Reporte Trimestral

3T19

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 25 de octubre 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: 13695273

WebCast:
http://public.viavid.com/index.php?id=136409

FHipo reporta una Utilidad por CBFI ("*UPA*") de Ps. 0.416 por certificado

Ciudad de México a 24 de octubre de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO), anuncia los resultados del tercer trimestre terminado el 30 de septiembre 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 3er trimestre de 2019

- En el 3T19 se llevó a cabo una **Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios** (CBFs) de Corto Plazo por un monto de Ps. 200.0 millones, con clave de pizarra "FHIPO 00419", mismos que fueron colocados con un margen de 70 puntos base (pbs) sobre $TIIE_{28}$.
- La **utilidad por CBFI**[1] ("*UPA*") en el tercer trimestre de 2019 ("3T19") fue de Ps. 0.416, una disminución de 2.3% comparado con los Ps. 0.426 reportados en el 2T19. La utilidad se vio afectada principalmente por i) el decremento en la indexación de cartera de créditos hipotecarios debido a la reducción en la expectativa de la inflación anual para 2019, y ii) por el incremento en la estimación de créditos incobrables debido al aumento de cartera vencida como resultado de un proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*) y de un entorno de menor crecimiento económico en el país, mismo que incide en la dinámica del empleo formal. Agencias públicas del sector vivienda se encuentran en la implementación de nuevos modelos operativos que tienen como objetivo contener el aumento en cartera vencida, se estima que los resultados se vean reflejados en los próximos meses.
- La **distribución**[2], sujeta a la Política de Distribución vigente, por CBFI durante el 3T19 es de Ps. 0.395, considerando los 379.8 millones de **CBFIs en circulación** a la fecha de publicación del presente reporte.
- Al cierre del 3T19 mantenemos un **índice de deuda a capital**[3] en balance de 1.67x, 0.04x por arriba de la cifra reportada durante el 2T19.
- Al 3T19 contamos con un **saldo insoluto en portafolio** de Ps. 30,478.0 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado"), en línea con los Ps. 30,793.7 millones reportados en el 2T19.
- Al 30 de septiembre de 2019, la **cartera vencida consolidada** representó el 2.45% del Portafolio Consolidado de FHipo, manteniéndose por debajo de nuestras expectativas y como uno de los más bajos del sector. Al cierre del 3T19, mantenemos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.72x.
- Acumulado al 3T19, el **retorno al capital contable** (*ROE*, por sus siglas en inglés) fue de 6.9%.

---

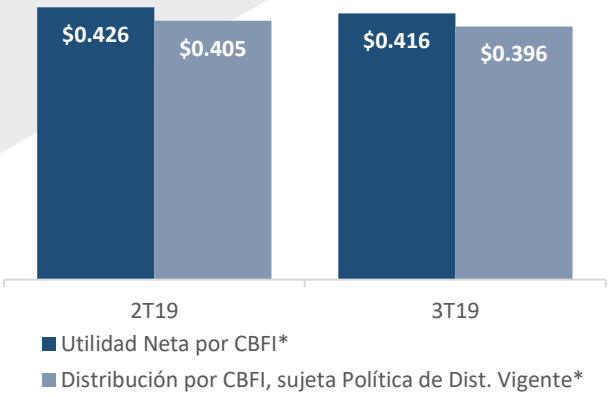
[1] Considera la primera recompra de CBFIs del 4T19, finalizando con un monto en circulación de 379, 810, 259 CBFIs.
[2] La distribución a ser pagada, podrá ser ajustada, en su caso, por recompras de CBFIs FHipo 14, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo 3T19. 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).

Resumen Financiero

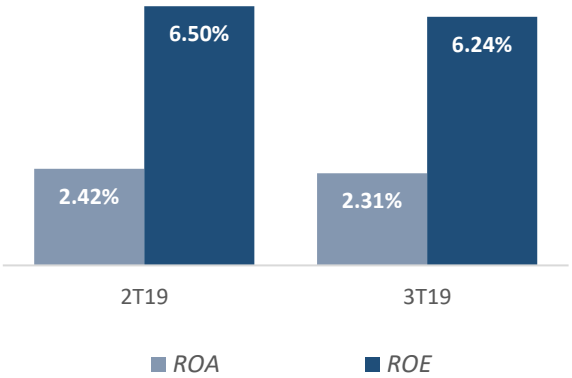
Resumen Financiero			
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $)	*3T19*	*3T18*	*Var.*
Indicadores Financieros			
Ingresos por Intereses *(mm)*	$ 641,158	$ 654,491	(2.04%)
Valuación de beneficios por recibir en Op. de bursatilización *(mm)*	$ 82,361	$ 84,003	(1.95%)
Utilidad Neta *(mm)*	$ 158,101	$ 227,699	(30.57%)
Margen de Utilidad Neta *(%, pbs)*	24.66%	34.79%	(10.13%)
Margen Financiero Ajustado [1] *(%, pbs)*	30.81%	41.09%	(10.28%)
Margen de Interés Neto [2] *(%, pbs)*	4.23%	5.41%	(1.18%)
Utilidad Neta por CBFI [3] *(EPS)*	$ 0.416	$ 0.549	$ (0.133)
Indicadores de Cartera			
Número de Créditos	108,099	111,611	(3.15%)
Cartera Total *(mm)*	$ 30,478	$ 31,267	(2.52%)
Cartera Vencida / Portafolio Neto [4] *(%, pbs)*	2.45%	1.27%	1.18%
Razones Financieras			
Gastos operativos / Ingresos Brutos *(%, pbs)*	17.80%	16.96%	0.84%
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	0.87x	1.24x	(0.37x)
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	1.72x	2.45x	(0.73x)
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital)*	2.91x	2.68x	0.22x
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.67x	1.56x	0.12x
ICD [5] *(veces)*	3.38x	3.04x	0.34x
Retorno Sobre Activos *(%, pbs)*	2.31%	3.46%	(1.15%)
Retorno Sobre Capital *(%, pbs)*	6.24%	8.67%	(2.43%)

(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) Para la distribución del 3T19, considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del presente reporte.
(4) Tomando en cuenta portafolio consolidado.
(5) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.

Utilidad Neta y Distribución por CBFI



Principales Razones Financieras



* Para la distribución del 3T19, considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del presente reporte.

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El tercer trimestre del 2019 fue un periodo en el que continuamos desarrollando de manera eficiente nuestro plan de negocios, aprovechando oportunidades económicas e implementando estrategias innovadoras y eficientes. Estamos conscientes que la situación macroeconómica del país en los últimos periodos ha sido compleja, por lo que consideramos conveniente continuar con un rumbo conservador y conciso: enfocando nuestra atención en conservar la calidad de nuestro portafolio hipotecario y usar de forma eficiente nuestros recursos.

Me parece importante compartirles que en esta segunda mitad del año, comenzamos con la originación a través del Programa Infonavit Más Crédito 11.9%, con una tasa de interés 100 pbs por encima de la tasa de interés de originación del programa anterior. Asimismo, continuamos con la creciente originación de créditos hipotecarios bajo la plataforma Smart Lending, créditos cuyo desempeño continúa siendo favorable bajo un ritmo de originación acelerado desde inicios de la alianza con FHipo.

Al cierre del trimestre, nuestro portafolio cuenta con un saldo de Ps. 30,478.0 millones, portafolio en línea con los Ps. 30,793.7 millones reportados durante el 2T19. Nuestra cartera vencida a nivel consolidado, alcanzó 2.45%, incrementando 27 pbs comparado con el 2T19, nivel que se encuentra aún por debajo de nuestra expectativa dada la madurez de nuestra cartera y los porcentajes del sector vivienda.

Teniendo en mente el proceso de Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, el cual se aprobó durante el trimestre pasado, es importante mencionar que a partir del próximo trimestre de este año los resultados del proceso comenzaran a materializarse en los resultados de FHipo.

Continuando con un enfoque de maximizar rentabilidad por CBFI, durante este trimestre hicimos uso del Fondo de Recompra aprobado para el año en curso, recomprando 11.6 millones de CBFIs FHIPO 14, teniendo como resultado un incremento en el valor en libros de nuestros certificados. Lo anterior es muestra de la confianza en nuestro modelo de negocio y solidez de la Compañía en el largo plazo.

Me gustaría recalcar que este trimestre, por segunda ocasión en la historia de FHipo, fuimos galardonados por Capital Finance International, revista financiera reconocida a nivel mundial, en la categoría de "*Best Social Impact Mortgage Provider 2019*". Lo anterior reconoce que FHipo desempeña un importante papel en el sector hipotecario en México, ayudando a incrementar la liquidez del mercado secundario de hipotecas y a promover la participación del sector privado en el financiamiento de vivienda.

Considerando los recientes cambios en las tasas de interés de México, me complace informarles que durante el trimestre confirmamos una operación de cobertura de tasa de interés por Ps. 2,500 millones. Esta operación nos permite mitigar el riesgo de tasa de interés y mantener una porción razonable de deuda a tasa variable. Asimismo, planeamos continuar ejecutando eficazmente diversas iniciativas y estrategias, como la reestructuración de deuda, originación hipotecaria de calidad y cobranza estratégica de cartera, con el fin de hacer frente al desafiante entorno macroeconómico en el país. Estoy convencido que bajo la estrategia planteada que ha venido siendo ejecutada por el equipo de administración, continuaremos demostrando la capacidad que FHipo tiene para generar retornos atractivos hacia sus 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 3T19	3T18	Variación	% Var	Acumulado 3T19	3T18
INGRESOS						
Total ingresos por intereses [1]	$641,158	$654,491	($13,333)	(2.0%)	$1,943,926	$1,822,253
Gasto por intereses	($398,557)	($375,420)	($23,137)	6.2%	($1,211,543)	($1,034,955)
(-) Estimación para créditos incobrables	($45,054)	($10,160)	($34,894)	343.4%	($102,896)	($22,306)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	$197,547	$268,911	($71,364)	(26.5%)	$629,487	$764,992
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	82,361	84,003	(1,642)	(2.0%)	286,111	312,880
Otros ingresos	6,951	0	6,951	N/A	6,951	0
TOTAL INGRESOS, NETO	**286,859**	**352,914**	**(66,055)**	**(18.7%)**	**922,549**	**1,077,872**
TOTAL DE GASTOS	**(128,758)**	**(125,215)**	**(3,543)**	**2.8%**	**(387,402)**	**(369,070)**
UTILIDAD NETA	**$158,101**	**$227,699**	**($69,598)**	**(30.6%)**	**$535,147**	**$708,802**
UTILIDAD NETA POR CBFI	**$0.416** [2]	**$0.549**	**($0.133)**	**(24.2%)**	**$1.409**	**$1.710**

[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 disminuyeron 2.0% durante el 3T19, al registrar Ps. 641.2 millones, en comparación con Ps. 654.5 millones reportados en el 3T18; esto se debe principalmente a una disminución en los ingresos por indexación como resultado de una reducción en la expectativa de inflación para 2019.

Los Gastos por Intereses en el 3T19 fueron de Ps. 398.6 millones, un incremento de 6.2% comparado con el 3T18 mismo que se explica principalmente por los constantes incrementos que sufrió la tasa de referencia local ($TIIE_{28}$) durante los últimos 12 meses.

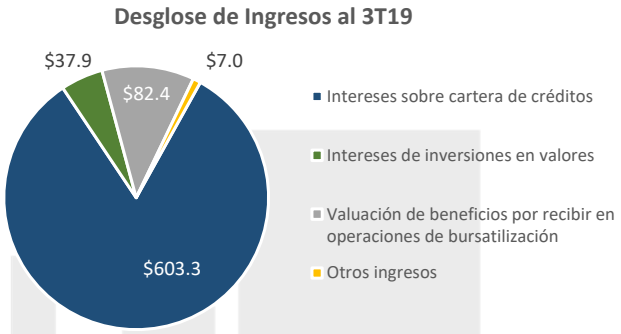
La Estimación para Créditos Incobrables fue de Ps. 45.1 millones en el 3T19, Ps. 10.5 millones por encima de los Ps. 34.5 millones reportados en el 2T19. Este incremento se debe principalmente al aumento de cartera vencida como resultado de un proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*) y de un entorno de menor crecimiento económico en el país, mismo que incide en la dinámica del empleo formal. Agencias públicas del sector vivienda se encuentran en la implementación de nuevos modelos operativos que tienen como objetivo contener el aumento en cartera vencida; se estima que los resultados se vean reflejados en los próximos meses. 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 septiembre de 2019 es de Ps. 430.5 millones, representando 1.9% de la cartera en balance.

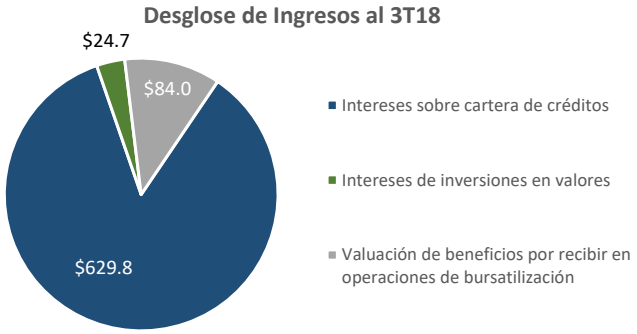
El Margen Financiero ajustado por riesgo crediticio alcanzó Ps. 197.5 millones en el 3T19, una disminución de Ps. 6.5 millones contra los Ps. 204.0 millones reportados en el 2T19. La variación corresponde principalmente al crecimiento de nuestra estimación para créditos incobrables, lo cual fue parcialmente compensado por una disminución en nuestros gastos por intereses.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se hace 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. 82.4 millones durante el 3T19. A la fecha, mantenemos cuatro constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U.

Los ingresos totales disminuyeron Ps. 7.9 millones, pasando de Ps. 738.5 millones en el 3T18 a Ps. 730.6 millones en el 3T19.

Ingresos Totales 3T19	Ingresos Totales 3T18
Ps. 730.6 millones	Ps. 738.5 millones

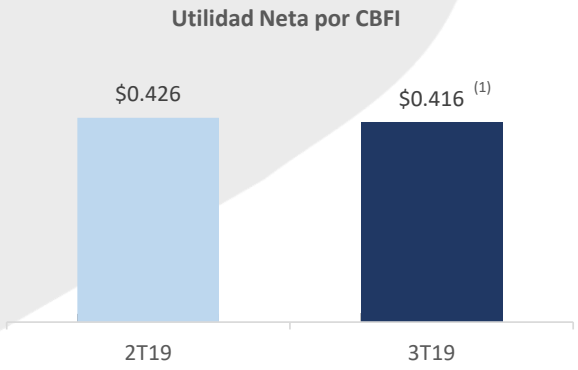


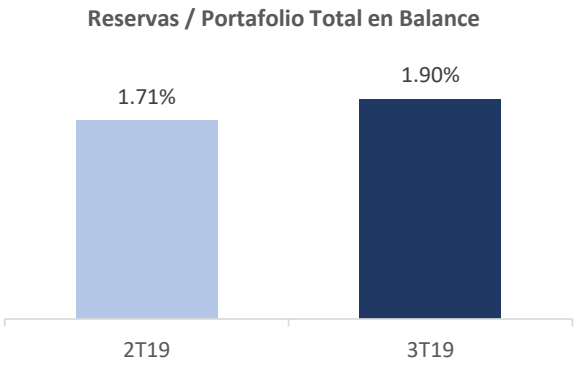


Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza alcanzaron Ps. 102.6 millones durante el 3T19, los cuales no tuvieron variaciones significativas comparadas con el trimestre anterior. Estos gastos incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y del Asesor y Administrador prestados durante el trimestre. Las comisiones de administración por parte de Infonavit se determinan con base en los saldos de cartera.

La Utilidad Neta alcanzó Ps. 158.1 millones en el 3T19, una disminución de Ps. 7.4 millones comparado con el 2T19, la cual se vio afectada principalmente por un incremento en las reservas de nuestro portafolio y de las constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT15U y FHIPOCB 17. Asimismo, la utilidad por CBFI alcanzó Ps. 0.416.

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)	3T19	3T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	$1,988,367	$1,622,749	$365,618	22.5%
Cartera de crédito, neta	22,207,529	22,215,214	(7,685)	(0.0%)
Derechos de cobro, netos	101,052	107,598	(6,546)	(6.1%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,688,951	3,003,337	(314,386)	(10.5%)
Instrumentos financieros derivados	0	102,551	(102,551)	(100.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	673,702	733,900	(60,198)	(8.2%)
TOTAL ACTIVO	**$27,659,601**	**$27,785,349**	**($125,748)**	**(0.5%)**
PASIVO Y PATRIMONIO				
TOTAL PASIVO	$17,502,144	$17,039,715	$462,429	2.7%
TOTAL PATRIMONIO	10,157,457	10,745,634	(588,177)	(5.5%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$27,659,601**	**$27,785,349**	**($125,748)**	**(0.5%)**

El Activo Total al 30 de septiembre de 2019 fue de Ps. 27,659.6 millones, una disminución de 0.5% comparado con el 3T18, relacionado principalmente con la disminución en la valuación activa de instrumentos financieros derivados y la disminución de nuestros derechos de cobro Fovissste derivado del proceso de amortización natural del portafolio hipotecario.

La Cartera de Créditos en balance al 3T19 se compone de 61,828 créditos, con un saldo neto de Ps. 22,207.5 millones, un decremento mínimo en comparación con los Ps. 22,215.2 millones reportados en 3T18.

Durante el 3T19, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. 441.9 millones, y recibió amortizaciones de principal por Ps. 404.7 millones, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. 22,076.7 millones. Asimismo, al cierre del 3T19 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. 540.1 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. 22,207.5 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización de las constancias fiduciarias al cierre del 3T19 tienen un valor de Ps. 2,689.0 millones, mismos que decrecieron 10.5% con respecto a los Ps. 3,003.3 millones registrados en el 3T18. 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").

La Posición Activa de los ***Instrumentos Financieros Derivados*** al cierre del 3T19 disminuyó un 100% en relación con la posición registrada en el 3T18, dicho decremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y el movimiento de la $TIIE_{28}$, estimada al término de cada instrumento. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

El Portafolio Consolidado de FHipo al 3T19, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 108,099 créditos por un importe de Ps. 30,478.0 millones, considerando el saldo principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un decremento del 2.5% respecto a los Ps. 31,266.6 millones registrados al 3T18.

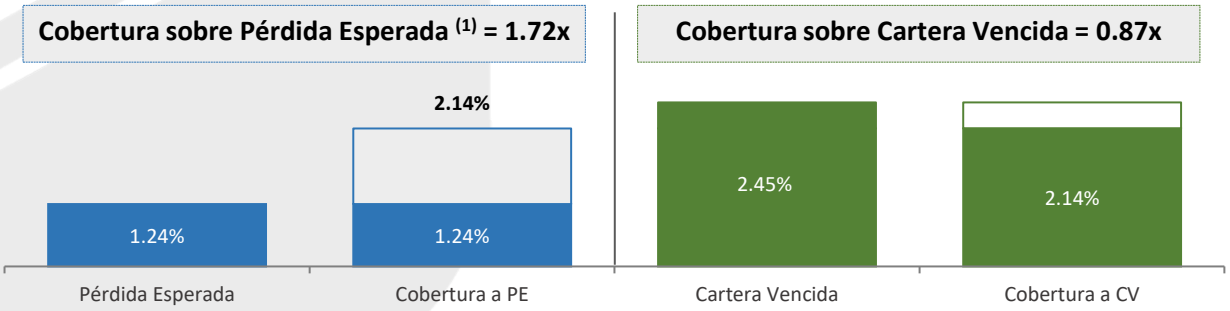
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada[4]							
Valor de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito[5]	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT)[6]	Cartera Vencida
Ps. 30,478	108,099	12.00%	9.50% (real)	10.86%	5.36% (real)	12.89%	**2.45%**

La Cartera Vencida Consolidada representó el 2.45% del total de la cartera hipotecaria, manteniéndose en línea con nuestras estimaciones de pérdida esperada a largo plazo; dicho incremento comparado con el trimestre anterior, se debe principalmente al aumento de cartera vencida como resultado de un proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*) y de un entorno de menor crecimiento económico en el país, mismo que incide en la dinámica del empleo formal. Agencias públicas del sector vivienda se encuentran en la implementación de nuevos modelos operativos que tienen como objetivo contener el aumento en cartera vencida; se estima que los resultados se vean reflejados en los próximos meses.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa el 2.39% de la cartera de créditos hipotecarios o Ps. 531.3 millones, en comparación con 1.03% o Ps. 232.0 millones reportados en el 3T18. Este indicador se mantiene por debajo de los niveles esperados y comparables en el mercado.

La Estimación para Créditos Incobrables[7] alcanzó Ps. 430.5 millones al cierre de 3T19, un incremento de Ps. 117.8 millones en comparación con el 3T18, 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. 746.9 millones.

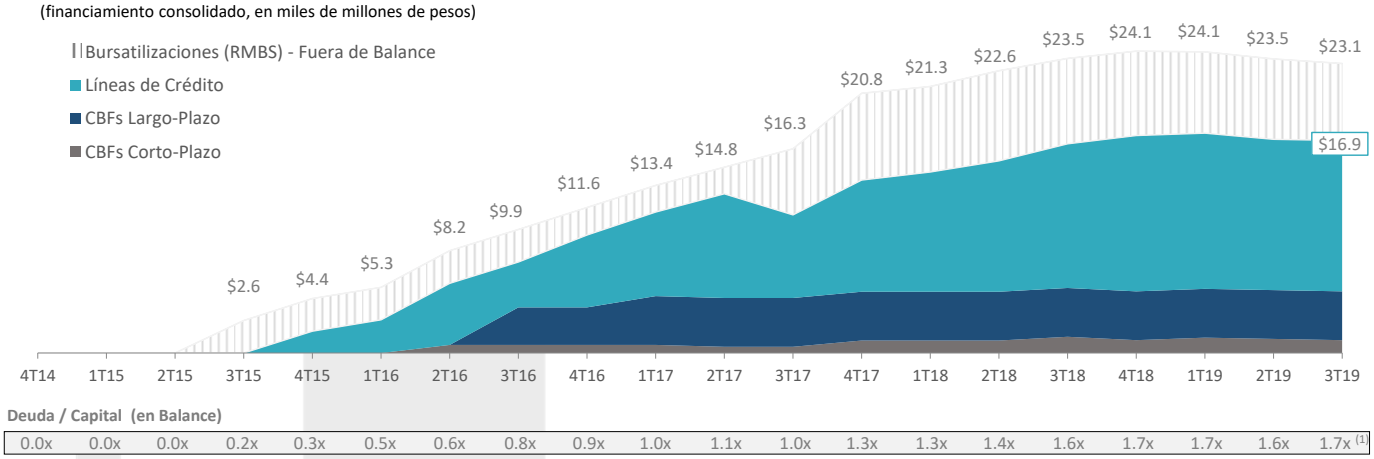
Cuentas por Cobrar y otros Activos al 3T19 fueron de Ps. 673.7 millones, un decremento de Ps. 60.2 millones con respecto al 3T18. Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por Infonavit pendiente de enterar a FHipo.

El Pasivo Total al cierre del 3T19 es de Ps. 17,502.1 millones, y presenta un incremento de 2.7% comparado con el 3T18, relacionado principalmente con la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, así como el incremento en la posición pasiva de los instrumentos financieros derivados.

[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] Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).
[6] CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.
[7] 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

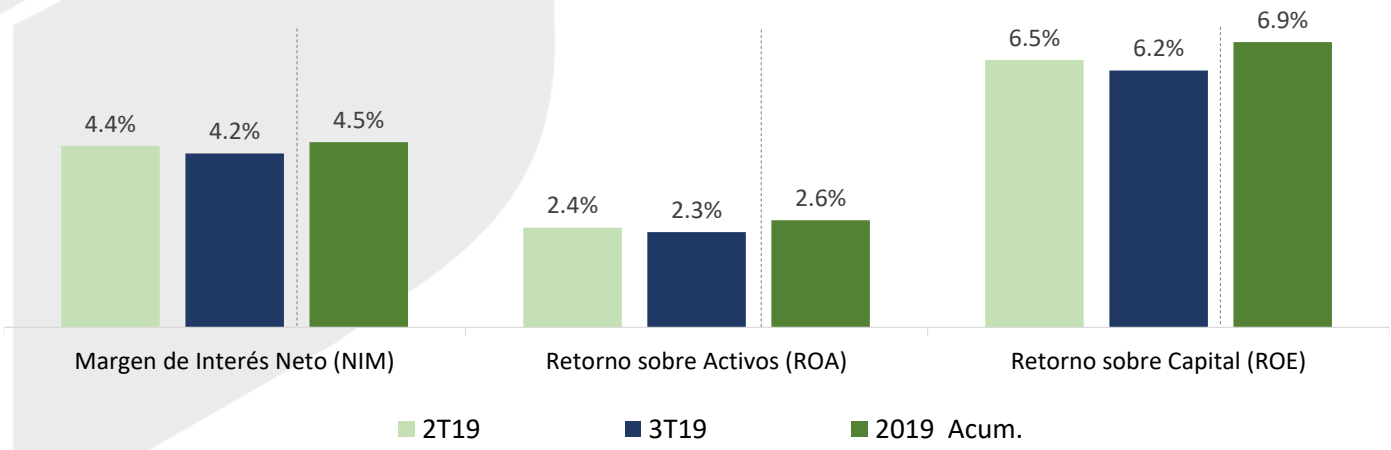
(financiamiento consolidado, en miles de millones de pesos)



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

El Patrimonio Total alcanzó Ps. 10,157.5 millones al cierre de 3T19, una disminución de 5.5% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a la pérdida integral obtenida por la valuación a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. 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 septiembre de 2019.

FHipo - Portafolio Consolidado	3T19	3T18
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$30,478 millones** [1]	**$31,267 millones** [1]
Número de Créditos Totales	**108,099**	**111,611**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$281,945	$280,143
Loan-to-Value Promedio a Originación (LTV) [2]	77.38%	77.16%
Pago a Ingreso Promedio (*Payment-to-Income* "PTI") [2]	24.19%	24.14%
Portafolio Vigente	**97.55%** (CV = 2.45%)	**98.73%** (CV = 1.27%)
Por Programa de Originación		
Infonavit Total (IT)		
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$12,998 millones**	**$14,144 millones**
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$6,582 millones	$7,350 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2] [3]	9.50% (Real)	9.51% (Real)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$6,416 millones	$6,794 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)
Infonavit Más Crédito (IMC)		
Saldo Cartera IMC	**$14,414 millones**	**$14,258 millones**
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	10.86% (Nominal)	10.84% (Nominal)
Fovissste		
Saldo Cartera Fovissste [3]	**$2,758 millones**	**$2,824 millones**
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.36% (Real)	5.37% (Real)
Smart Lending		
Saldo Cartera Smart Lending	**$308 millones**	**$41 millones**
Tasa de Interés Promedio [2][4]	12.89%	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 septiembre de 2019, FHipo co-participa el ~63% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

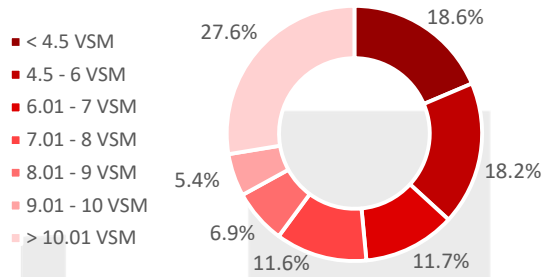
(3) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

(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)

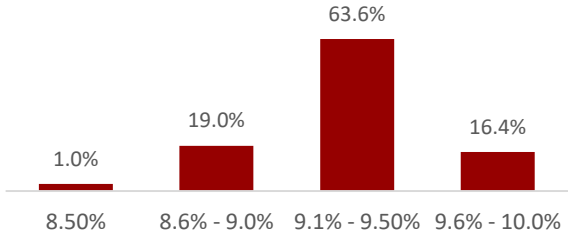
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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)

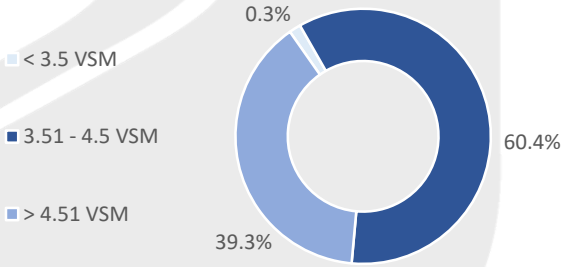


Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal
Infonavit Más Crédito:
Tasa Promedio = 10.86% nominal
Originación actual = 11.90% nominal [2]

Características del Portafolio Fovissste

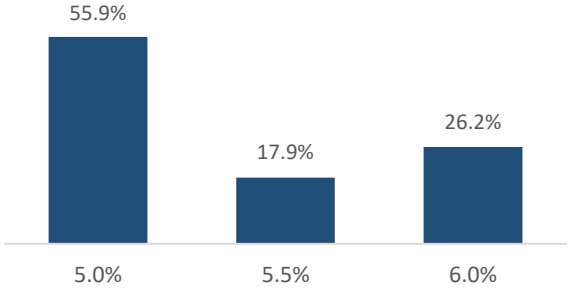
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

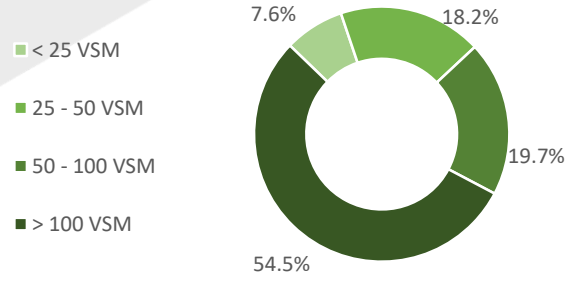
(como % del total de créditos del portafolio Fovissste en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

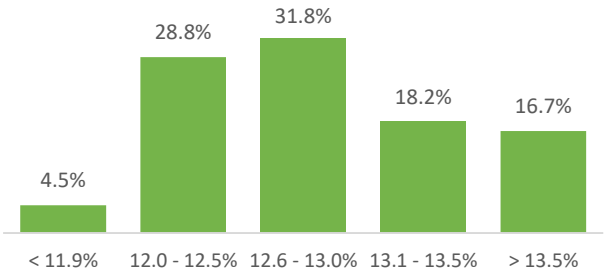
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(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)

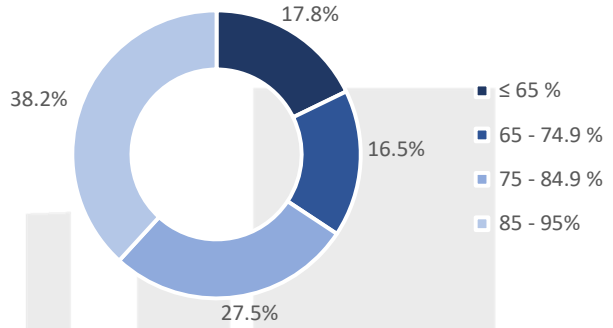


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "Infonavit Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

Características del Portafolio Consolidado

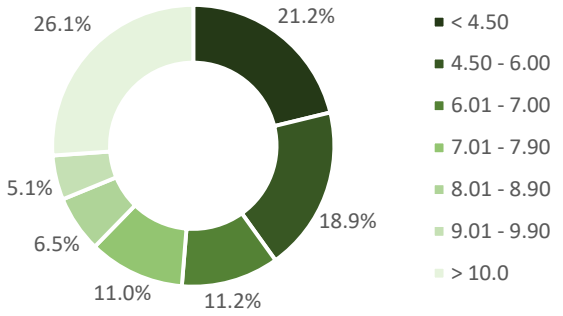
Distribución por *Loan – to – Value* (*LTV*) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



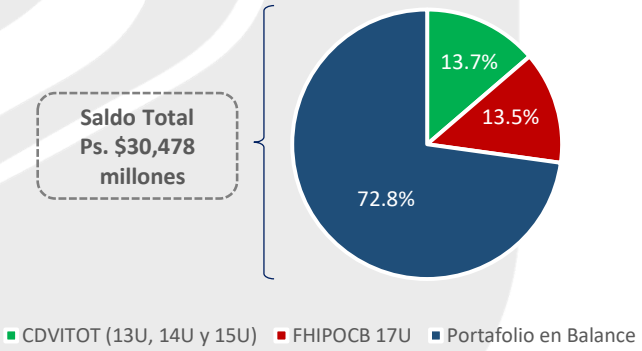
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



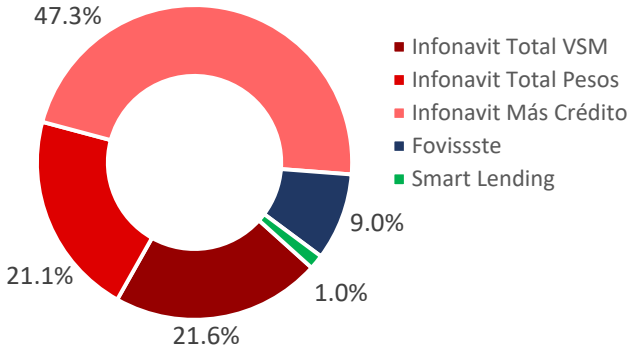
Distribución por Saldo Total dentro y fuera de balance

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



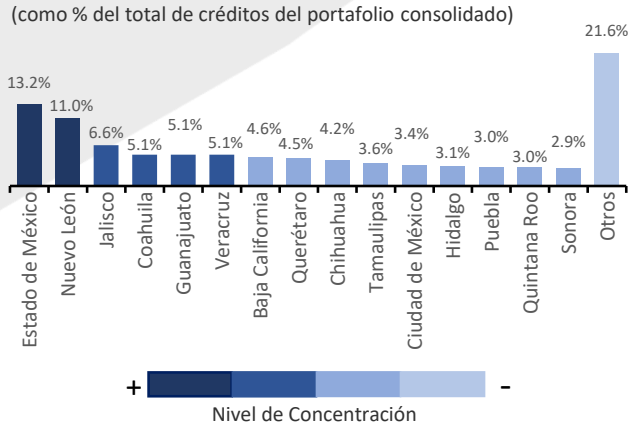
Distribución por programa de originación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



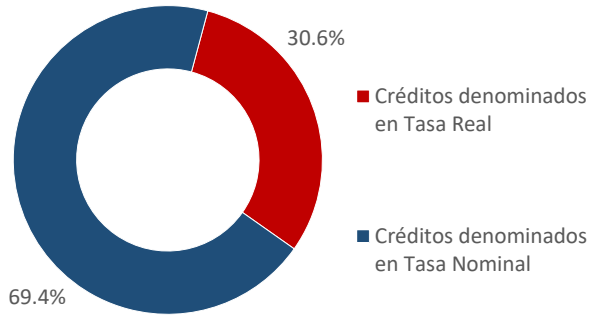
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por Tasa de Interés (Real vs. Nominal)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)

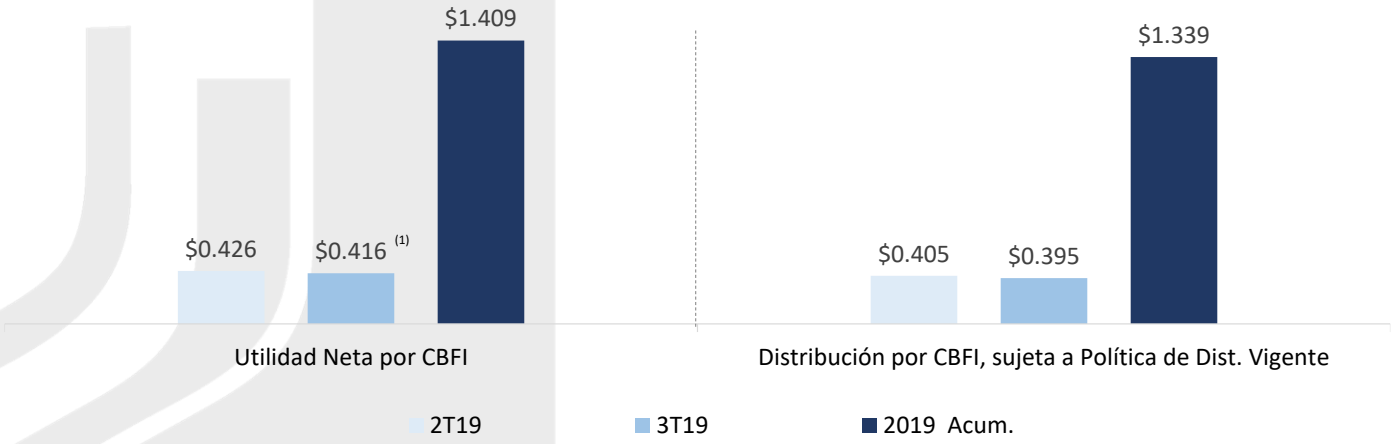


Distribución Estimada a Tenedores

Como resultado de la Política de Distribución actualizada, el 22 de agosto de 2019, FHipo distribuyó a sus tenedores el 30.0% de su utilidad neta obtenida en el 2T19, por un importe de Ps. 0.129 por CBFI.

El 95% de la utilidad neta del 3T19 asciende a Ps. 150.2 millones que, dividida entre los CBFIs en circulación al 24 de octubre de 2019 (fecha de publicación del reporte) resulta en una utilidad, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.395 por CBFI.

Comportamiento de nuestra Utilidad Neta por CBFI



(1) Calculado con base en el número de CBFIs al día de publicación del presente reporte.

Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 30 de septiembre 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	-	$2,926 (1)	2025
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	$1,510 (1)	2022
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	$711 (1)	2021
CDVITOT 13U		UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	$1,000 (1)	2020
Corto Plazo – 00419	Quirografario	$TIIE_{28}$	+70 pbs	-	$200	Agosto 2020
Corto Plazo – 00319			+75 pbs	-	$200	Junio 2020
Corto Plazo – 00219			+70 pbs	-	$200	Mayo 2020
Corto Plazo – 00119			+75 pbs	-	$200	Marzo 2020
Corto Plazo – 00318			+75 pbs	-	$230	Noviembre 2019
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
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 millones de pesos (MXN).

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

El nivel de endeudamiento de FHipo al 30 de septiembre de 2019 fue el siguiente:

$Apalancamiento^{*} \leq 5$	Resultado al 3T19 →	**2.91 x** [2] ✓
$Deuda\ /Capital \leq 2.5$	Resultado al 3T19 →	**1.67 x** [2] ✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 3T19 →	**3.38 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 3T19.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.91x. Asimismo, al cierre del 3T19 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 3.38x, 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 3T19

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO 14 *(3 de julio de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 11 de abril de 2019, se adquirieron 3,923,841 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 16.50.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO 14 *(6 de agosto de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 11 de abril de 2019, se adquirieron 3,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 16.75.

FHipo anuncia la distribución correspondiente al 2T19 *(13 de agosto de 2019)*

- El 22 de agosto de 2019 se llevó a cabo la distribución de Ps. 0. 1288250671569230 pesos por CBFI correspondiente al segundo trimestre de 2019, es decir el 30.0% de la utilidad neta por CBFI (Ps. 0.429 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 - 2T19	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI [8]
Utilidad Neta del Trimestre	165,523,145.84	100.0%	0.429
Utilidad Neta sujeta a Distribución	157,246,988.55	95.0%	0.408
Recompras a cargo de la Distribución	114,993,376.50	69.5%	0.298
Utilidad Neta a Distribuir	**49,656,943.75**	**30.0%**	**0.129**

FHipo anuncia cierre de operación de cobertura *(21 de agosto de 2019)*

- FHipo anuncia la confirmación de un SWAP de cobertura sobre tasa de interés con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por un monto de referencia de Ps. $2,500 millones y vencimiento a 2 años.

FHipo anuncia una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 200 millones *(22 de agosto 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 00419". 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.

[8] Considera 385,460,259 CBFIs FHIPO 14 en circulación.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO 14 *(2 de septiembre de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 11 de abril de 2019, se adquirieron 3,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 17.90.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO 14 *(4 de septiembre de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 11 de abril de 2019, se adquirieron 1,700,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 17.95.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO 14 *(9 de octubre de 2019)*

- FHipo anuncia al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 11 de abril de 2019, se adquirieron 950,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 18.45.

Cobertura de Analistas

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

Institución	Analista Financiero
Nau-Securities	Iñigo Vega
Santander	José Ramírez
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)

	3T19	3T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$1,988,353	$1,622,656	$365,697	22.5%
Inversiones en valores	14	93	(79)	(84.9%)
Cartera de crédito vigente	21,571,633	21,841,612	(269,979)	(1.2%)
Cartera de crédito vencida	505,068	222,683	282,385	126.8%
Intereses devengados no cobrados	540,104	435,760	104,344	23.9%
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	21,198	27,806	(6,608)	(23.8%)
Estimación de créditos incobrables	(430,474)	(312,647)	(117,827)	37.7%
Cartera de crédito, neta	22,207,529	22,215,214	(7,685)	(0.0%)
Derechos de cobro, netos	101,052	107,598	(6,546)	(6.1%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,688,951	3,003,337	(314,386)	(10.5%)
Instrumentos financieros derivados	0	102,551	(102,551)	(100.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	673,702	733,900	(60,198)	(8.2%)
TOTAL ACTIVO	**$27,659,601**	**$27,785,349**	**($125,748)**	**(0.5%)**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$172,523	$209,214	($36,691)	(17.5%)
Pasivos bursátiles	4,961,530	5,212,267	(250,737)	(4.8%)
Préstamos	12,011,565	11,618,234	393,331	3.4%
Instrumentos financieros derivados	356,526	0	356,526	N/A
TOTAL PASIVO	**$17,502,144**	**$17,039,715**	**$462,429**	**2.7%**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$9,587,726	$10,103,592	($515,866)	(5.1%)
Otros resultados integrales	($356,526)	$102,552	($459,078)	(447.7%)
Utilidades acumuladas	926,257	539,490	386,767	71.7%
TOTAL PATRIMONIO	**$10,157,457**	**$10,745,634**	**($588,177)**	**(5.5%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$27,659,601**	**$27,785,349**	**($125,748)**	**(0.5%)**

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	
	3T19	3T18	Variación	% Var	3T19	3T18
INGRESOS						
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$603,286*	*$629,819*	*($26,533)*	*(4.2%)*	*$1,837,563*	*$1,754,192*
Intereses de inversiones en valores	*37,872*	*24,672*	*13,200*	*53.5%*	*106,363*	*68,061*
Total ingresos por intereses	641,158	654,491	(13,333)	(2.0%)	1,943,926	1,822,253
Gasto por intereses	*(398,557)*	*(375,420)*	*(23,137)*	6.2%	*(1,211,543)*	*(1,034,955)*
Margen financiero	242,601	279,071	(36,470)	(13.1%)	732,383	787,298
(-) Estimación para créditos incobrables	(45,054)	(10,160)	(34,894)	343.4%	(102,896)	(22,306)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	197,547	268,911	(71,364)	(26.5%)	629,487	764,992
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	82,361	84,003	(1,642)	(2.0%)	286,111	312,880
Otros ingresos	6,951	0	6,951	N/A	6,951	0
TOTAL INGRESOS, NETO	**$286,859**	**$352,914**	**($66,055)**	**(18.7%)**	**$922,549**	**$1,077,872**
GASTOS						
Comisiones por administración y cobranza	(102,558)	(99,963)	(2,595)	2.6%	(307,348)	(290,233)
Otros gastos de administración	(26,200)	(25,252)	(948)	3.8%	(80,054)	(78,837)
TOTAL GASTOS	**(128,758)**	**(125,215)**	**(3,543)**	**2.8%**	**(387,402)**	**(369,070)**
UTILIDAD NETA	**$158,101**	**$227,699**	**($69,598)**	**(30.6%)**	**$535,147**	**$708,802**
UTILIDAD NETA POR CBFI (1)	**$0.416**	**$0.549**	**($0.133)**	**(24.2%)**	**$1.409**	**$1.710**
UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad neta	$158,101	$227,699	(69,598)	(30.6%)	$535,147	$708,802
Otros resultados integrales	(153,634)	7,717	(161,351)	(2,090.9%)	(399,613)	(17,497)
TOTAL UTILIDAD INTEGRAL	**$4,467**	**$235,416**	**(230,949)**	**(98.1%)**	**$135,534**	**$691,305**

(1) Para la utilidad neta por CBFI del 3T19, considera CBFIs en circulación a fecha de publicación 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 septiembre 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)	9.50%	42,875	42.40%	$	6,581,626,332	24.01%	2,562,440	24.01%
Infonavit Total Pesos	12.00%	29,597	29.27%	$	6,416,807,401	23.41%	2,498,270	23.41%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.86%	28,642	28.33%	$	14,413,953,840	52.58%	5,611,818	52.58%
Total		101,114	100.00%	$	27,412,387,573	100.00%	10,672,528	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	18,760	18.6%	$	3,271,246,297	11.93%	1,273,602	11.93%
4.5 - 6 VSM	18,405	18.2%	$	3,259,367,901	11.89%	1,268,977	11.89%
6.01 - 7 VSM	11,880	11.7%	$	1,791,651,309	6.54%	697,548	6.54%
7.01 - 8 VSM	11,714	11.6%	$	1,938,182,207	7.07%	754,597	7.07%
8.01 - 9 VSM	6,950	6.9%	$	1,542,186,969	5.63%	600,423	5.63%
9.01 - 10 VSM	5,463	5.4%	$	1,394,226,085	5.09%	542,817	5.09%
> 10.01 VSM	27,942	27.6%	$	14,215,526,804	51.86%	5,534,564	51.86%
Total	101,114	100.00%	$	27,412,387,573	100.00%	10,672,528	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%	469	1.1%	$	72,532,933	1.10%	28,239	1.10%
8.6% - 9.0%	8,135	19.0%	$	1,165,084,964	17.70%	453,605	17.70%
9.1% - 9.50%	27,248	63.6%	$	3,717,614,263	56.48%	1,447,387	56.48%
9.6% - 10.0%	7,023	16.4%	$	1,626,394,173	24.71%	633,208	24.71%
Total	42,875	100.00%	$	6,581,626,332	100.00%	2,562,440	100.00%

Por Meses Vencidos (1)

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	90,469	89.47%	$	24,616,425,236	89.80%	9,583,969	89.80%
< 91 días	7,906	7.82%	$	2,091,836,618	7.63%	814,420	7.63%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	1,953	1.93%	$	569,510,106	2.08%	221,729	2.08%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	786	0.78%	$	134,615,612	0.49%	52,410	0.49%
Total	101,114	100.00%		27,412,387,573	100.00%	10,672,528	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%	17,288	17.10%	$	4,003,964,894	14.61%	1,558,873	14.61%
65% - 74.9%	16,477	16.30%	$	3,937,127,921	14.36%	1,532,851	14.36%
75% - 84.9%	27,245	26.94%	$	7,064,741,403	25.77%	2,750,532	25.77%
85% - 95.0%	40,104	39.66%	$	12,406,553,356	45.26%	4,830,272	45.26%
Total	101,114	100.00%	$	27,412,387,573	100.00%	10,672,528	100.00%

Por Régimen Crediticio (1)

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)	83,701	82.78%	$	22,790,593,802	83.14%	8,873,114	83.14%
Regimen Especial de Amortización (REA)	13,961	13.81%	$	3,681,442,373	13.43%	1,433,304	13.43%
Prórroga	3,452	3.41%	$	940,351,398	3.43%	366,109	3.43%
Total	101,114	100.00%	$	27,412,387,573	100.00%	10,672,528	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	37,722	87.98%	$	4,713,541,583	71.62%	1,835,134	71.62%
100.01 - 200 VSM	4,561	10.64%	$	1,480,802,685	22.50%	576,524	22.50%
200.01 - 300 VSM	463	1.08%	$	273,480,564	4.16%	106,475	4.16%
300.01 - 400 VSM	114	0.27%	$	96,868,998	1.47%	37,714	1.47%
> 400 VSM	15	0.03%	$	16,932,503	0.26%	6,592	0.26%
Total	42,875	100.00%	$	6,581,626,332	100.00%	2,562,440	100.00%

(1) Incluye 174 créditos en proceso de conciliación con Infonavit.

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.	24,918	42.79%	$ 3,972,051,168	19.07%	1,546,448	19.07%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	15,556	26.71%	$ 4,232,270,990	20.32%	1,647,760	20.32%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,859	13.49%	$ 3,856,736,415	18.51%	1,501,552	18.51%
> 600.1 mil Ps.	9,906	17.01%	$ 8,769,702,667	42.10%	3,414,328	42.10%
Total	58,239	100.00%	$ 20,830,761,241	100.00%	8,110,088	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	8,428	8.34%	$ 1,515,776,881	5.53%	590,141	5.53%
25.1 - 30 años	21,115	20.88%	$ 4,005,079,823	14.61%	1,559,307	14.61%
30.1 - 35 años	18,947	18.74%	$ 4,144,631,376	15.12%	1,613,639	15.12%
35.1 - 40 años	16,032	15.86%	$ 4,609,347,117	16.81%	1,794,568	16.81%
40.1 - 45 años	14,125	13.97%	$ 5,134,972,086	18.73%	1,999,210	18.73%
45.1 - 50 años	11,772	11.64%	$ 4,419,015,428	16.12%	1,720,465	16.12%
50.1 - 55 años	7,488	7.41%	$ 2,681,311,783	9.78%	1,043,921	9.78%
55.1 - 60 años	2,994	2.96%	$ 863,088,698	3.15%	336,028	3.15%
60.1 - 65 años	213	0.21%	$ 39,164,382	0.14%	15,248	0.14%
Total	101,114	100.00%	$ 27,412,387,573	100.00%	10,672,528	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 septiembre 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)	5.36%	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	100.00%
Total		6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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%	$ 2,575,043	0.09%	1,003	0.09%
3.51 - 4.5 VSM	4,182	60.4%	$ 1,777,536,022	64.45%	692,052	64.45%
> 4.51 VSM	2,719	39.3%	$ 977,740,693	35.45%	380,666	35.45%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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	3,866	55.9%	$ 1,480,848,646	53.70%	576,542	53.70%
5.5% VSM	1,239	17.9%	$ 546,762,805	19.83%	212,872	19.83%
6% VSM	1,814	26.2%	$ 730,240,307	26.48%	284,306	26.48%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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	6,731	97.28%	$ 2,674,348,453	96.97%	1,041,210	96.97%
< 91 días	95	1.37%	$ 40,703,238	1.48%	15,847	1.48%
≥ 91 días	93	1.34%	$ 42,800,068	1.55%	16,663	1.55%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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%	1,918	27.72%	$ 500,309,813	18.14%	194,787	18.14%
65% - 74.9%	1,359	19.64%	$ 554,955,770	20.12%	216,062	20.12%
75% - 84.9%	2,435	35.19%	$ 1,116,747,101	40.49%	434,786	40.49%
85% - 95.0%	1,207	17.44%	$ 585,839,075	21.24%	228,086	21.24%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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	6,740	97.41%	$ 2,673,794,419	96.95%	1,040,995	96.95%
Fuera de Sector	179	2.59%	$ 84,057,339	3.05%	32,726	3.05%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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	1,344	19.42%	$ 201,794,198	7.32%	78,565	7.32%
100.01 - 200 VSM	4,457	64.42%	$ 1,918,484,877	69.56%	746,928	69.56%
200.01 - 300 VSM	1,029	14.87%	$ 563,027,798	20.42%	219,205	20.42%
300.01 - 400 VSM	89	1.29%	$ 74,544,886	2.70%	29,023	2.70%
> 400 VSM	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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	173	2.50%	$ 67,583,469	2.45%	26,312	2.45%
25.1 - 30 años	1,113	16.09%	$ 446,287,373	16.18%	173,754	16.18%
30.1 - 35 años	1,319	19.06%	$ 532,351,418	19.30%	207,262	19.30%
35.1 - 40 años	1,303	18.83%	$ 510,198,130	18.50%	198,637	18.50%
40.1 - 45 años	1,241	17.94%	$ 477,221,206	17.30%	185,798	17.30%
45.1 - 50 años	1,033	14.93%	$ 407,010,760	14.76%	158,462	14.76%
50.1 - 55 años	636	9.19%	$ 267,510,533	9.70%	104,150	9.70%
55.1 - 60 años	101	1.46%	$ 49,688,869	1.80%	19,345	1.80%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,919	100.00%	$ 2,757,851,758	100.00%	1,073,721	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 septiembre 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)	12.89%	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.62%	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	100.00%
Total		66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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%	3	4.5%	$ 19,068,412	6.20%	7,424	6.20%
12.0 - 12.5%	19	28.8%	$ 94,226,020	30.61%	36,685	30.61%
12.6 - 13.0%	21	31.8%	$ 79,972,504	25.98%	31,136	25.98%
13.1 - 13.5%	12	18.2%	$ 34,869,842	11.33%	13,576	11.33%
> 13.5%	11	16.7%	$ 79,649,022	25.88%	31,010	25.88%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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%	25	37.88%	$ 110,073,393	35.76%	42,855	35.76%
10.6% - 10.7%	16	24.24%	$ 67,252,397	21.85%	26,184	21.85%
10.7% - 10.8%	12	18.18%	$ 54,458,837	17.69%	21,203	17.69%
10.8% - 10.9%	5	7.58%	$ 14,144,900	4.60%	5,507	4.60%
> 10.9%	8	12.12%	$ 61,856,272	20.10%	24,083	20.10%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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	7.6%	$ 4,890,843	1.59%	1,904	1.59%
25 - 50 VSM	12	18.2%	$ 37,652,423	12.23%	14,659	12.23%
50 - 100 VSM	13	19.7%	$ 39,802,033	12.93%	15,496	12.93%
> 100 VSM	36	54.5%	$ 225,440,501	73.25%	87,771	73.25%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	100.00%
< 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
≥ 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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%	29	43.94%	$ 147,380,964	47.88%	57,380	47.88%
65% - 74.9%	14	21.21%	$ 69,778,751	22.67%	27,167	22.67%
75% - 84.9%	16	24.24%	$ 64,393,839	20.92%	25,071	20.92%
85% - 95.0%	7	10.61%	$ 26,232,246	8.52%	10,213	8.52%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	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	26	39.39%	$ 38,224,171	12.42%	14,882	12.42%
1,000.01 - 2,000 VSM	18	27.27%	$ 61,725,082	20.05%	24,032	20.05%
2,000.01 - 3,000 VSM	9	13.64%	$ 53,186,279	17.28%	20,707	17.28%
3,000.01 - 4,000 VSM	5	7.58%	$ 45,572,455	14.81%	17,743	14.81%
4,000.01 - 5,000 VSM	4	6.06%	$ 46,175,206	15.00%	17,977	15.00%
> 5,000 VSM	4	6.06%	$ 62,902,607	20.44%	24,490	20.44%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	100.00%

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	1	1.52%	$ 1,330,000	0.43%	518	0.43%
25.1 - 30 años	8	12.12%	$ 16,545,954	5.38%	6,442	5.38%
30.1 - 35 años	25	37.88%	$ 119,100,979	38.70%	46,370	38.70%
35.1 - 40 años	10	15.15%	$ 51,675,500	16.79%	20,119	16.79%
40.1 - 45 años	8	12.12%	$ 40,137,342	13.04%	15,627	13.04%
45.1 - 50 años	7	10.61%	$ 58,441,875	18.99%	22,753	18.99%
50.1 - 55 años	4	6.06%	$ 11,385,572	3.70%	4,433	3.70%
55.1 - 60 años	3	4.55%	$ 9,168,576	2.98%	3,570	2.98%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	66	100.00%	$ 307,785,799	100.00%	119,831	100.00%