Reporte Trimestral

4T19

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: 28 de febrero de 2020

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

Teléfonos:

Sin Costo: 1-877-407-0789

Internacional: 1-201-689-8562

Número de Conferencia: 13698655

WebCast:
http://public.viavid.com/index.php?id=137915

FHipo reporta una utilidad por CBFI de Ps. 0.113[(2)], y una distribución estimada de Ps. 0.107[(3)]

Ciudad de México a 27 de febrero de 2020 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO14), anuncia los resultados del cuarto trimestre y año completo terminados el 31 de diciembre de 2019. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV").

Información Relevante del 4to trimestre de 2019 ("4T19")

- El **margen financiero** del 4T19 alcanzó Ps. 278.6 millones, un incremento del 15.9% sobre los Ps. 240.3 millones reportados durante el mismo periodo del 2018 y Ps. 36.0 millones por arriba del margen financiero reportado durante el tercer trimestre del 2019 ("3T19").
- La **utilidad normalizada**[1] **por CBFI**[2], considerando los 367.2 millones de **CBFIs en circulación**, en el 4T19 fue de Ps. 0.113, resultando en una **distribución**[3] estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.107, una disminución de Ps. 0.020 al compararlos con los Ps. 0.127 distribuidos en el 3T19.
- La **utilidad neta normalizada**[1] sin considerar los gastos no recurrentes (otros gastos), derivados del proceso de internalización, principalmente por la cancelación del contrato de Asesoría y Administración (el cual, al término de la internalización no representarán un efecto en el flujo de efectivo ni en el valor del capital de FHipo), alcanzó Ps. 41.4 millones en el 4T19, y una utilidad normalizada anual de Ps. 587.7[4] millones. La utilidad neta durante el 4T19 se vio afectada principalmente por: i) un gasto no recurrente de Ps. 295.8 millones derivado del proceso de internalización; ii) un aumento en la cartera vencida derivado, principalmente, de ajustes administrativos y operativos en algunos programas del Infonavit y, iii) en menor medida, por un entorno de menor crecimiento económico en el país, así como el proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*).
- Al 31 de diciembre de 2019, la **cartera vencida consolidada**[5] representó el 3.92% del Portafolio Consolidado[5] de FHipo, manteniéndose por debajo de nuestras expectativas. Al cierre del 4T19, mantuvimos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.52x.
- Durante el cuarto trimestre del año, se comenzaron a materializar los efectos de la internalización, teniendo un **ahorro en el gasto operativo** de Ps. ~ 24.1 millones comparado con el 4T18, principalmente por la disminución en el gasto de Asesoría y Administración.
- Durante el 4T19, FHipo llevó a cabo exitosamente la **cesión de un portafolio hipotecario** integrado por 1,567 créditos del programa "Infonavit Más Crédito", a una institución de banca múltiple, por un monto de Ps. 704.9 millones, precio que representa un monto superior al valor en libros de la cartera cedida.

---

[1] Utilidad Neta Normalizada durante el trimestre considera, ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización, principalmente por la cancelación del contrato de Asesoría y Administración, mismos que al concluir el proceso de internalización no tendrán un efecto en el flujo de efectivo ni en el valor del capital de FHipo.

[2] Considera las recompras de CBFIs del 4T19, finalizando con un monto en circulación de 367,210,259 CBFIs.

[3] La distribución a ser pagada, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 4T19, podrá ser ajustada, en su caso, según la Política de Distribución Vigente. La Política de Distribución de FHipo fue modificada por el Comité Técnico el 26 de febrero de 2020.

[4] Considera utilidad neta normalizada para el año completo 2019.

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

- En el 4T19 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 00519", mismos que fueron colocados con un margen de 70 puntos base (pbs) sobre $TIIE_{28}$.
- Al cierre del 4T19 mantenemos un **índice de deuda a capital**[6] en balance de 1.73x, sin cambios significativos en relación al 1.67x reportado el trimestre anterior.
- Al 4T19 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 29,606.3 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado"), 2.9% por debajo de los Ps. 30,478.0 millones reportados en el 3T19.
- Acumulado al 4T19, el **retorno al capital contable normalizado**[7] (*ROE* [7], por sus siglas en inglés) fue de 5.8%.

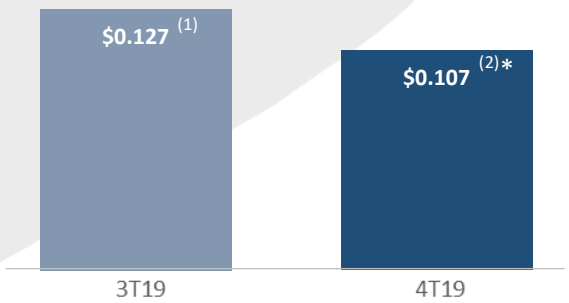
[6] Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U).
[7] Considera utilidad neta normalizada por gastos (no recurrentes) relacionados con la internalización del Asesor y Administrador.

Resumen Financiero

Resumen Financiero			
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $, pp)	*4T19*	*4T18*	*Var.*
Indicadores Financieros			
Ingresos por Intereses *(mm)*	$ 689,132	$ 649,650	6.08%
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización *(mm)*	$ 10,137	$ 180,917	(94.40%)
Utilidad Neta Normalizada *(mm)*	$ 41,360 *	$ 265,123	(84.40%)
Margen de Utilidad Neta *(%, pp)*	6.00% *	40.81%	(34.81)
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	40.40%	37.00%	3.4
Margen Financiero Ajustado [1] (como % de los Ingresos por Intereses) *(%, pp)*	17.74%	33.20%	(15.46)
Margen de Interés Neto [2] *(%, pp)*	2.11%	5.91%	(3.79)
Utilidad Neta por CBFI [3] *(EPS)*	0.113 *	0.676	(83.33%)
Indicadores de Cartera			
Número de Créditos	105,265	111,508	(5.60%)
Cartera Total [4] *(mm)*	$ 29,606	$ 31,533	(6.11%)
Cartera Vencida [4] / Portafolio Neto [5] *(%, pp)*	3.92%	1.43%	2.49
Razones Financieras			
Gastos Operativos / Ingresos Brutos *(%, pp)*	14.43%	15.83%	(1.40)
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	0.77x	1.12x	(0.35)
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	1.52x	2.20x	(0.68)
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital, veces)*	2.79x	2.85x	(0.06)
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.73x	1.65x	(0.08)
ICD [6] *(veces)*	2.67x	3.31x	(0.64)
Retorno Sobre Activos *(%, pp)*	0.61% *	3.92%	(3.31)
Retorno Sobre Capital *(%, pp)*	1.68% *	10.19%	(8.51)

(1) Margen Financiero Ajustado por Estimación para Créditos Incobrables.
(2) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo.
(3) Considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.
(4) Consideran saldo de principal insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos hipotecarios denominados en VSM.
(5) Tomando en cuenta portafolio consolidado.
(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.
** Dato normalizado por gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Adminitrador de FHipo.*

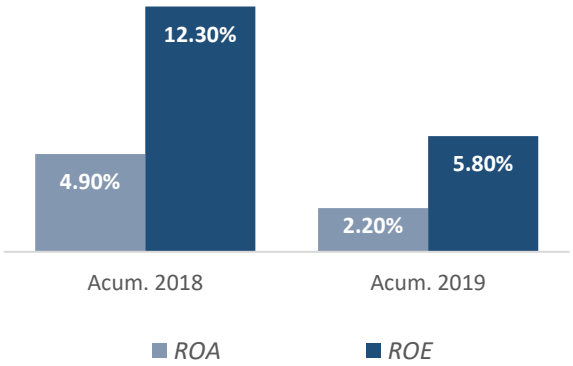
Distribución por CBFI



Distribución realizada correspodiente al 3T19.

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

Principales Razones Financieras



*Dato normalizado por gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Administrador de FHipo.
(1) Utilidad distribuida, correspondiente al 3T19.
(2) Para la distribución del 4T19, considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El 2019 fue un año desafiante para FHipo debido principalmente a la desaceleración económica en el país, por lo que me enorgullece mencionar la fuerte presencia y estabilidad de FHipo en el mercado hipotecario mexicano. Registramos un crecimiento en el margen financiero de 15.9% en el 4T19 comparado con el 4T18, derivado del rumbo conservador que tomamos durante el año, enfocándonos en conservar la calidad de nuestro portafolio hipotecario y en el uso eficiente de nuestros recursos a través de diferentes mecanismos como el uso del Fondo de Recompra y un apalancamiento óptimo y conservador. Esta estrategia nos ayudará a enfrentar la volatilidad económica y política que pueda presentarse en un futuro.

A lo largo de 2019, tomamos decisiones importantes para el desempeño de FHipo, por lo que estamos convencidos de que seguiremos construyendo una compañía fuerte y estable, la cual continuará siendo uno de los principales jugadores en el mercado hipotecario mexicano. Por lo anterior, quisiera remarcar el gran esfuerzo de nuestro equipo al llevar a cabo exitosamente las primeras fases de la Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, un gran reto que tenemos por delante para alcanzar el potencial máximo de rendimiento para nuestros inversionistas, aunado a nuestra visión de ser una compañía apegada a estándares y mejores prácticas globales de gobierno corporativo. A partir de este cuarto trimestre de 2019, los cambios derivados del proceso de Internalización comenzaron a materializarse en los resultados de FHipo, con un ahorro trimestral de ~ Ps. 24.1 millones, el cual estimamos continúe incrementando. Este ahorro fue contrarrestado por gastos de internalización no recurrentes incurridos en el trimestre, principalmente por la cancelación del contrato de Asesoría y Administración, entre otros. Es importante resaltar que dicho registro de gastos por internalización no tendrá un efecto en flujo de efectivo ni impacto en el valor del capital de FHipo. Estamos muy orgullosos de ver materializados nuestros esfuerzos por maximizar la generación de valor para nuestros accionistas y continuar alineados a sus intereses.

Asimismo, durante el 4T19, como resultado principalmente de ajustes operativos y administrativos realizados por el Infonavit en la cartera hipotecaria, aunado a los recientes cambios en la estrategia de administración de los despachos de cobranza, se incrementó de manera significativa nuestra estimación de créditos incobrables, afectando el resultado neto del trimestre; sin embargo, consideramos que la naturaleza de estos eventos no debería ser recurrente, y por consecuencia, esperamos que nuestra estimación de reservas se estabilice en los próximos trimestres.

Las distribuciones a los tenedores de FHipo se han mantenido constantes durante los últimos tres trimestres, demostrando la estabilidad y fortaleza de la Compañía aún en entornos volátiles. Para el 4T19, se estima una distribución sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.107 (utilidad neta normalizada al 95%) por CBFI, Ps. 0.020 por debajo de la distribución del tercer trimestre de 2019.

Igualmente me complace anunciar que FHipo llevó a cabo una cesión de portafolio hipotecario del programa “Infonavit Más Crédito” a una institución de banca múltiple, a un precio superior al valor en libros de la cartera cedida, confirmando la existencia de mercado secundario para este tipo de activos y nuestra capacidad de generar valor en estas operaciones.

Al cierre del año 2019, nuestro portafolio consolidado cuenta con un saldo de principal de Ps. 29,606.3 millones, en línea con los Ps. 30,478.0 millones reportados durante el 3T19. La cartera vencida consolidada, considerando los efectos registrados en el 4T19, que se espera sean no recurrentes, resultó en 3.92%, aún por debajo de nuestras estimaciones dada la madurez de nuestra cartera. Continuaremos enfocando nuestras estrategias y esfuerzos para mantener el buen desempeño de nuestra cartera.

Durante la segunda mitad del año, comenzamos con la originación a través del programa Infonavit Más Crédito a una tasa de originación del 11.9%, una tasa de interés 100 pbs por encima de la tasa de interés de la subasta anterior, lo que impulsó el ingreso por interés en el trimestre. Al mismo tiempo, continuamos con la originación bajo el programa Smart Lending, el cual tuvo un crecimiento del 4T18 al 4T19, de 161.8%.

Durante el cuarto trimestre de 2019, hicimos uso de nuestro fondo de recompra para maximizar la rentabilidad por CBFI, adquiriendo un total de 13.6 millones de CBFIs FHIPO14, mismos que, a la fecha de este reporte, han sido cancelados, finalizando el año con 367,210,259 CBFIs en circulación; teniendo como resultado un incremento en el valor en libros de nuestros certificados. Lo anterior demuestra la confianza en nuestro modelo de negocio y solidez de FHipo en el largo plazo.

Quisiera finalizar mencionando la resiliencia de nuestro modelo de negocio ante situaciones macroeconómicas retadoras y volátiles, así como agradecer a nuestros inversionistas por su confianza. Durante el 2020, FHipo continuará buscando las mejores oportunidades y estrategias, adquiriendo activos de calidad y ejecutando con diligencia la cobranza de nuestra cartera actual, para crecer de manera sólida en el mediano y largo plazo, manteniendo nuestro enfoque en rentabilidad. Asimismo, en 2020 nos estaremos enfocando en distribuciones más atractivas para nuestros tenedores.

Daniel Braatz

Director General

Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta Normalizada por CBFI)	Por Trimestre 4T19	4T18	Variación	% Var	Acumulado 4T19	4T18
INGRESOS						
Total ingresos por intereses [1]	$689,132	$649,650	$39,482	6.1%	$2,633,058	$2,471,903
Gasto por intereses	(410,501)	(409,342)	(1,159)	0.3%	(1,622,044)	(1,444,297)
Margen financiero	278,631	240,308	38,323	15.9%	1,011,014	1,027,606
Estimación para créditos incobrables	(156,353)	(24,619)	(131,734)	535.1%	(259,249)	(46,925)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	122,278	215,689	(93,411)	(43.3%)	751,765	980,681
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	10,137	180,917	(170,780)	(94.4%)	296,248	493,797
Otros ingresos	9,850	0	9,850	N/A	16,801	0
TOTAL INGRESOS, NETO	**142,265**	**396,606**	**(254,341)**	**(64.1%)**	**1,064,814**	**1,474,478**
GASTOS						
Gastos de administración	(100,905)	(131,483)	30,578	(23.3%)	(477,073)	(500,553)
Otros gastos	(295,782)	0	(295,782)	N/A	(307,016)	0
TOTAL DE GASTOS	**(396,687)**	**(131,483)**	**(265,204)**	**201.7%**	**(784,089)**	**(500,553)**
RESULTADO NETO	**($254,422)**	**$265,123**	**($519,545)**	**(196.0%)**	**$280,725**	**$973,925**
UTILIDAD NETA NORMALIZADA [2]	**$41,360 [2]**	**$265,123**	**($223,763)**	**(84.4%)**	**$587,741**	**$973,925**
UTILIDAD NETA NORMALIZADA POR CBFI [2]	**$0.113 [2] [3]**	**$0.676**	**($0.563)**	**(83.3%)**	**$1.601**	**$2.482**

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

Los Ingresos por Intereses incrementaron 6.1% durante el 4T19, al registrar Ps. 689.1 millones, en comparación con los Ps. 649.7 millones reportados en el 4T18; esto se debe principalmente a una mayor originación de créditos hipotecarios bajo el programa de Infonavit Más Crédito a una tasa de 11.9%.

Los Gastos por Intereses en el 4T19 fueron de Ps. 410.5 millones, un incremento de 0.3% comparado con el 4T18 mismo que se explica principalmente por el vencimiento de un instrumento financiero derivado, el cual contaba con una tasa fija por debajo del nivel de tasas del mercado.

El Margen Financiero alcanzó Ps. 278.6 millones, un incremento del 15.9% sobre los Ps. 240.3 millones reportados durante el mismo periodo del 2018 y Ps. 36.0 millones por arriba del margen financiero reportado durante el tercer trimestre del 2019; este incremento es debido a un mayor ingreso por interés por la reanudación de la originación hipotecaria mediante el programa Infonavit Más Crédito durante el segundo semestre del año.

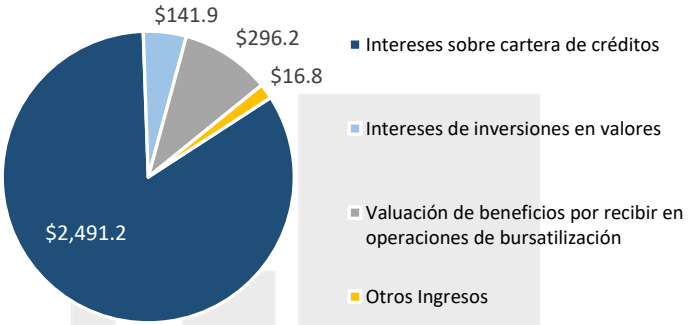
La Estimación para Créditos Incobrables fue de Ps. 156.4 millones en el 4T19, Ps. 111.3 millones por encima de los Ps. 45.1 millones reportados en el 3T19. Este incremento se debe principalmente al aumento de cartera vencida como resultado de ajustes operativos y administrativos realizados en algunos programas del Infonavit, aunado a los recientes cambios en la estrategia de administración de los despachos de cobranza y, en menor medida, al proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*) y a un entorno de menor crecimiento económico en el país, mismo que incide en la dinámica del empleo formal. Entendemos que las 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 trimestres. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 es de Ps. 586.8 millones, representando 2.6% de la cartera reportada en el balance general de FHipo.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias, determinadas con base en el enfoque de utilidad, generando una ganancia por valuación de Ps. 10.1 millones durante el 4T19, esta ganancia se vio disminuida en comparación con el 4T18, principalmente, por el proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*), así como por el efecto que el incremento en la cartera vencida tuvo en la valuación a valor razonable de estas constancias. A la fecha, mantenemos cuatro constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U.

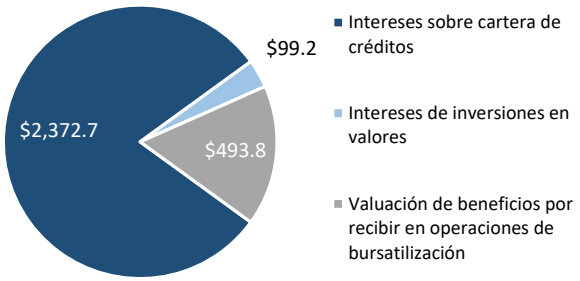
Los ingresos totales alcanzaron Ps. 709.1 millones en el cuarto trimestre de 2019 y Ps. 2,946.1 millones para el año completo 2019, en línea con lo reportado durante el mismo periodo del año anterior.

Ingresos Totales del 2019	Ingresos Totales del 2018
Ps. 2,946.1 millones	Ps. 2,965.7 millones

Desglose de Ingresos al 2019



Desglose de Ingresos al 2018

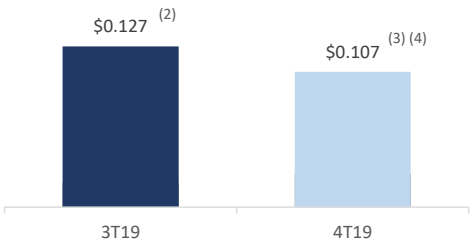


Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza, mismos que incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y del Asesor y Administrador prestados durante el trimestre, alcanzaron Ps. 76.8 millones durante el 4T19, una contracción del 25.1% (~ Ps. 25.6 millones) comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente al ahorro derivado del proceso de internalización.

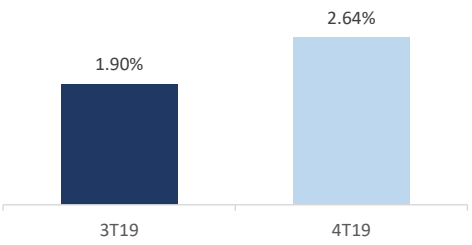
La Utilidad Neta Normalizada[1] alcanzó Ps. 41.4 millones en el 4T19, la cual no considera los gastos no recurrentes (otros gastos) derivados del proceso de internalización del Asesor y Administrador, principalmente por la cancelación del contrato de Asesoría y Administración, los cuales, al término de la internalización no representarán un efecto en el flujo de efectivo ni en el valor del capital de FHipo. Asimismo, el resultado del trimestre se vio afectado por los incrementos en cartera vencida derivados, principalmente, por ajustes operativos y administrativos realizados en algunos programas del Infonavit, aunado a los recientes cambios en la estrategia de administración de los despachos de cobranza, entre otros. A pesar de lo anterior, el nivel de cartera vencida respecto de la cartera total se mantiene aún por debajo de nuestras estimaciones dada la madurez de nuestro portafolio. Asimismo, la utilidad normalizada por CBFI alcanzó Ps. 0.113, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.107, Ps. 0.020 por debajo de la distribución pagada correspondiente al 3T19.

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

Distribución por CBFI



Reservas / Portafolio Total en Balance



1) Utilidad neta normalizada fue ajustada por gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Administrador de FHipo.
2) Distribución pagada correspondiente al 3T19.
3) El cálculo considera el número de CBFIs en circulación a la fecha de publicación del presente reporte y utilidad neta normalizada por la internalización al 95%.
4) Distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente.

Balance General

(En Miles de Pesos)	4T19	4T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	$2,347,875	$1,574,228	$773,647	49.1%
Cartera de crédito, neta	21,636,468	22,945,284	(1,308,816)	(5.7%)
Derechos de cobro, netos	100,707	107,314	(6,607)	(6.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,640,256	3,128,935	(488,679)	(15.6%)
Instrumentos financieros derivados	0	78,993	(78,993)	(100.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	200,114	144,429	55,685	38.6%
TOTAL ACTIVO	**$26,925,420**	**$27,979,183**	**($1,053,763)**	**(3.8%)**
PASIVO Y PATRIMONIO				
TOTAL PASIVO	$17,289,019	$17,413,058	($124,039)	(0.7%)
TOTAL PATRIMONIO	9,636,401	10,566,125	(929,724)	(8.8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$26,925,420**	**$27,979,183**	**($1,053,763)**	**(3.8%)**

El Activo Total al 31 de diciembre de 2019 fue de Ps. 26,925.4 millones, una disminución de 3.8% comparado con el 4T18, relacionado, principalmente, con una cesión de cartera realizada durante el trimestre y una disminución en cartera hipotecaria debido a una menor originación durante la primera mitad del año; así como a la disminución en la valuación activa de instrumentos financieros derivados y la disminución de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.

La Cartera de Créditos en balance al 4T19 se compone de 60,171 créditos, con un saldo neto de Ps. 21,636.5 millones, un decremento de 5.7% en comparación con los Ps. 22,945.3 millones reportados en 4T18.

Durante el 4T19, FHipo llevó a cabo una cesión de créditos hipotecarios a una institución de banca múltiple, la operación se realizó por un total de Ps. 704.9 millones, misma que representó una cantidad superior al valor en libros de la cartera cedida. Al cierre del 4T19, cerramos con una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salarios Mínimos ("VSM"), de Ps. 22,223.3 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 586.8 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 21,636.5 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización de las constancias fiduciarias al cierre del 4T19 tienen un valor de Ps. 2,640.3 millones, mismos que decrecieron 15.6% con respecto a los Ps. 3,128.9 millones registrados en el 4T18. Dicha disminución se debe, principalmente, al proceso de amortización natural de las estructuras, al cobro de los remanentes en el año por un total de Ps. 784.9 millones, y al efecto que el incremento en la cartera vencida tuvo en la valuación. Las constancias fiduciarias se valúan a valor razonable de conformidad con las NIIF ("*IFRS*").

La Posición Activa de los ***Instrumentos Financieros Derivados*** al cierre del 4T19 disminuyó un 100% en relación con la posición registrada en el 4T18, dicho decremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y el movimiento de la tasa de referencia ($TIIE_{28}$). Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado de FHipo al 4T19, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 105,265 créditos por un importe de Ps. 29,606.3 millones, considerando el saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un decremento del 2.9% respecto a los Ps. 30,478.0 millones registrados al 3T19.

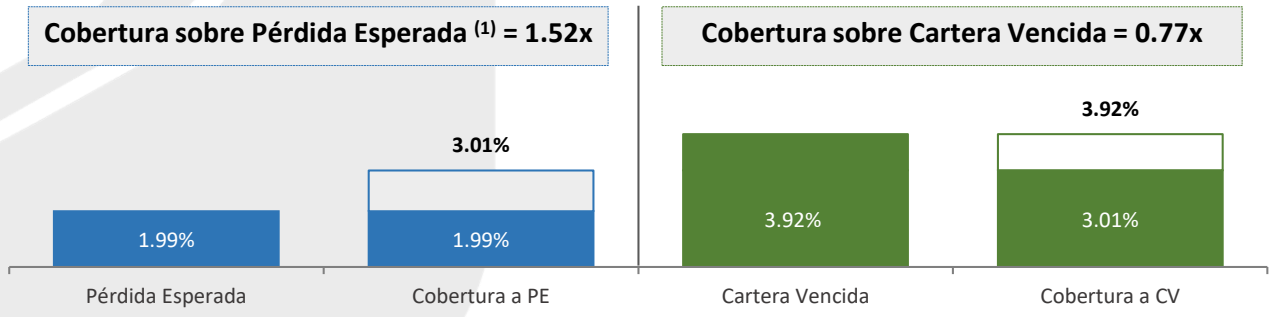
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada[8]							
Valor de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito[9]	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT)[10]	Cartera Vencida
Ps. 29,606	105,265	12.00%	9.50% (real)	10.91%	5.36% (real)	13.11%	**3.92%**

La Cartera Vencida Consolidada representó el 3.92% del total de la cartera hipotecaria, manteniéndose aún por debajo de nuestras estimaciones a largo plazo; dicho incremento comparado con el trimestre anterior, se debe principalmente a ajustes operativos y administrativos realizados por el Infonavit en la cartera hipotecaria, aunado a los recientes cambios en la estrategia de administración de los despachos de cobranza, así como al resultado del 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.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa Ps. 847.5 millones. Este indicador se mantiene por debajo de los niveles esperados.

La Estimación para Créditos Incobrables[11] alcanzó Ps. 586.8 millones al cierre de 4T19, un incremento de Ps. 156.4 millones en comparación con el 3T19, debido principalmente al portafolio que ha caído en cartera vencida, para el 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 1.52x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado *



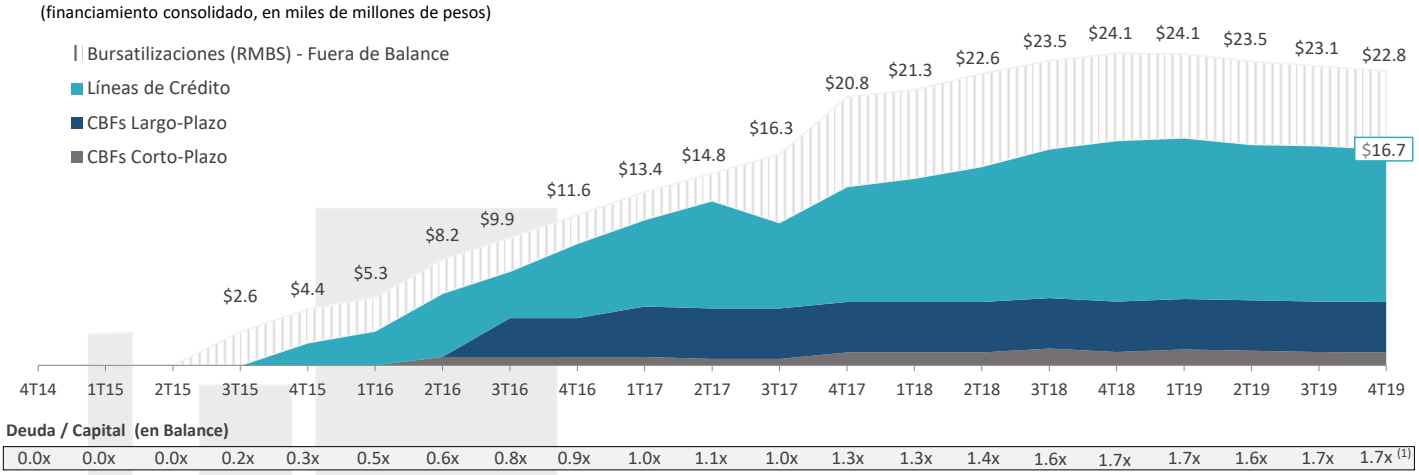
(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.71%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,160.3 millones.
* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 4T19 fueron de Ps. 200.1 millones, un incremento de Ps. 55.7 millones con respecto al 4T18. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre 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 4T19 es de Ps. 17,289.0 millones, en línea con los Ps. 17,413.1 reportados en el 4T18, relacionado principalmente con la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, así como el incremento en la posición pasiva de los instrumentos financieros derivados.

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

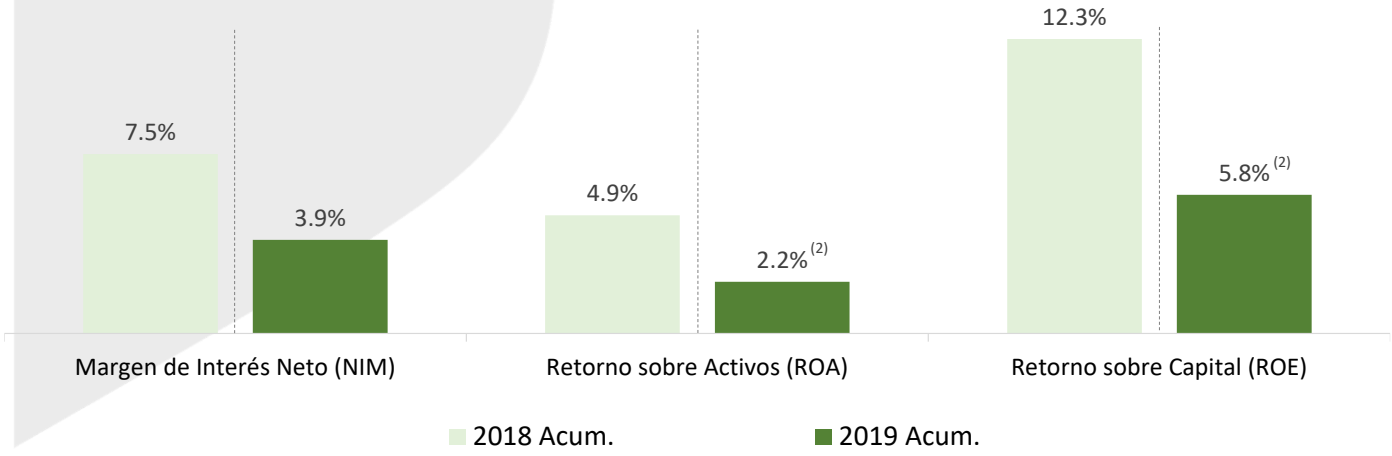
Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



Nota: Deuda considera saldo de Principal Insoluto de Financiamientos.
(1) Deuda/Capital de 2.36x considerando financiamiento dentro y fuera de balance..

El Patrimonio Total alcanzó Ps. 9,636.4 millones al cierre de 4T19, una disminución de 5.1% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la pérdida neta del trimestre, derivada de gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Administrador, así como 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



(2) El ROE y ROA de 2019, consideran utilidad neta normalizada por gastos no recurrentes relacionados a la internalización del Asesor y Administrador.

Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

FHipo - Portafolio Consolidado	4T19	4T18	Var. %
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$29,606 millones** [1]	**$31,533 millones** [1]	**(6.11%)**
Número de Créditos Totales	**105,265**	**111,508**	**(5.60%)**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$281,255	$282,787	(0.54%)
Loan-to-Value a Originación (LTV) [2]	77.60%	77.20%	0.40%
Pago a Ingreso (*Payment-to-Income* "PTI") [2]	24.27%	24.13%	0.14%
Portafolio Vigente [1]	**96.08%** (CV = 3.92%)	**98.57%** (CV = 1.43%)	(2.52%)
Por Programa de Originación			
Infonavit Total (IT)			
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$12,711 millones**	**$13,847 millones**	(8.20%)
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$6,335 millones	$7,124 millones	(11.07%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2] [3]	9.50% (Real)	9.51% (Real)	(0.14%)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$6,376 millones	$6,723 millones	(5.17%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	NA
Infonavit Más Crédito (IMC)			
Saldo Cartera IMC	**$13,913 millones**	**$14,811 millones**	(6.06%)
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	10.91% (Nominal)	10.84% (Nominal)	0.61%
Fovissste			
Saldo Cartera Fovissste [3]	**$2,697 millones**	**$2,767 millones**	(2.53%)
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.36% (Real)	5.37% (Real)	(0.13%)
Smart Lending			
Saldo Cartera Smart Lending	**$285 millones**	**$109 millones**	161.84%
Tasa de Interés Promedio [2][4]	13.11%	13.07%	0.31%

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

(1) Saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 31 de diciembre de 2019, FHipo co-participa el ~63% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.

(2) Promedio ponderado por "Saldo Total".

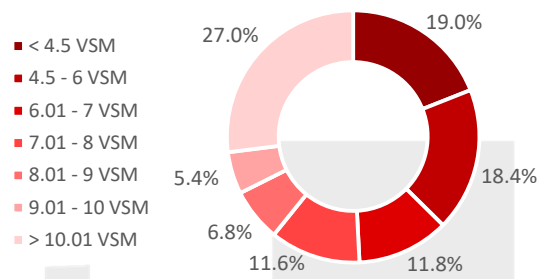
(3) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

(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)

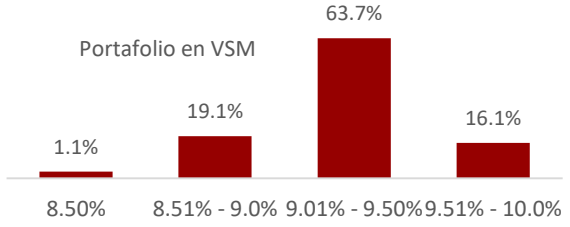
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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)



Cartera en Pesos

Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal

Infonavit Más Crédito:

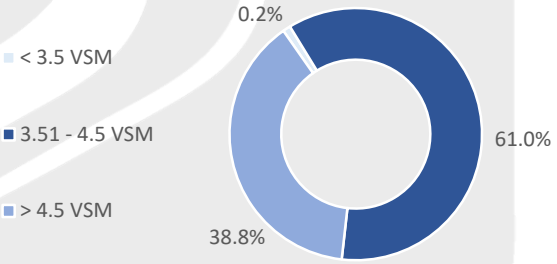
Tasa Promedio = 10.91% nominal

Tasa de Originación actual = 11.90% nominal [2]

Características del Portafolio Fovissste

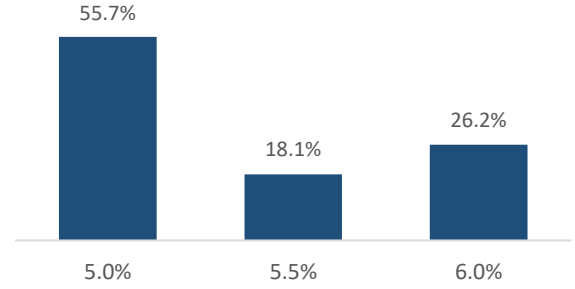
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

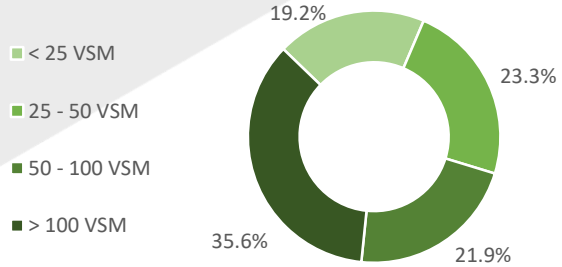
(como % del total de créditos del portafolio Fovissste en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

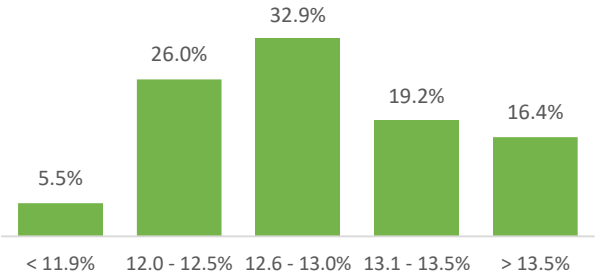
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

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



Distribución por CAT de la garantía hipotecaria [3]

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

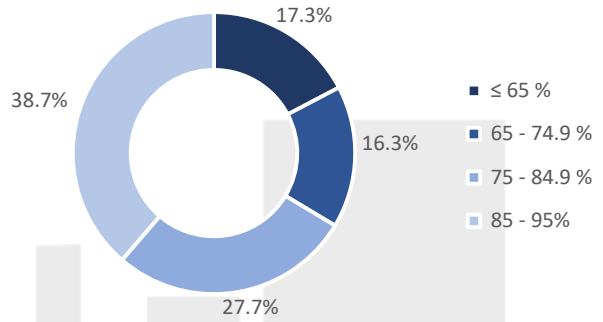


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "Infonavit Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.
(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios,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

Características del Portafolio Consolidado

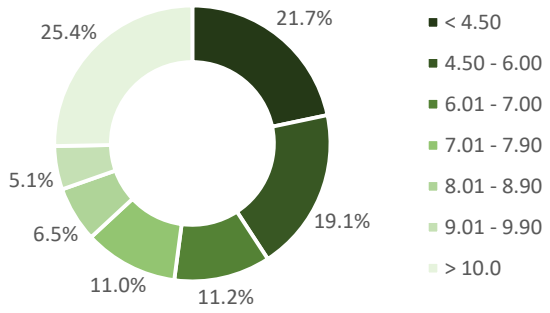
Distribución por *Loan – to – Value* (*LTV*) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



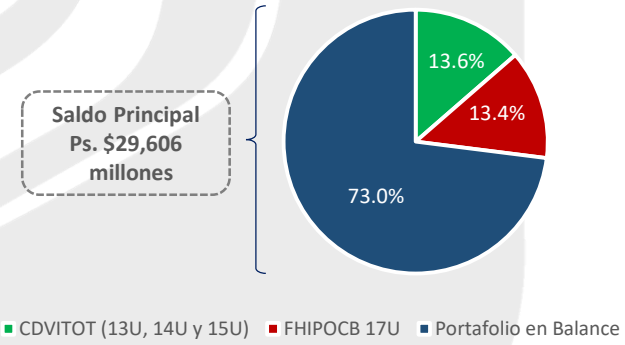
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



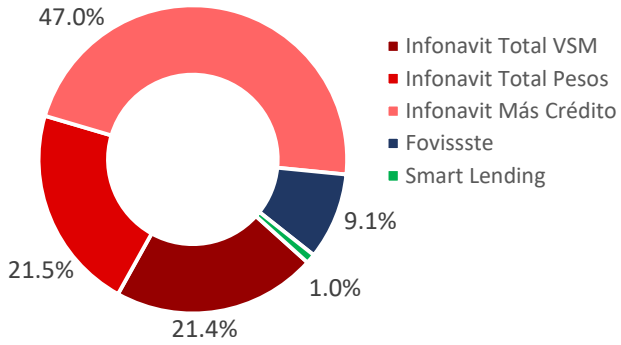
Distribución por Saldo (dentro y fuera de balance)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



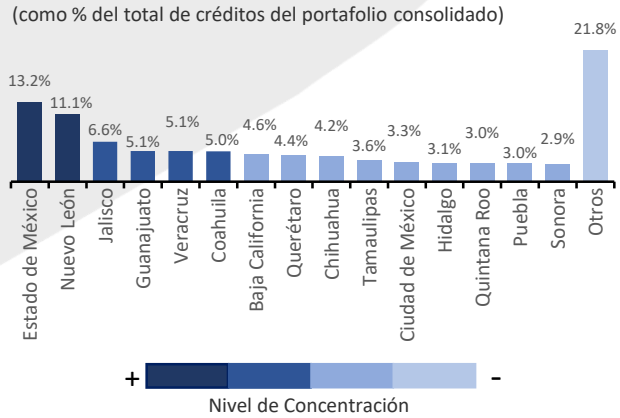
Distribución por programa de originación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



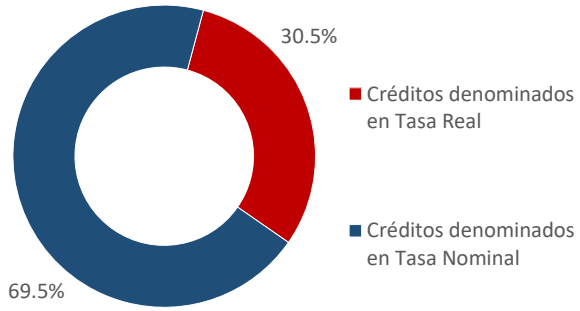
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por Tasa de Interés (Real vs. Nominal)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)

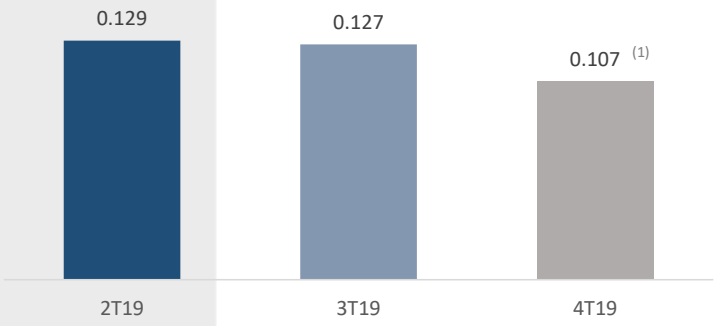


Distribución Estimada a Tenedores

El 21 de noviembre de 2019, como resultado de la Política de Distribución vigente a dicha fecha, FHipo distribuyó a sus tenedores el 30.0% de su utilidad neta obtenida en el 3T19, por un importe de Ps. 0.127 por CBFI.

La utilidad normalizada por CBFI, considerando los 367.2 millones de CBFIs en circulación, en el 4T19 fue de Ps. 0.113, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.107, una disminución de Ps. 0.020 al compararlo con los Ps. 0.127 distribuidos del 3T19.

Comportamiento de nuestra distribución por CBFI



(1) Distribución estimada (95% de la utilidad neta normalizada) sujeta a la Política de Distribución Vigente. Utilidad neta normalizada por gastos no recurrentes derivados de la internalización.

Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 31 de diciembre 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	-	$2,866 (1)	2025
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	$1,551 (1)	2022
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	$723 (1)	2021
CDVITOT 13U		UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	$920 (1)	2020
Corto Plazo – 00519	Quirografario	$TIIE_{28}$	+70 pbs	-	$200	Noviembre 2020
Corto Plazo – 00419			+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
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	$TIIE_{28}$	+135 pbs	$2,600	$2,300	2025
HSBC No. 2			+143 pbs	$2,000	$375	2050
HSBC No. 1			+150 pbs	$5,000	$5,000	2050
BID			+150 pbs	$1,397	$1,397	2023
NAFIN			+165 pbs	$5,000	$2,730	2050
Largo Plazo - FHIPO 16	Bono Garantizado	Tasa Fija = 7.00%	-	-	$3,000	2051
Largo Plazo - FHIPO 17		Tasa Fija = 8.78%		-	$900	2052

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

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

El nivel de endeudamiento de FHipo al 31 de diciembre de 2019 fue el siguiente:

$Apalancamiento^{*} \leq 5$	Resultado al 4T19 →	**2.79 x** [2]	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 4T19 →	**1.73 x** [2]	✓
ICD_t [3] ≥ 1	Resultado al 4T19 →	**2.67 x** [2]	✓

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

(1) Metodología del cálculo en base a la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. Para mayor detalle referirse al "Reporte de Apalancamiento".
(2) Cálculo utilizando información financiera al cierre del 4T19.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.79x. Asimismo, al cierre del 4T19 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 2.67x, 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 4T19

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO14 *(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 FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 18.45 por CBFI.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO14 *(11 de noviembre 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 3,700,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 18.55 por CBFI.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO14 *(12 de noviembre 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 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 18.55 por CBFI.

FHipo anuncia la distribución correspondiente al 3T19 *(12 de noviembre de 2019)*

- El 21 de noviembre de 2019 se llevó a cabo la distribución de Ps. 0.1269523886896264 pesos por CBFI correspondiente al tercer trimestre de 2019, es decir el 30.0% de la utilidad neta por CBFI (Ps. 0.423 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 - 3T19	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI (1)
Utilidad Neta del Trimestre	158,102,382.73	100.0%	0.423
Utilidad Neta sujeta a Distribución	150,197,263.59	95.0%	0.402
Recompras a cargo de la Distribución	216,752,500.00	137.1%	0.580
Utilidad Neta a Distribuir	**47,430,714.82**	**30.0%**	**0.127**

(1) Considera 373,610,259 CBFIs FHIPO14 en circulación.

FHipo anuncia una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 200 millones *(21 de noviembre 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 00519". 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 cesión de derechos de portafolio hipotecario *(29 de noviembre de 2019)*

- FHipo llevó a cabo de manera exitosa, la cesión de un portafolio hipotecario de un total de 1,567 créditos del programa "Infonavit Más Crédito", a una institución de banca múltiple, por un monto de Ps. 704.9 millones, precio que representa una cantidad superior al valor en libros actual de la cartera cedida.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO14 *(20 de diciembre 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 3,600,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 19.0 por CBFI.

FHipo anuncia recompra de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIPO14 *(23 de diciembre 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 2,800,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 19.0 por CBFI.

Cobertura de Analistas

Al 31 de diciembre de 2019, la cobertura de FHipo es proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

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

Acerca de FHipo

Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento y desarrollo de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales en México con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. El portafolio actual utiliza la plataforma de originación y cobranza del Infonavit, lo que permite acceder al descuento de nómina, al fungir como administrador primario de los portafolios hipotecarios, en adición, CH Asset Management 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, notas y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. La Compañía no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones, notas y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

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

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Situación Financiera

(En Miles de Pesos)

	4T19	4T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,347,875	$1,574,228	$773,647	49.1%
Inversiones en valores			0	N/A
Cartera de crédito vigente	20,720,179	22,327,090	(1,606,911)	(7.2%)
Cartera de crédito vencida	791,609	271,542	520,067	191.5%
Intereses devengados no cobrados	684,982	637,307	47,675	7.5%
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	26,533	46,190	(19,657)	(42.6%)
Estimación de créditos incobrables	(586,835)	(336,845)	(249,990)	74.2%
Cartera de crédito, neta	21,636,468	22,945,284	(1,308,816)	(5.7%)
Derechos de cobro, netos	100,707	107,314	(6,607)	(6.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,640,256	3,128,935	(488,679)	(15.6%)
Instrumentos financieros derivados	0	78,993	(78,993)	(100.0%)
Cuentas por cobrar y otros activos	200,114	144,429	55,685	38.6%
TOTAL ACTIVO	**$26,925,420**	**$27,979,183**	**($1,053,763)**	**(3.8%)**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$328,951	$128,082	$200,869	156.8%
Pasivos bursátiles	4,864,307	4,874,128	(9,821)	(0.2%)
Préstamos	11,774,169	12,374,939	(600,770)	(4.9%)
Instrumentos financieros derivados	321,592	35,909	285,683	795.6%
TOTAL PASIVO	**$17,289,019**	**$17,413,058**	**($124,039)**	**(0.7%)**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$9,333,588	$9,786,934	($453,346)	(4.6%)
Otros resultados integrales	($321,592)	$43,087	($364,679)	(846.4%)
Utilidades acumuladas	624,405	736,104	(111,699)	(15.2%)
TOTAL PATRIMONIO	**$9,636,401**	**$10,566,125**	**($929,724)**	**(8.8%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$26,925,420**	**$27,979,183**	**($1,053,763)**	**(3.8%)**

Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Resultados

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

	Por Trimestre				Acumulado	
	4T19	4T18	Variación	% Var	4T19	4T18
INGRESOS						
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$653,594*	*$618,525*	*$35,069*	*5.7%*	*$2,491,157*	*$2,372,717*
Intereses de inversiones en valores	*35,538*	*31,125*	*4,413*	*14.2%*	*141,901*	*99,186*
Total ingresos por intereses	689,132	649,650	39,482	6.1%	2,633,058	2,471,903
Gasto por intereses	(410,501)	(409,342)	(1,159)	0.3%	(1,622,044)	(1,444,297)
Margen financiero	278,631	240,308	38,323	15.9%	1,011,014	1,027,606
Estimación para créditos incobrables	(156,353)	(24,619)	(131,734)	535.1%	(259,249)	(46,925)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	122,278	215,689	(93,411)	(43.3%)	751,765	980,681
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	10,137	180,917	(170,780)	(94.4%)	296,248	493,797
Otros ingresos	9,850	0	9,850	N/A	16,801	0
TOTAL INGRESOS, NETO	**$142,265**	**$396,606**	**($254,341)**	**(64.1%)**	**$1,064,814**	**$1,474,478**
GASTOS						
Comisiones por administración y cobranza	*($76,771)*	*($102,351)*	*$25,580*	*(25.0%)*	*($384,119)*	*($392,584)*
Otros gastos de administración	*(24,134)*	*(29,132)*	*4,998*	*(17.2%)*	*(92,954)*	*(107,969)*
Gastos de administración	(100,905)	(131,483)	30,578	(23.3%)	(477,073)	(500,553)
Otros gastos	(295,782)	0	(295,782)	N/A	(307,016)	0
TOTAL GASTOS	**(396,687)**	**(131,483)**	**(265,204)**	**201.7%**	**(784,089)**	**(500,553)**
RESULTADO NETO	**($254,422)**	**$265,123**	**($519,545)**	**(196.0%)**	**$280,725**	**$973,925**
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado Neto	($254,422)	$265,123	(519,545)	(196.0%)	$280,725	$973,925
Otros resultados integrales	34,934	(59,465)	94,399	(158.7%)	(364,679)	(76,962)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	**($219,488)**	**$205,658**	**(425,146)**	**(206.7%)**	**($83,954)**	**$896,963**

Apéndice – Estratificación del Portafolio Infonavit

A continuación se presenta la estratificación del Portafolio Infonavit dentro y fuera de balance al 31 de diciembre 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%	41,675	42.36%	$	6,334,957,229	23.79%	2,466,403	23.79%
Infonavit Total Pesos	12.00%	29,357	29.84%	$	6,375,660,098	23.95%	2,482,250	23.95%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.91%	27,340	27.79%	$	13,913,624,712	52.26%	5,417,023	52.26%
Total		98,372	100.00%	$	26,624,242,039	100.00%	10,365,677	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	18,661	18.97%	$	3,276,205,668	12.31%	1,275,533	12.31%
4.5 - 6 VSM	18,150	18.45%	$	3,223,349,760	12.11%	1,254,954	12.11%
6.01 - 7 VSM	11,593	11.78%	$	1,736,181,014	6.52%	675,951	6.52%
7.01 - 8 VSM	11,417	11.61%	$	1,878,843,919	7.06%	731,495	7.06%
8.01 - 9 VSM	6,738	6.85%	$	1,499,934,137	5.63%	583,973	5.63%
9.01 - 10 VSM	5,297	5.38%	$	1,352,868,455	5.08%	526,715	5.08%
> 10.01 VSM	26,516	26.95%	$	13,656,859,086	51.29%	5,317,056	51.29%
Total	98,372	100.00%	$	26,624,242,039	100.00%	10,365,677	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%	458	1.10%	$	71,042,681	1.12%	27,659	1.12%
8.6% - 9.0%	7,981	19.15%	$	1,133,670,184	17.90%	441,374	17.90%
9.1% - 9.50%	26,546	63.70%	$	3,576,454,573	56.46%	1,392,429	56.46%
9.6% - 10.0%	6,690	16.05%	$	1,553,789,791	24.53%	604,941	24.53%
Total	41,675	100.00%	$	6,334,957,229	100.00%	2,466,403	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	88,431	89.89%	$	23,959,003,104	89.99%	9,328,014	89.99%
< 91 días	5,803	5.90%	$	1,551,596,848	5.83%	604,087	5.83%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	2,962	3.01%	$	914,436,531	3.43%	356,020	3.43%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	1,176	1.20%	$	199,205,555	0.75%	77,557	0.75%
Total	98,372	100.00%		26,624,242,039	100.00%	10,365,677	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%	16,390	16.66%	$	3,758,457,432	14.12%	1,463,289	14.12%
65% - 74.9%	15,762	16.02%	$	3,673,479,582	13.80%	1,430,204	13.80%
75% - 84.9%	26,654	27.10%	$	6,867,476,512	25.79%	2,673,730	25.79%
85% - 95.0%	39,566	40.22%	$	12,324,828,514	46.29%	4,798,454	46.29%
Total	98,372	100.00%	$	26,624,242,039	100.00%	10,365,677	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)	79,770	81.09%	$	21,623,575,231	81.22%	8,418,756	81.22%
Regimen Especial de Amortización (REA)	15,226	15.48%	$	4,118,117,272	15.47%	1,603,316	15.47%
Prórroga	3,376	3.43%	$	882,549,536	3.31%	343,605	3.31%
Total	98,372	100.00%	$	26,624,242,039	100.00%	10,365,677	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM

Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	36,809	88.32%	$	4,545,766,348	71.76%	1,769,814	71.76%
100.01 - 200 VSM	4,306	10.33%	$	1,413,780,648	22.32%	550,430	22.32%
200.01 - 300 VSM	436	1.05%	$	261,938,751	4.13%	101,981	4.13%
300.01 - 400 VSM	109	0.26%	$	96,114,968	1.52%	37,421	1.52%
> 400 VSM	15	0.04%	$	17,356,514	0.27%	6,757	0.27%
Total	41,675	100.00%	$	6,334,957,229	100.00%	2,466,403	100.00%

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

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 200 mil Ps.	24,499	43.21%	$ 3,946,630,963	19.45%	1,536,551	19.45%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	14,953	26.37%	$ 4,070,808,131	20.06%	1,584,897	20.06%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,612	13.43%	$ 3,732,847,069	18.40%	1,453,318	18.40%
> 600.1 mil Ps.	9,633	16.99%	$ 8,538,998,647	42.09%	3,324,508	42.09%
Total	56,697	100.00%	$ 20,289,284,810	100.00%	7,899,274	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	8,305	8.44%	$ 1,494,915,705	5.61%	582,019	5.61%
25.1 - 30 años	20,734	21.08%	$ 3,919,273,863	14.72%	1,525,900	14.72%
30.1 - 35 años	18,627	18.94%	$ 4,061,942,392	15.26%	1,581,445	15.26%
35.1 - 40 años	15,726	15.99%	$ 4,534,447,695	17.03%	1,765,407	17.03%
40.1 - 45 años	13,644	13.87%	$ 4,970,892,854	18.67%	1,935,329	18.67%
45.1 - 50 años	11,112	11.30%	$ 4,206,338,896	15.80%	1,637,664	15.80%
50.1 - 55 años	7,046	7.16%	$ 2,542,193,347	9.55%	989,758	9.55%
55.1 - 60 años	2,971	3.02%	$ 856,403,841	3.22%	333,426	3.22%
60.1 - 65 años	207	0.21%	$ 37,833,446	0.14%	14,730	0.14%
Total	98,372	100.00%	$ 26,624,242,039	100.00%	10,365,677	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Fovissste dentro y fuera de balance al 31 de diciembre 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%	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	100.00%
Total		6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	100.00%

Por Salario del Trabajador						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 3.5 VSM	17	0.25%	$ 2,435,933	0.09%	948	0.09%
3.51 - 4.5 VSM	4,158	60.97%	$ 1,747,678,612	64.80%	680,428	64.80%
> 4.51 VSM	2,645	38.78%	$ 947,030,386	35.11%	368,710	35.11%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	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	3,801	55.73%	$ 1,451,810,853	53.83%	565,237	53.83%
5.5% VSM	1,234	18.09%	$ 537,211,494	19.92%	209,154	19.92%
6% VSM	1,785	26.17%	$ 708,122,584	26.25%	275,695	26.25%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	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	6,662	97.68%	$ 2,627,281,552	97.41%	1,022,886	97.41%
< 91 días	56	0.82%	$ 23,250,957	0.86%	9,052	0.86%
≥ 91 días	102	1.50%	$ 46,612,421	1.73%	18,148	1.73%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	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%	1,831	26.85%	$ 478,413,138	17.74%	186,262	17.74%
65% - 74.9%	1,355	19.87%	$ 541,382,387	20.07%	210,778	20.07%
75% - 84.9%	2,429	35.62%	$ 1,099,494,263	40.77%	428,069	40.77%
85% - 95.0%	1,205	17.67%	$ 577,855,143	21.42%	224,978	21.42%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	100.00%

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

Situación Laboral						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Activo + Pensionado	6,607	96.88%	$ 2,598,568,698	96.35%	1,011,707	96.35%
Fuera de Sector	213	3.12%	$ 98,576,233	3.65%	38,379	3.65%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	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	1,337	19.60%	$ 203,600,861	7.55%	79,268	7.55%
100.01 - 200 VSM	4,524	66.33%	$ 1,942,092,090	72.01%	756,119	72.01%
200.01 - 300 VSM	873	12.80%	$ 479,770,631	17.79%	186,790	17.79%
300.01 - 400 VSM	86	1.26%	$ 71,681,349	2.66%	27,908	2.66%
> 400 VSM	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	171	2.51%	$ 66,148,283	2.45%	25,754	2.45%
25.1 - 30 años	1,099	16.11%	$ 437,076,875	16.21%	170,168	16.21%
30.1 - 35 años	1,298	19.03%	$ 520,280,621	19.29%	202,562	19.29%
35.1 - 40 años	1,274	18.68%	$ 497,748,328	18.45%	193,789	18.45%
40.1 - 45 años	1,223	17.93%	$ 466,103,806	17.28%	181,469	17.28%
45.1 - 50 años	1,027	15.06%	$ 398,326,817	14.77%	155,081	14.77%
50.1 - 55 años	627	9.19%	$ 262,418,983	9.73%	102,168	9.73%
55.1 - 60 años	101	1.48%	$ 49,041,217	1.82%	19,093	1.82%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	6,820	100.00%	$ 2,697,144,931	100.00%	1,050,086	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 31 de diciembre 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)	13.11%	73	100.00%	$ 284,937,125	100.00%	110,935	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.75%	73	100.00%	$ 284,937,125	100.00%	110,935	100.00%
Total		73	100.00%	$ 284,937,125	100.00%	110,935	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%	4	5.48%	$ 19,824,921	6.96%	7,718	6.96%
12.0 - 12.5%	19	26.03%	$ 79,489,807	27.90%	30,948	27.90%
12.6 - 13.0%	24	32.88%	$ 98,948,970	34.73%	38,524	34.73%
13.1 - 13.5%	14	19.18%	$ 33,746,054	11.84%	13,138	11.84%
> 13.5%	12	16.44%	$ 52,927,374	18.58%	20,606	18.58%
Total	73	100.00%	$ 284,937,125	100.00%	110,935	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%	17	23.29%	$ 71,192,707	24.99%	27,718	24.99%
10.6% - 10.7%	14	19.18%	$ 44,265,134	15.54%	17,234	15.54%
10.7% - 10.8%	24	32.88%	$ 84,692,958	29.72%	32,974	29.72%
10.8% - 10.9%	8	10.96%	$ 27,895,498	9.79%	10,861	9.79%
> 10.9%	10	13.70%	$ 56,890,828	19.97%	22,149	19.97%
Total	73	100.00%	$ 284,937,125	100.00%	110,935	100.00%

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

Por Salario del Trabajador (garantía hipotecaría)

Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 25 VSM	14	19.2%	$	12,917,642	4.53%	5,029	4.53%
25 - 50 VSM	17	23.3%	$	44,251,308	15.53%	17,228	15.53%
50 - 100 VSM	16	21.9%	$	53,291,645	18.70%	20,748	18.70%
> 100 VSM	26	35.6%	$	174,476,531	61.23%	67,929	61.23%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	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	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	100.00%
< 91 días	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
≥ 91 días	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	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	39.73%	$	132,572,612	46.53%	51,615	46.53%
65% - 74.9%	15	20.55%	$	61,496,620	21.58%	23,943	21.58%
75% - 84.9%	22	30.14%	$	65,038,813	22.83%	25,322	22.83%
85% - 95.0%	7	9.59%	$	25,829,081	9.06%	10,056	9.06%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	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	34	46.58%	$	48,490,662	17.02%	18,879	17.02%
1,000.01 - 2,000 VSM	21	28.77%	$	72,846,457	25.57%	28,361	25.57%
2,000.01 - 3,000 VSM	8	10.96%	$	48,578,198	17.05%	18,913	17.05%
3,000.01 - 4,000 VSM	6	8.22%	$	53,129,905	18.65%	20,685	18.65%
4,000.01 - 5,000 VSM	1	1.37%	$	12,104,447	4.25%	4,713	4.25%
> 5,000 VSM	3	4.11%	$	49,787,457	17.47%	19,384	17.47%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	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	1.37%	$	1,329,611	0.47%	518	0.47%
25.1 - 30 años	11	15.07%	$	34,947,325	12.26%	13,606	12.26%
30.1 - 35 años	25	34.25%	$	99,662,955	34.98%	38,802	34.98%
35.1 - 40 años	10	13.70%	$	53,584,443	18.81%	20,862	18.81%
40.1 - 45 años	9	12.33%	$	31,222,953	10.96%	12,156	10.96%
45.1 - 50 años	6	8.22%	$	35,449,839	12.44%	13,802	12.44%
50.1 - 55 años	7	9.59%	$	17,505,318	6.14%	6,815	6.14%
55.1 - 60 años	4	5.48%	$	11,234,680	3.94%	4,374	3.94%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$	-	0.00%	0	0.00%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	100.00%

Por Plazo del Crédito

Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	% del Total de Créditos		Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
120 - 179	5	6.85%	$	11,351,900	3.98%	4,420	3.98%
180 - 239	13	17.81%	$	33,665,312	11.81%	13,107	11.81%
240 - 299	41	56.16%	$	187,019,109	65.64%	72,813	65.64%
300 - 360	14	19.18%	$	52,900,804	18.57%	20,596	18.57%
Total	73	100.00%	$	284,937,125	100.00%	110,935	100.00%

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