestre. Las comisiones de administración por parte de Infonavit se determinan con base en los saldos de cartera, por lo que, el incremento histórico tiene una relación directa con el aumento de nuestra cartera.

La Utilidad Neta alcanzó Ps. 165.5 millones en el 2T19, la cual se vio afectada principalmente por, i) el decremento en nuestra cartera de créditos hipotecarios, debido a su proceso de amortización natural y a la falta de originación de los mismos a través de los programas Infonavit por retrocesos administrativos del Instituto generando un periodo de "*negative carry*", ii) un impacto incremental en las reservas de nuestro portafolio y iii) gastos no recurrentes de consultoría relacionados al proceso de internalización de la administración del Fideicomiso. Asimismo, la utilidad por CBFI alcanzó Ps. 0.426.

Los siguientes gráficos muestran la variación de la utilidad neta por CBFI trimestre contra trimestre, así como el desarrollo de la reserva de créditos incobrables en relación a nuestra cartera hipotecaria en balance.





(1) Considera el número de CBFIs en circulación a fecha de publicación del presente reporte.

Balance General

(En Miles de Pesos)	2T19	2T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	$2,500,636	$1,587,393	$913,243	57.5%
Cartera de crédito, neta	22,344,840	21,409,707	935,133	4.4%
Derechos de cobro, netos	105,186	112,649	(7,463)	(6.6%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,875,288	3,127,763	(252,475)	(8.1%)
Instrumentos financieros derivados	21,741	94,835	(73,094)	(77.1%)
Cuentas por cobrar y otros activos	217,482	141,471	76,011	53.7%
TOTAL ACTIVO	**$28,065,173**	**$26,473,818**	**$1,591,355**	**6.0%**
PASIVO Y PATRIMONIO				
TOTAL PASIVO	$17,663,318	$15,728,743	$1,934,575	12.3%
TOTAL PATRIMONIO	10,401,855	10,745,075	(343,220)	(3.2%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$28,065,173**	**$26,473,818**	**$1,591,355**	**6.0%**

El Activo Total al 30 de junio de 2019 fue de Ps. 28,065.2 millones, un aumento de 6.0% vs 2T18, incremento relacionado con la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, y por consecuente al crecimiento del portafolio durante el 2018.

La Cartera de Créditos en balance al 2T19 se compone de 61,767 créditos, con un saldo neto de Ps. 22,344.8 millones, un incremento de 4.4% en comparación con los Ps. 21,409.7 millones reportados en 2T18.

Durante el 2T19, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. 95.3 millones, y recibió amortizaciones de principal por Ps. 301.7 millones, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. 22,066.9 millones. Asimismo, al cierre del 2T19 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. 650.5 millones; al incluir la indexación de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo ("VSM") dentro de nuestro balance y disminuir la estimación para créditos incobrables de la cartera de créditos, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 22,344.8 millones.

Los Derechos de Cobro netos sobre el portafolio Fovissste suman Ps. 105.2 millones, neto de estimaciones para créditos incobrables, una disminución de 6.6% en comparación con los Ps. 112.6 millones reportados en el 2T18. Dicha disminución se debe al proceso de amortización natural de los activos.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización de las constancias fiduciarias al cierre del 2T19 tienen un valor de Ps. 2,875.3 millones, mismos que decrecieron 8.1% con respecto a los Ps. 3,127.8 millones registrados en el 2T18, dicha disminución se debe al proceso de amortización natural de las estructuras y al cobro de los remanentes. Las constancias fiduciarias se valúan a valor razonable de conformidad con las NIIF ("IFRS").

Los Instrumentos Financieros Derivados al cierre del 2T19 tienen un valor de Ps. 21.7 millones, mismos que decrecieron 77.1% con respecto a los Ps. 94.8 millones registrados en el 2T18, dicho decremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y el movimiento de la $TIIE_{28}$ durante el trimestre. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

El Portafolio Consolidado de FHipo al 2T19, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 108,771 créditos por un importe de Ps. 30,793.7 millones, considerando el saldo principal insoluto,

excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un incremento del 0.3% respecto a los Ps. 30,695.7 millones registrados al 2T18.

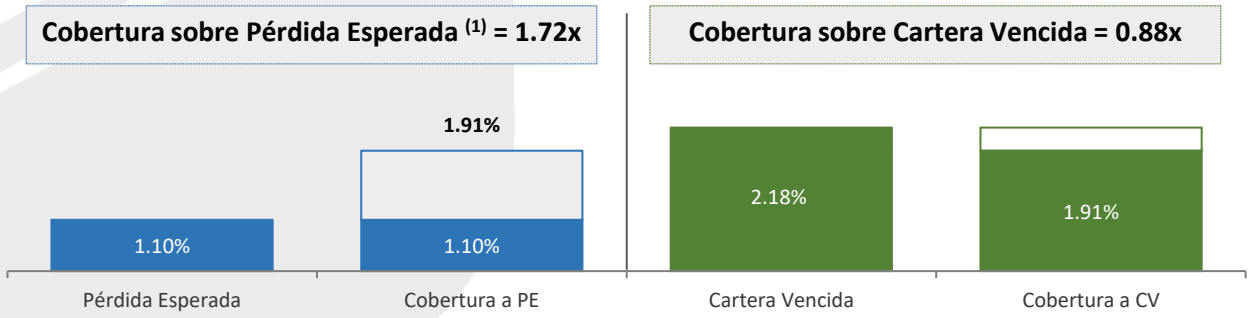
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada[4]

Valor de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT)[5]	Cartera Vencida
Ps. 30,794	108,771	12.00%	9.50% (real)	10.84%	5.37% (real)	12.97%	**2.18%**

La Cartera Vencida consolidada representó el 2.18% del total de la cartera hipotecaria, manteniéndose en línea con nuestras estimaciones de pérdida esperada a largo plazo; dicho incremento se debe principalmente a dos factores, i) la curva de aprendizaje derivada de los recientes cambios de administración interna del Infonavit, impactando el desempeño de nuestro portafolio y, ii) al crecimiento del *seasoning* de nuestro portafolio, aunado a la falta de originación de créditos hipotecarios bajo programas del Infonavit, como se mencionó previamente. A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa el 2.10% de la cartera de créditos hipotecarios o Ps. 469.7 millones, en comparación con 1.10% o Ps. 235.8 millones reportados en el 2T18. Este indicador se mantiene por debajo de los niveles esperados internamente y comparables en el mercado.

La Estimación para Créditos Incobrables[6] alcanzó Ps. 389.5 millones, un incremento de Ps. 87.7 millones en comparación con el 2T18, debido principalmente al portafolio que ha caído en cartera vencida, para la cual su reserva corresponde a la pérdida esperada durante la vida remanente de cada crédito. La reserva acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.72x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado



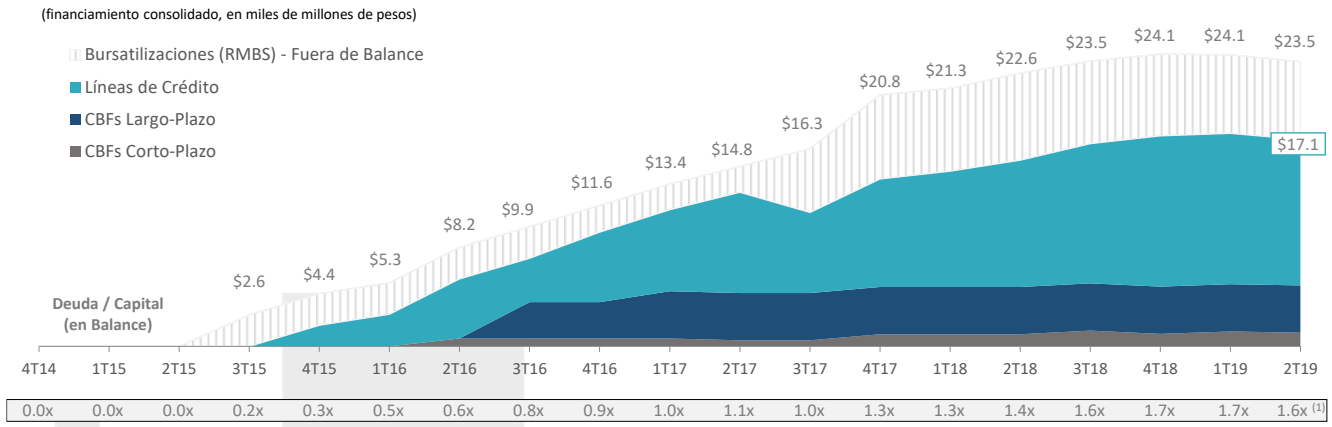
(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.8%, cartera vencida consolidada de Ps. $670.8 millones.

Otras Cuentas por Cobrar al 2T19 fueron de Ps. 217.5 millones, un incremento de Ps. 76.0 millones con respecto al 2T18. Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2019 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 2T19 es de Ps. 17,663.3 millones, y presenta un incremento de Ps. 1.9 millones vs el 2T18, relacionado con la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

[4] 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.
[5] CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.
[6] Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

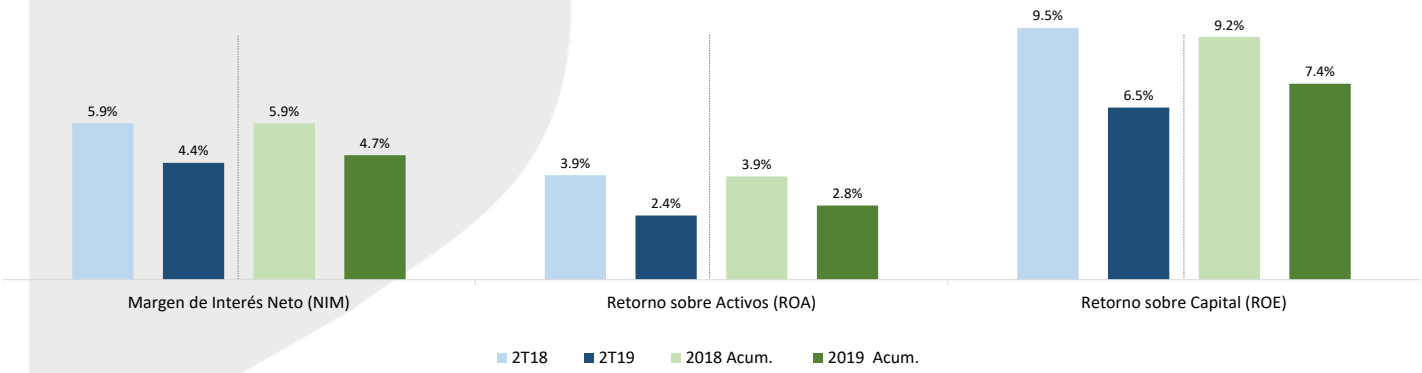
Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



(1) Deuda/Capital de 2.3x considerando financiamiento fuera de balance.

El Patrimonio Total alcanzó Ps. 10,401.9 millones, una disminución de 3.2% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a la recompra de CBFIs FHIPO 14, realizada durante los últimos doce meses. 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 adquisiciones de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos al 30 de junio de 2019.

FHipo - Portafolio Consolidado	2T19	2T18
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$30,794 millones** [1]	**$30,696 millones** [1]
Número de Créditos Totales	**108,771**	**110,787**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$283,106	$277,070
Loan-to-Value a Originación (LTV) [2]	77.33%	77.13%
Pago a Ingreso (*Payment-to-Income* "PTI") [2]	24.18%	24.18%
Portafolio Vigente	**97.82%** (CV = 2.18%)	**98.71%** (CV = 1.29%)
Por Programa de Originación		
Infonavit Total (IT)		
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$13,413 millones**	**$14,611 millones**
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$6,880 millones	$7,695 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2] [3]	9.50% en VSM	9.52% en VSM
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$6,533 millones	$6,916 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)
Infonavit Más Crédito (IMC)		
Saldo Cartera IMC	**$14,361 millones**	**$13,199 millones**
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	10.84% (Nominal)	10.83% (Nominal)
Fovissste		
Saldo Cartera Fovissste [3]	**$2,802 millones**	**$2,872 millones**
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.37% en VSM	5.37% en VSM
Smart Lending		
Saldo Cartera Smart Lending	**$218 millones**	**$14 millones**
Tasa de Interés Promedio [2][4]	12.97%	13.12%

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) Se refiere al saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 30 de junio de 2019, FHipo co-participa el ~63% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

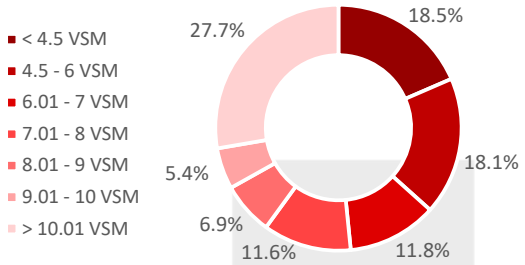
(3) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

(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)

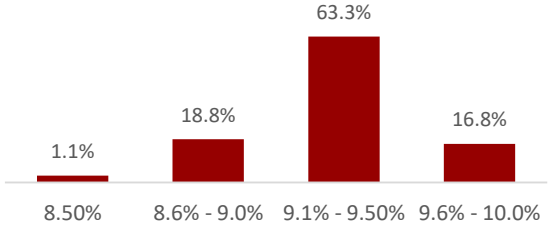
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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)

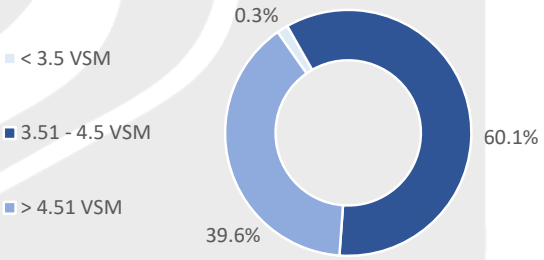


Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal
Infonavit Más Crédito:
Tasa Promedio = 10.84% nominal
Tasa Originación actual = 11.90% nominal [2]

Características del Portafolio Fovissste

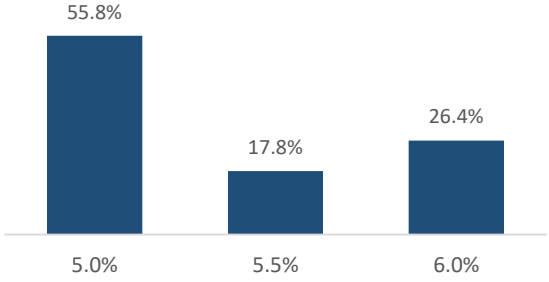
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

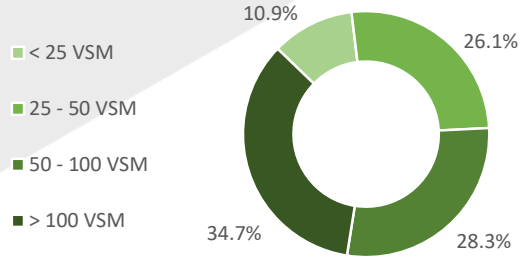
(como % del total de créditos del portafolio Fovissste en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

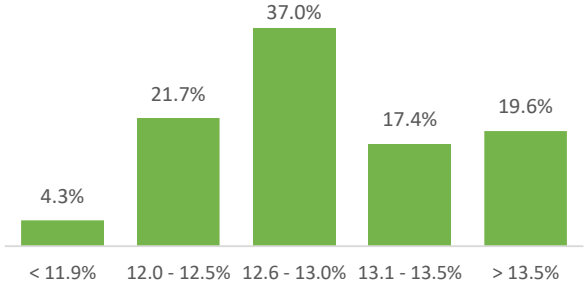
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

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



Distribución por CAT de la garantía hipotecaria

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

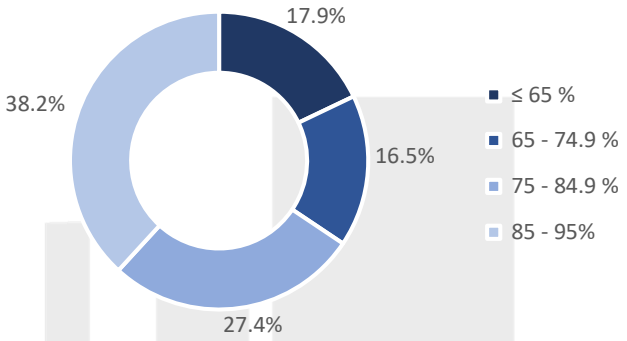


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "Infonavit Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

Características del Portafolio Consolidado

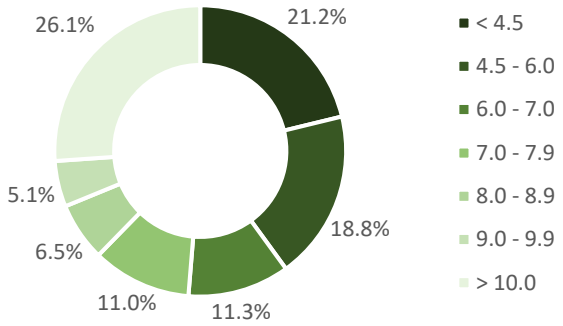
Distribución por *Loan – to – Value* (LTV) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



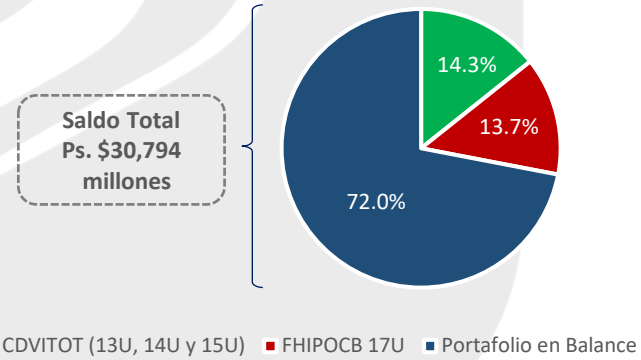
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



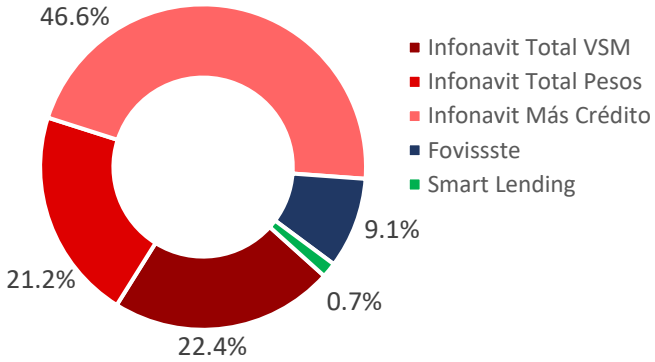
Distribución por Saldo Total dentro y fuera de balance

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



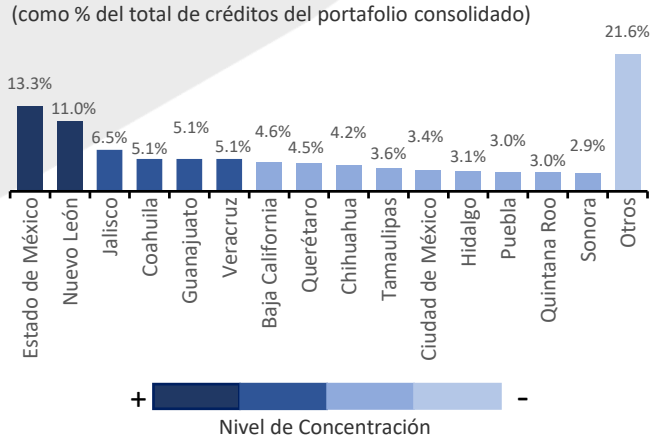
Distribución por programa de originación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



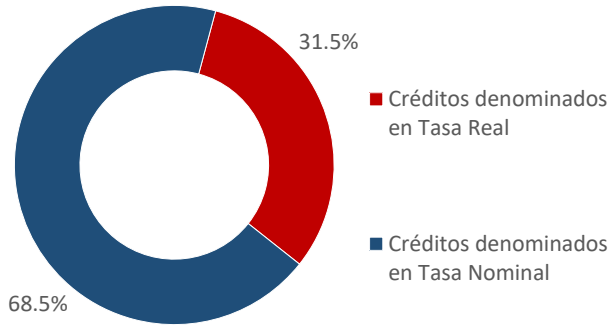
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por Tasa de Interés (Real vs. Nominal)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)

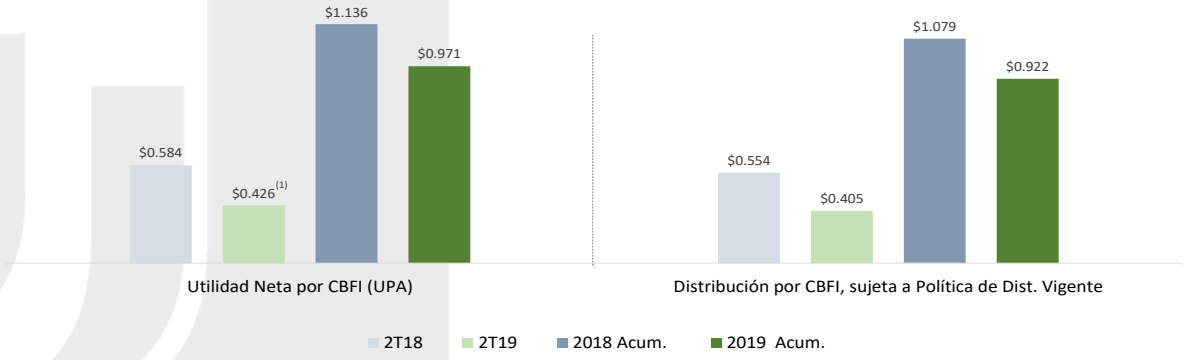


Distribución Estimada a Tenedores

Como resultado de la Política de Distribución actualizada, el 24 de mayo de 2019 FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 1T19, por un importe de Ps. 0.512 por CBFI.

El 95% de la utilidad neta del 2T19 asciende a Ps. 165.5 millones que, dividida entre los CBFIs en circulación al 25 de julio de 2019 (fecha de publicación del reporte) resulta en una utilidad, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.405 por CBFI o Ps. 157.2 millones.

Comportamiento de nuestra Utilidad Neta por CBFI (*UPA*)



(1) Calculado con base en el número de CBFIs al día de

Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación se detallan las principales características de todas nuestras estructuras de fondeo que mantenemos al 30 de junio de 2019 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
FHIPOCB 17U	Bursatilización	UDIBONO 2025 (3.11%)	+102 pbs	-	$3,037 (1)	2025
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	$1,643 (1)	2022
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	$742 (1)	2021
CDVITOT 13U		UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	$994 (1)	2020
Corto Plazo – 00319	Quirografario	$TIIE_{28}$	+75 pbs	-	$200	jun-20
Corto Plazo – 00219			+70 pbs	-	$200	may-20
Corto Plazo – 00119			+75 pbs	-	$200	mar-20
Corto Plazo – 00318			+75 pbs	-	$230	nov-19
Corto Plazo – 00218			+50 pbs	-	$300	ago-19
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	$2,980	2050
Banorte			+205 pbs	$7,000	$0	2025
Largo Plazo - FHIPO 16	Bono Garantizado	Tasa Fija = 7.00%	-	-	$3,000	2021
Largo Plazo - FHIPO 17		Tasa Fija = 8.78%		-	$900	2022

(1) Saldo Insoluto en Pesos (MXN).

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

El nivel de endeudamiento de FHipo al 30 de junio de 2019 fue el siguiente (en millones de pesos):

Apalancamiento * ≤ 5	Resultado al 2T19 →	**2.89 x [2]** ✓
Deuda / Capital ≤ 2.5	Resultado al 2T19 →	**1.64 x [2]** ✓
ICD_t [3] ≥ 1	Resultado al 2T19 →	**3.40 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 2T19.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.89x. Asimismo, al cierre del 2T19 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 1.64x, 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 2T19

FHipo anuncia movimientos en su Comité Técnico *(12 de abril de 2019)*

- FHipo anunció que en la Asamblea Ordinaria de Tenedores FHipo 14 tomó conocimiento de la renuncia presentada por David Proman, por así convenir a sus intereses, como miembro independiente del Comité Técnico; la renuncia surtió efectos el 11 de abril de 2019. No obstante, la integración del Comité Técnico de FHipo continuará cumpliendo con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y por el propio contrato de Fideicomiso.

FHipo anuncia terminación del contrato de formador de mercado *(15 de abril de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista la terminación de su contrato de prestación de servicios de formador de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, para operar los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs"), con efectos a partir de este fecha. La decisión responde a que los CBFIs de FHipo han mejorado considerablemente su bursatilidad y, dada su operación diaria, FHipo considera que ya no requiere los servicios de un formador de mercado.

FHipo anuncia la distribución correspondiente al 1T19 *(15 de mayo de 2019)*

- El 24 de mayo de 2019 se llevó a cabo la distribución de Ps. 0.5121146765630921 pesos por CBFI correspondiente al primer trimestre de 2019, es decir el 95.0% de la utilidad neta por CBFI (Ps. 0.539 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 Décima Octava Sesión Ordinaria del Comité Técnico y publicada el 26 de julio de 2018.

Distribución - 1T19	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI [7]
Utilidad Neta del Trimestre	211,521,743.64	100.0%	0.539
Utilidad Neta sujeta a Distribución	200,945,656.46	95.0%	0.512
Recompras a cargo de la Distribución	0	0.0%	0.000
Utilidad Neta a Distribuir	**200,945,656.46**	**95.5%**	**0.512**

FHipo anuncia una Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto plazo *(23 de mayo de 2019)*

- Se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 200 millones (doscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra "FHIPO 00219". Esta oferta corresponde a la novena 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 70 puntos base. En la oferta, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver participaron como intermediarios colocadores.

FHipo anuncia movimiento en el equipo directivo de su asesor y administrador *(31 de mayo de 2019)*

- FHipo informa que las funciones que le corresponden al Director Jurídico del Asesor y Administrador hasta hoy desempeñadas por el Lic. Diego Armando Gutiérrez Herrera serán desempeñadas, a partir del 3 de junio de 2019, nuevamente por la Lic. Patricia Montiel Font.

FHipo convocó a asamblea extraordinaria de tenedores, en segunda convocatoria, con objeto de discutir y, en su caso, aprobar la Internalización de la administración del fideicomiso FHIPO *(7 de junio de 2019)*

Derivado de la primera convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FHIPO 14", celebrada el 11 de abril de 2019, para la propuesta, discusión y, en

[7] Considera 392,384,100 CBFIs FHIPO 14 en circulación al cierre del 1T19

su caso, aprobación para la Internalización de la Administración del Fideicomiso FHipo. Se convocó por segunda ocasión a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores derivado de la falta de quorum requerido para su celebración inicial.

- Se convocó a Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de Pizarra "FHIPO 14", en segunda convocatoria, en la cual dentro de los puntos del orden del día se encuentra someter a aprobación "la internalización de la administración del Fideicomiso FHipo para optimizar rentabilidad al capital y actos relacionados con dicha internalización (la "Internalización"), incluyendo sin limitar: (i) la celebración de todo tipo de convenios, contratos, convenios modificatorios, documentos, títulos o instrumentos incluyendo el Fideicomiso y los demás documentos de la emisión que resulte aplicables; (ii) la emisión de hasta 50,000,000 de CBFIs para ser objeto de suscripción y pago por parte de los Accionistas Vendedores con motivo de la internalización de la administración;…." Lo anterior, en términos del mismo documento informativo, el cual no ha sido modificado, publicado con motivo de la primer convocatoria a dicha asamblea, mismo que se adjunta. Se hace del conocimiento lo anterior en cumplimiento a lo previsto en los artículos 50, fracción VIII, inciso (d) y 7, fracción VII, inciso (a), subinciso 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores. Asimismo, se adjunta una segunda opinión de valor. Para mayor información seleccionar aquí.

FHipo anuncia que a través de la subasta del programa "INFONAVIT MÁS CRÉDITO" alcanzó la asignación futura de Ps. 2,000 millones *(12 de junio de 2019)*

- FHipo anuncia su participación en la Subasta "Infonavit Más Crédito - 2019", programa de originación de créditos hipotecarios que son otorgados por segunda vez a derechohabientes del INFONAVIT. La subasta fue por un monto total de hasta Ps. 18,000 millones, en la que participaron 6 entidades incluyendo a FHipo. Al respecto, con fecha 11 de junio de 2019, el INFONAVIT asignó el 94.4% del monto convocado a una Tasa de Interés Nominal Fija en Pesos de 11.9%. FHipo fue asignado el 11.8% del monto asignado, es decir Ps. 2,000 millones.

FHipo anuncia la aprobación de la Internalización de la Administración del fideicomiso FHipo *(23 de junio de 2019)*

- FHipo anuncia que, en segunda convocatoria la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Identificados con clave de Pizarra "FHipo 14", aprobó la internalización de la administración del Fideicomiso FHipo para optimizar rentabilidad al capital.

FHipo anuncia una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 200 millones *(27 de junio de 2019)*

- FHipo informa que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 200 millones (doscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra "FHIPO 00319". 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 (TIIE28) más una sobretasa de 75 puntos base. En la oferta, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver participaron como intermediarios colocadores.

Cobertura de Analistas

Al 30 de junio de 2019, la cobertura de FHipo es proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

Institución	Analista Financiero
Nau-Securities	Iñigo Vega
Santander	Cecilia Jiménez
Actinver	Enrique Mendoza

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 ha desarrollado en conjunto con Concord Servicing, 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 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 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)

	2T19	2T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,500,636	$1,587,371	$913,265	57.5%
Inversiones en valores	0	22	(22)	(100.0%)
Cartera de crédito vigente	21,619,422	20,897,139	722,283	3.5%
Cartera de crédito vencida	447,502	226,136	221,366	97.9%
Intereses devengados no cobrados	650,479	569,738	80,741	14.2%
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	16,913	18,447	(1,534)	(8.3%)
Estimación de créditos incobrables	(389,476)	(301,753)	(87,723)	29.1%
Cartera de crédito, neta	22,344,840	21,409,707	935,133	4.4%
Derechos de cobro, netos	105,186	112,649	(7,463)	(6.6%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,875,288	3,127,763	(252,475)	(8.1%)
Instrumentos financieros derivados	21,741	94,835	(73,094)	(77.1%)
Cuentas por cobrar y otros activos	217,482	141,471	76,011	53.7%
TOTAL ACTIVO	**$28,065,173**	**$26,473,818**	**$1,591,355**	**6.0%**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$109,872	$223,065	($113,193)	(50.7%)
Pasivos bursátiles	5,128,392	4,980,684	147,708	3.0%
Préstamos	12,200,420	10,524,994	1,675,426	15.9%
Instrumentos financieros derivados	224,634	0	224,634	N/A
TOTAL PASIVO	**$17,663,318**	**$15,728,743**	**$1,934,575**	**12.3%**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$9,786,934	$10,263,315	($476,381)	(4.6%)
Otros resultados integrales	(202,892)	94,835	(297,727)	(313.9%)
Utilidades acumuladas	817,813	386,925	430,888	111.4%
TOTAL PATRIMONIO	**$10,401,855**	**$10,745,075**	**($343,220)**	**(3.2%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$28,065,173**	**$26,473,818**	**$1,591,355**	**6.0%**

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				Acumulado		
	2T19	2T18	Variación	% Var	Ene - Jun	Ene - Jun	% Var
INGRESOS							
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$606,697*	*$570,387*	*$36,310*	*6.4%*	*$1,234,277*	*$1,124,373*	*9.8%*
Intereses de inversiones en valores	*37,411*	*23,927*	*13,484*	*56.4%*	*68,491*	*43,389*	*57.9%*
Total ingresos por intereses	644,108	594,314	49,794	8.4%	1,302,768	1,167,762	11.6%
Gasto por intereses	*(405,592)*	*(344,887)*	*(60,705)*	17.6%	*(812,986)*	*(659,535)*	23.3%
Margen financiero	238,516	249,427	(10,911)	(4.4%)	489,782	508,227	(3.6%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(34,539)	(9,890)	(24,649)	249.2%	(57,842)	(12,146)	376.2%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	203,977	239,537	(35,560)	(14.8%)	431,940	496,081	(12.9%)
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	95,262	128,351	(33,089)	(25.8%)	203,750	228,877	(11.0%)
TOTAL INGRESOS, NETO	**$299,239**	**$367,888**	**($68,649)**	**(18.7%)**	**$635,690**	**$724,958**	**(12.3%)**
GASTOS							
Comisiones por administración y cobranza	(102,395)	(90,739)	(11,656)	12.8%	(204,790)	(190,270)	7.6%
Otros gastos de administración	(31,319)	(29,939)	(1,380)	4.6%	(53,854)	(53,585)	0.5%
TOTAL GASTOS	**(133,714)**	**(120,678)**	**(13,036)**	**10.8%**	**(258,644)**	**(243,855)**	**6.1%**
UTILIDAD NETA	**$165,525**	**$247,210**	**($81,685)**	**(33.0%)**	**$377,046**	**$481,103**	**(21.6%)**
UTILIDAD NETA POR CBFI (1)	**$0.426**	**$0.583**	**($0.157)**	**(26.9%)**	**$0.889**	**$1.025**	**(13.3%)**
UTILIDAD INTEGRAL							
Utilidad neta	$165,525	$247,210	(81,685)	(33.0%)	$377,046	$481,103	(21.6%)
Otros resultados integrales	(55,604)	2,552	(58,156)	(2,278.8%)	(245,979)	(25,214)	875.6%
TOTAL UTILIDAD INTEGRAL	**$109,921**	**$249,762**	**(139,841)**	**(56.0%)**	**$131,067**	**$455,889**	**(71.3%)**

(1): Para la distribución del 2T19, considera número de CBFIs en circulación a fecha del presente reporte.

Apéndice – Estratificación del Portafolio Infonavit

A continuación se presenta la estratificación del Portafolio Infonavit dentro y fuera de balance al 30 de junio de 2019.

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)	9.51%	43,574	42.82%	$ 6,879,672,280	24.77%	2,678,479	24.77%
Infonavit Total Pesos	12.00%	29,771	29.26%	$ 6,533,302,337	23.52%	2,543,626	23.52%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.84%	28,404	27.92%	$ 14,361,289,856	51.71%	5,591,314	51.71%
Total		101,749	100.00%	$ 27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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	18,821	18.5%	$ 3,312,674,484	11.93%	1,289,731	11.93%
4.5 - 6 VSM	18,463	18.1%	$ 3,307,688,662	11.91%	1,287,790	11.91%
6.01 - 7 VSM	11,965	11.8%	$ 1,837,376,759	6.62%	715,350	6.62%
7.01 - 8 VSM	11,803	11.6%	$ 1,980,378,928	7.13%	771,025	7.13%
8.01 - 9 VSM	6,997	6.9%	$ 1,568,493,667	5.65%	610,665	5.65%
9.01 - 10 VSM	5,522	5.4%	$ 1,422,232,753	5.12%	553,721	5.12%
> 10.01 VSM	28,178	27.7%	$ 14,345,419,222	51.65%	5,585,135	51.65%
Total	101,749	100.00%	$ 27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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%	474	1.1%	$ 75,063,967	1.09%	29,225	1.09%
8.6% - 9.0%	8,196	18.8%	$ 1,201,223,367	17.46%	467,675	17.46%
9.1% - 9.50%	27,598	63.3%	$ 3,881,266,987	56.42%	1,511,103	56.42%
9.6% - 10.0%	7,306	16.8%	$ 1,722,117,959	25.03%	670,476	25.03%
Total	43,574	100.00%	$ 6,879,672,280	100.00%	2,678,479	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	93,787	92.17%	$ 25,651,416,533	92.36%	9,986,925	92.36%
< 91 días	5,474	5.38%	$ 1,486,718,394	5.35%	578,827	5.35%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	1,716	1.69%	$ 504,554,720	1.82%	196,439	1.82%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	772	0.76%	$ 131,574,827	0.47%	51,226	0.47%
Total	101,749	100.00%	27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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%	17,478	17.18%	$ 4,074,514,019	14.67%	1,586,340	14.67%
65% - 74.9%	16,626	16.34%	$ 4,002,432,685	14.41%	1,558,276	14.41%
75% - 84.9%	27,319	26.85%	$ 7,127,601,227	25.66%	2,775,005	25.66%
85% - 95.0%	40,326	39.63%	$ 12,569,716,543	45.26%	4,893,797	45.26%
Total	101,749	100.00%	$ 27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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)	84,922	83.46%	$ 23,376,746,396	84.17%	9,101,322	84.17%
Regimen Especial de Amortización (REA)	14,003	13.76%	$ 3,637,122,225	13.10%	1,416,049	13.10%
Prórroga	2,824	2.78%	$ 760,395,853	2.74%	296,047	2.74%
Total	101,749	100.00%	$ 27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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	38,050	87.32%	$ 4,880,091,346	70.93%	1,899,977	70.93%
100.01 - 200 VSM	4,886	11.21%	$ 1,583,767,612	23.02%	616,612	23.02%
200.01 - 300 VSM	503	1.15%	$ 296,629,528	4.31%	115,487	4.31%
300.01 - 400 VSM	119	0.27%	$ 101,155,074	1.47%	39,383	1.47%
> 400 VSM	16	0.04%	$ 18,028,719	0.26%	7,019	0.26%
Total	43,574	100.00%	$ 6,879,672,280	100.00%	2,678,479	100.00%

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.	24,431	42.00%	$ 3,920,841,972	18.76%	1,526,510	18.76%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	15,960	27.43%	$ 4,315,490,452	20.65%	1,680,160	20.65%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,847	13.49%	$ 3,850,884,049	18.43%	1,499,274	18.43%
> 600.1 mil Ps.	9,937	17.08%	$ 8,807,375,721	42.15%	3,428,996	42.15%
Total	58,175	100.00%	$ 20,894,592,194	100.00%	8,134,940	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	8,486	8.34%	$ 1,549,924,801	5.58%	603,436	5.58%
25.1 - 30 años	21,309	20.94%	$ 4,126,557,078	14.86%	1,606,602	14.86%
30.1 - 35 años	19,090	18.76%	$ 4,236,922,035	15.25%	1,649,571	15.25%
35.1 - 40 años	16,082	15.81%	$ 4,645,078,285	16.72%	1,808,479	16.72%
40.1 - 45 años	14,196	13.95%	$ 5,162,963,458	18.59%	2,010,108	18.59%
45.1 - 50 años	11,826	11.62%	$ 4,423,465,231	15.93%	1,722,198	15.93%
50.1 - 55 años	7,509	7.38%	$ 2,700,718,209	9.72%	1,051,477	9.72%
55.1 - 60 años	3,024	2.97%	$ 884,514,050	3.18%	344,370	3.18%
60.1 - 65 años	227	0.22%	$ 44,121,327	0.16%	17,178	0.16%
Total	101,749	100.00%	$ 27,774,264,474	100.00%	10,813,418	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 30 de junio de 2019.

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)	5.37%	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	100.00%
Total		6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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	18	0.3%	$ 2,680,001	0.10%	1,043	0.10%
3.51 - 4.5 VSM	4,194	60.1%	$ 1,796,416,624	64.12%	699,403	64.12%
> 4.51 VSM	2,764	39.6%	$ 1,002,350,550	35.78%	390,247	35.78%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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	3,891	55.8%	$ 1,500,067,579	53.55%	584,025	53.55%
5.5% VSM	1,243	17.8%	$ 554,230,935	19.78%	215,780	19.78%
6% VSM	1,842	26.4%	$ 747,148,662	26.67%	290,889	26.67%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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	6,820	97.76%	$ 2,732,727,502	97.55%	1,063,939	97.55%
< 91 días	78	1.12%	$ 34,098,873	1.22%	13,276	1.22%
≥ 91 días	78	1.12%	$ 34,620,800	1.24%	13,479	1.24%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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%	1,969	28.23%	$ 517,061,944	18.46%	201,309	18.46%
65% - 74.9%	1,363	19.54%	$ 564,617,269	20.15%	219,824	20.15%
75% - 84.9%	2,437	34.93%	$ 1,128,981,633	40.30%	439,549	40.30%
85% - 95.0%	1,207	17.30%	$ 590,786,329	21.09%	230,012	21.09%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	100.00%

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	6,810	97.62%	$ 2,723,027,986	97.20%	1,060,163	97.20%
Fuera de Sector	166	2.38%	$ 78,419,189	2.80%	30,531	2.80%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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	1,347	19.31%	$ 203,790,358	7.27%	79,342	7.27%
100.01 - 200 VSM	4,392	62.96%	$ 1,895,563,604	67.66%	738,004	67.66%
200.01 - 300 VSM	1,146	16.43%	$ 625,614,822	22.33%	243,572	22.33%
300.01 - 400 VSM	91	1.30%	$ 76,478,392	2.73%	29,776	2.73%
> 400 VSM	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	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	174	2.49%	$ 68,586,056	2.45%	26,703	2.45%
25.1 - 30 años	1,122	16.08%	$ 453,090,199	16.17%	176,403	16.17%
30.1 - 35 años	1,330	19.07%	$ 541,379,422	19.32%	210,776	19.32%
35.1 - 40 años	1,315	18.85%	$ 518,749,546	18.52%	201,966	18.52%
40.1 - 45 años	1,257	18.02%	$ 484,987,229	17.31%	188,821	17.31%
45.1 - 50 años	1,037	14.87%	$ 413,133,137	14.75%	160,846	14.75%
50.1 - 55 años	640	9.17%	$ 271,349,255	9.69%	105,645	9.69%
55.1 - 60 años	101	1.45%	$ 50,172,332	1.79%	19,534	1.79%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,976	100.00%	$ 2,801,447,175	100.00%	1,090,694	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 30 de junio de 2019.

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)	12.97%	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.59%	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	100.00%
Total		46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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%	2	4.3%	$ 15,607,491	7.16%	6,077	7.16%
12.0 - 12.5%	10	21.7%	$ 51,165,662	23.47%	19,920	23.47%
12.6 - 13.0%	17	37.0%	$ 68,042,969	31.21%	26,491	31.21%
13.1 - 13.5%	8	17.4%	$ 18,924,819	8.68%	7,368	8.68%
> 13.5%	9	19.6%	$ 64,272,248	29.48%	25,023	29.48%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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%	21	45.65%	$ 84,579,060	38.80%	32,929	38.80%
10.6% - 10.7%	12	26.09%	$ 61,101,177	28.03%	23,789	28.03%
10.7% - 10.8%	4	8.70%	$ 15,051,390	6.90%	5,860	6.90%
10.8% - 10.9%	4	8.70%	$ 9,062,998	4.16%	3,529	4.16%
> 10.9%	5	10.87%	$ 48,218,564	22.12%	18,773	22.12%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	100.00%

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	5	10.9%	$ 5,746,163	2.64%	2,237	2.64%
25 - 50 VSM	12	26.1%	$ 38,913,264	17.85%	15,150	17.85%
50 - 100 VSM	13	28.3%	$ 42,935,890	19.69%	16,716	19.69%
> 100 VSM	16	34.8%	$ 130,417,872	59.82%	50,776	59.82%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	100.00%
< 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
≥ 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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%	23	50.00%	$ 117,511,086	53.90%	45,751	53.90%
65% - 74.9%	10	21.74%	$ 46,427,598	21.30%	18,076	21.30%
75% - 84.9%	10	21.74%	$ 42,560,811	19.52%	16,570	19.52%
85% - 95.0%	3	6.52%	$ 11,513,693	5.28%	4,483	5.28%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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	17	36.96%	$ 26,906,001	12.34%	10,475	12.34%
1,000.01 - 2,000 VSM	15	32.61%	$ 51,865,843	23.79%	20,193	23.79%
2,000.01 - 3,000 VSM	5	10.87%	$ 30,435,481	13.96%	11,850	13.96%
3,000.01 - 4,000 VSM	3	6.52%	$ 27,395,619	12.57%	10,666	12.57%
4,000.01 - 5,000 VSM	4	8.70%	$ 46,410,245	21.29%	18,069	21.29%
> 5,000 VSM	2	4.35%	$ 35,000,000	16.05%	13,627	16.05%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	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	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
25.1 - 30 años	7	15.22%	$ 16,058,263	7.37%	6,252	7.37%
30.1 - 35 años	17	36.96%	$ 87,360,675	40.07%	34,012	40.07%
35.1 - 40 años	8	17.39%	$ 41,947,323	19.24%	16,331	19.24%
40.1 - 45 años	5	10.87%	$ 27,192,545	12.47%	10,587	12.47%
45.1 - 50 años	5	10.87%	$ 37,209,005	17.07%	14,487	17.07%
50.1 - 55 años	3	6.52%	$ 6,264,703	2.87%	2,439	2.87%
55.1 - 60 años	1	2.17%	$ 1,980,675	0.91%	771	0.91%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	46	100.00%	$ 218,013,188	100.00%	84,880	100.00%