Reporte Trimestral

1T19

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 2 de mayo de 2019

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

Teléfonos:

Sin Costo: 1-855-327-6837

Internacional: 1-631-891-4304

Número de Conferencia: 10006588

WebCast:
http://public.viavid.com/index.php?id=134111

FHipo alcanza una Utilidad por CBFI ("*UPA*") de Ps. $0.539 por certificado

Ciudad de México a 30 de abril de 2019 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario ("FHipo") (BMV: FHIPO), anuncia los resultados del primer trimestre terminado el 31 de marzo 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 1er trimestre de 2019

- La **utilidad por CBFI** ("*UPA*") en el primer trimestre de 2019 ("1T19") alcanzó Ps. $0.539, mismo que comparado con los Ps. $0.551 reportados al cierre del primer trimestre de 2018 ("1T18") representa una disminución de 2.2%. Lo anterior como resultado de un ciclo inflacionario durante el 1T19 inferior al mostrado durante el 2018 y al incremento en las tasas de interés.
- En el 1T19 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 00119", mismo que fue colocado con un margen de 75 puntos base (pbs) sobre $TIIE_{28}$.
- El **retorno al capital** (*ROE*, por sus siglas en inglés) fue de 8.4% al cierre del 1T19, un cambio de 60 pbs con respecto al 9.0% en el 1T18, debido principalmente a una disminución de la inflación estimada durante el primer trimestre del año contra aquella reportada en el 2018 y al incremento en las tasas de interés.
- Al 1T19 contamos con un **saldo insoluto en portafolio** de Ps. $31,342.9 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados ("Cartera Consolidada" o "Portafolio Consolidado"), un incremento de 4.4% en comparación con Ps. $30,009.8 millones reportados en el 1T18.
- La **distribución**[1], sujeta a la Política de Distribución vigente, (al 95% de la utilidad neta) por CBFI durante el 1T19 es de Ps. $0.512, considerando los 392.4 millones de **CBFIs en circulación** al cierre del 1T19.
- Al cierre del 1T19 mantenemos un **índice de deuda a capital consolidada**[2] de 2.3x, 0.4x por encima de la cifra reportada durante el 1T18, debido principalmente al resultado del crecimiento de la cartera hipotecaria durante los últimos trimestres.
- Al 31 de marzo de 2019, la **cartera vencida consolidada** representó únicamente el 1.68% del Portafolio Consolidado de FHipo, manteniéndose como uno de los más bajos del sector. Al cierre del 1T19, mantenemos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de 2.0x.

---

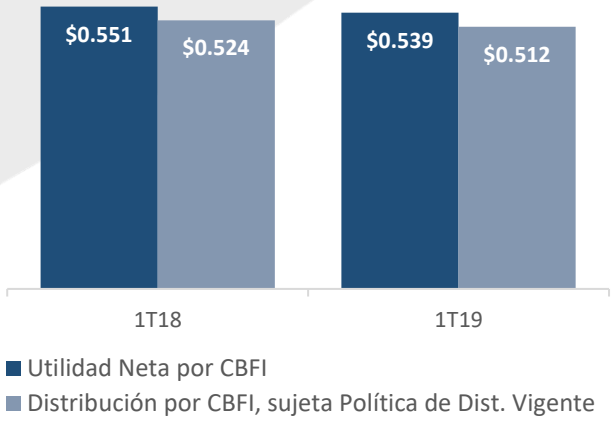
[1] La distribución a ser pagada, podrá ser ajustada, en su caso, por recompras de CBFIs FHipo 14, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo 1T19. La Política de Distribución de FHipo fue modificada por el Comité Técnico el 26 de julio de 2018.
[2] 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

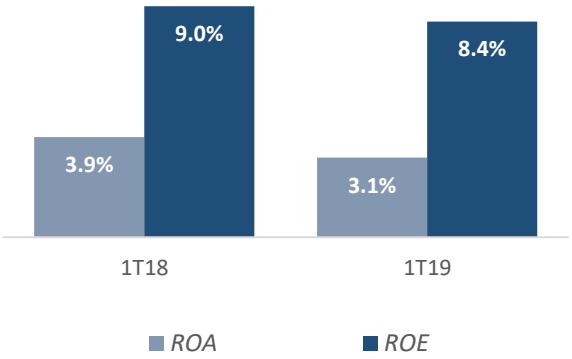
Resumen Financiero		
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (%, $)	***1T19***	***1T18***
Indicadores Financieros		
Ingresos por Intereses *(mm)*	$658,660	$573,448
Valuación de beneficios por recibir en Op. de bursatilización *(mm)*	$108,488	$100,526
Utilidad Neta *(mm)*	$211,521	$233,893
Margen de Utilidad Neta *(%)*	32.1%	40.8%
Margen Financiero Ajustado [1] *(%)*	34.6%	44.7%
Margen de Interés Neto *(NIM, %)*	5.0%	6.0%
Utilidad Neta por CBFI *(EPS)*	$0.539	$0.551
Indicadores de Cartera		
Número de Créditos	110,363	110,017
Cartera Total *(mm)*	$31,343	$30,010
Cartera Vencida / Portafolio Neto *(%)*	1.68%	1.26%
Razones Financieras		
Gastos operativos / Ingresos Brutos	16.3%	18.3%
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida *(consolidada, veces)*	1.0x	1.2x
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada *(consolidada, veces)*	2.0x	2.4x
Indice de Apalancamiento *(Activos Totales / Títulos de Capital)*	2.9x	2.4x
Deuda / Capital *(en balance, veces)*	1.7x	1.3x
ICD [2] *(veces)*	1.9x	4.9x
Retorno Sobre Activos *(ROA, %)*	3.1%	3.9%
Retorno Sobre Capital *(ROE, %)*	8.4%	9.0%

(1) Margen Financiero Ajustado por Estimación para Créditos Incobrables.
(2) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al Cierre del Trimestre.

Utilidad Neta y Distribución por CBFI



Principales Razones Financieras



Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El primer trimestre del 2019 representó un inicio de año en línea con nuestras expectativas. En un ambiente de tasas de interés elevadas y un entorno macroeconómico que muestra síntomas de desaceleración, logramos mantener la esencia de nuestro negocio, al mantener una cartera vencida controlada y una utilidad por CBFI que manifiesta el valor fundamental de FHipo. De este modo, durante el trimestre enfocamos esfuerzos en minimizar nuestra exposición a riesgos operativos y de mercado.

Durante los primeros meses del 2019 concluimos nuestro más reciente contrato de originación con el Infonavit, dentro del Programa Infonavit Más Crédito, después de haber alcanzado nuestra meta de originación de Ps. $6,000 millones. Este logro reafirma nuestro objetivo de corto plazo: mantener y conservar el sano comportamiento de nuestro portafolio y únicamente originar créditos hipotecarios si la tasa activa de los mismos tienen sentido económico. Durante este año seguiremos originando créditos hipotecarios bajo la modalidad Smart Lending, misma que continua creciendo notablemente desde su inicio en 2018, y buscaremos originar créditos hipotecarios con el Infonavit, Fovissste u otras instituciones originadoras, siempre y cuando dichas inversiones potencialicen los rendimientos de FHipo en el largo plazo.

Durante el primer trimestre del año, el valor de mercado de nuestros certificados incrementó 18.7% como resultado de la confianza de los tenedores en nuestro equipo de administración y que saben que constantemente buscamos mitigar riesgos, solucionar problemas y procurar los intereses de nuestros inversionistas. Continuaremos enfocándonos en que nuestros incentivos estén alineados con los de nuestros tenedores, forjando un equipo de administración que busca los mismos intereses.

En lo referente a nuestra cartera hipotecaria, el Portafolio Consolidado incrementó 4.4% año contra año, creciendo de Ps. $30,010 millones a Ps. $31,343 millones, alcanzado una razón de apalancamiento en balance de 1.7x deuda a capital. En este sentido, estamos satisfechos con el desempeño de nuestra cartera hipotecaria, mostrando un índice de cartera vencida de tan solo 1.68%. En términos de rentabilidad, nuestra utilidad por CBFI alcanzó $0.539 centavos y nuestro retorno al capital 8.4%, mismo que en términos reales, como resultado de una expectativa inflacionaria menor para 2019 *vis a vis* el registrado en 2018 y al incremento en las tasas de interés, resulta equivalente al periodo anterior.

Finalmente, durante el año esperamos ejecutar de manera proactiva diversas iniciativas, con el fin de enfrentar el entorno de incertidumbre que vive el país con una estructura de balance sólida, adquiriendo activos de calidad y ejecutando con diligencia la cobranza de nuestra cartera actual.

Estoy convencido que FHipo ha demostrado y continuará demostrando su capacidad de generar retornos atractivos para 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 1T19	Por Trimestre 1T18	Variación	% Var	Acumulado 1T19	Acumulado 1T18
INGRESOS						
Total ingresos por intereses [1]	$658,660	$573,448	$85,212	14.9%	$658,660	$573,448
Gasto por intereses	($407,394)	($314,648)	($92,746)	29.5%	($407,394)	($314,648)
(-) Estimación para créditos incobrables	($23,303)	($2,256)	($21,047)	932.9%	($23,303)	($2,256)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	$227,963	$256,544	($28,581)	(11.1%)	$227,963	$256,544
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	108,488	100,526	7,962	7.9%	108,488	100,526
TOTAL INGRESOS, NETO	**336,451**	**357,070**	**(20,619)**	**(5.8%)**	**336,451**	**357,070**
TOTAL DE GASTOS	**(124,930)**	**(123,177)**	**(1,753)**	**1.4%**	**(124,930)**	**(123,177)**
UTILIDAD NETA	**$211,521**	**$233,893**	**($22,372)**	**(9.6%)**	**$211,521**	**$233,893**
UTILIDAD NETA POR CBFI	**$0.539**	**$0.551**	**($0.012)**	**(2.2%)**	**$0.539**	**$0.551**

[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.

Los Ingresos por Intereses aumentaron 14.9% durante el 1T19, al registrar Ps. $658.7 millones, en comparación con Ps. $573.4 millones reportados en el 1T18; este incremento se debe principalmente al resultado del crecimiento de la cartera hipotecaria durante los últimos trimestres.

Los Gastos por Intereses en el 1T19 fueron de Ps. $407.4 millones, un incremento del 29.5% en comparación con los Ps. $314.6 millones reportados al cierre del 1T18. El incremento durante los últimos trimestres se explica principalmente por el desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento y un ciclo económico de alzas en la tasa de referencia local, que tiene como resultado un Portafolio Consolidado más grande y un balance más robusto.

La Estimación para Créditos Incobrables fue de Ps. $23.3 millones en 1T19, un aumento de Ps. $21.0 millones en comparación con los Ps. $2.3 millones reportados en 1T18. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 31 de marzo de 2019 es de Ps. $358.1 millones, representando el 1.57% de la cartera en balance.

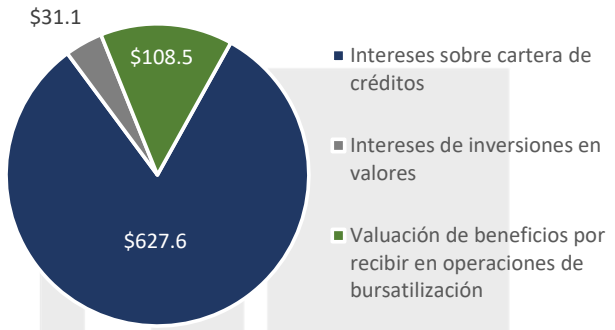
El Margen Financiero ajustado por riesgo crediticio alcanzó Ps. $227.9 millones en el 1T19, un decremento del 11.1% contra los Ps. $256.5 millones alcanzados en el 1T18. La variación corresponde principalmente al incremento de nuestra estimación para créditos incobrables y al ciclo de alzas en la tasa de referencia por parte de Banxico.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se valúa con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias, determinadas con base en el enfoque de utilidad, generando una ganancia por valuación de Ps. $108.5 millones durante el 1T19, un incremento de 7.9% vs 1T18. A la fecha mantenemos cuatro constancias fiduciarias (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y FHIPOCB 17U).

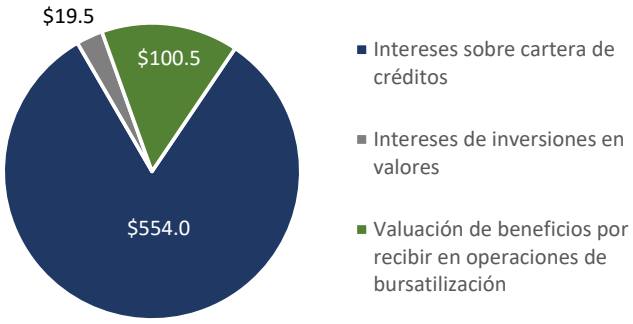
Los ingresos totales incrementaron 13.8%, pasando de Ps. $674.0 millones en el 1T18 a Ps. $767.2 millones durante el 1T19.

Ingresos Totales 1T19	Ingresos Totales 1T18
Ps. $767.2 millones	Ps. $674.0 millones

Desglose de Ingresos al 1T19



Desglose de Ingresos al 1T18

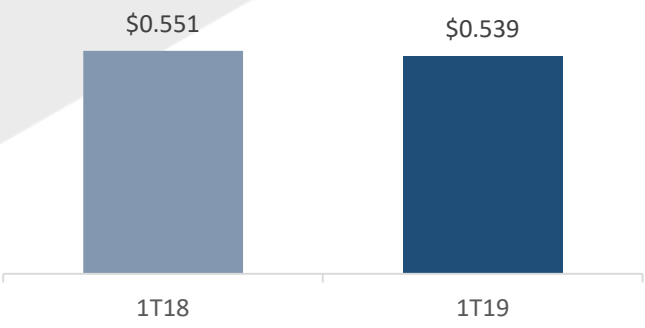


Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza alcanzaron Ps. $124.9 millones durante el 1T19, incrementando en un 1.4% en comparación con los Ps. $123.2 millones registrados en el 1T18. Las comisiones de administración se determinan con base en los saldos de cartera, por lo que, el incremento histórico tiene una relación directa con el aumento de nuestra cartera. Estos gastos representan los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y del Asesor y Administrador prestados durante el trimestre.

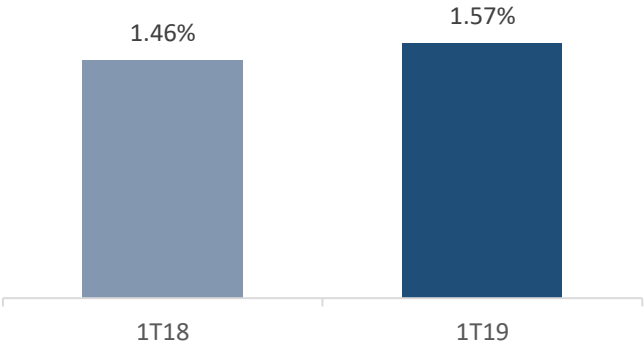
La Utilidad Neta alcanzó Ps. $211.5 millones en el 1T19 una disminución de 9.6% comparado con Ps. $233.9 millones en el 1T18. Asimismo, la utilidad por CBFI alcanzó Ps. $0.539 en comparación con los Ps. $0.551 reportados en el 1T18, un decremento del 2.2%. Lo anterior como resultado de un ciclo inflacionario inferior al mostrado durante el 2018 y al incremento en 64 pbs de la tasa de referencia local durante los últimos 12 meses.

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.

Utilidad Neta por CBFI



Reservas / Portafolio Total en Balance



Balance General

(En Miles de Pesos)	1T19	1T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	$2,436,925	$1,480,521	$956,404	64.6%
Cartera de crédito, neta	22,457,730	20,283,366	2,174,364	10.7%
Derechos de cobro, netos	105,652	112,107	(6,455)	(5.8%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,985,211	3,202,846	(217,635)	(6.8%)
Instrumentos financieros derivados	42,998	92,283	(49,285)	(53.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	640,504	581,475	59,029	10.2%
TOTAL ACTIVO	**$28,669,020**	**$25,752,598**	**$2,916,422**	**11.3%**
PASIVO Y PATRIMONIO				
TOTAL PASIVO	$18,176,140	$14,808,950	$3,367,190	22.7%
TOTAL PATRIMONIO	10,492,880	10,943,648	(450,768)	(4.1%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$28,669,020**	**$25,752,598**	**$2,916,422**	**11.3%**

El Activo Total al 31 de marzo de 2019 fue de Ps. $28,669.0 millones, un aumento de 11.3% vs 1T18. El activo se integra principalmente de: i) efectivo e inversiones en valores por Ps. $2,436.9 millones que representan el 8.5% del activo total; ii) cartera de créditos neta en balance por Ps. $22,457.7 millones que representa el 78.3% del activo total; y iii) los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por un importe de Ps. $2,985.2 millones que representan el 10.4% de los activos totales.

La Cartera de Créditos en balance al 1T19 se compone de 62,466 créditos, con un saldo neto de Ps. $22,457.7 millones, un incremento de 10.7% en comparación con los Ps. $20,283.4 millones reportados en 1T18.

Durante el 1T19, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. $73.8 millones, y recibió amortizaciones de principal por Ps. $391.7 millones, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. $22,326.1 millones. Asimismo, al cierre del 1T19 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. $481.4 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. $22,457.7 millones.

Los Derechos de Cobro netos sobre el portafolio Fovissste suman Ps. $105.7 millones, neto de estimaciones para créditos incobrables, una disminución de 5.8% en comparación con los Ps. $112.1 millones reportados en el 1T18. Dicha disminución se debe al proceso de amortización natural de los activos.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización de las constancias fiduciarias al cierre del 1T19 tienen un valor de Ps. $2,985.2 millones, mismos que decrecieron 6.8% con respecto a los Ps. $3,202.8 millones registrados en el 1T18, 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").

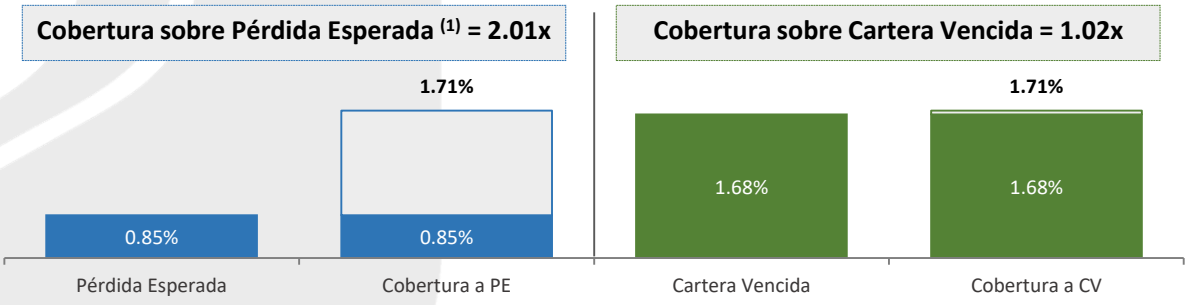
El Portafolio Consolidado de FHipo al 1T19, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 110,363 créditos por un importe de Ps. $31,342.9 millones, considerando el saldo principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un incremento del 4.4% respecto a los Ps. $30,009.8 millones registrados al 1T18.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada [3]							
Valor de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT)[4]	Cartera Vencida
Ps. $31,342.9	110,363	12.00%	9.51% (real)	10.84%	5.37% (real)	13.11%	**1.68%**

La Cartera Vencida consolidada representa únicamente el 1.68% del total de la cartera hipotecaria, manteniéndose por debajo de nuestras estimaciones de pérdida esperada a largo plazo; lo cual es resultado de una buena estrategia de diversificación hipotecaria. A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa el 1.63% de la cartera de créditos hipotecarios o Ps. $367.0 millones, en comparación con 1.13% o Ps. $229.7 millones reportados en el 1T18.

La Estimación para Créditos Incobrables[5] alcanzó Ps. $358.1 millones, un incremento de Ps. $57.0 millones en comparación con el 1T18, debido principalmente al reconocimiento de la pérdida crediticia esperada de las inversiones realizadas en nueva cartera y 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 vencido. La reserva acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 2.0x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado



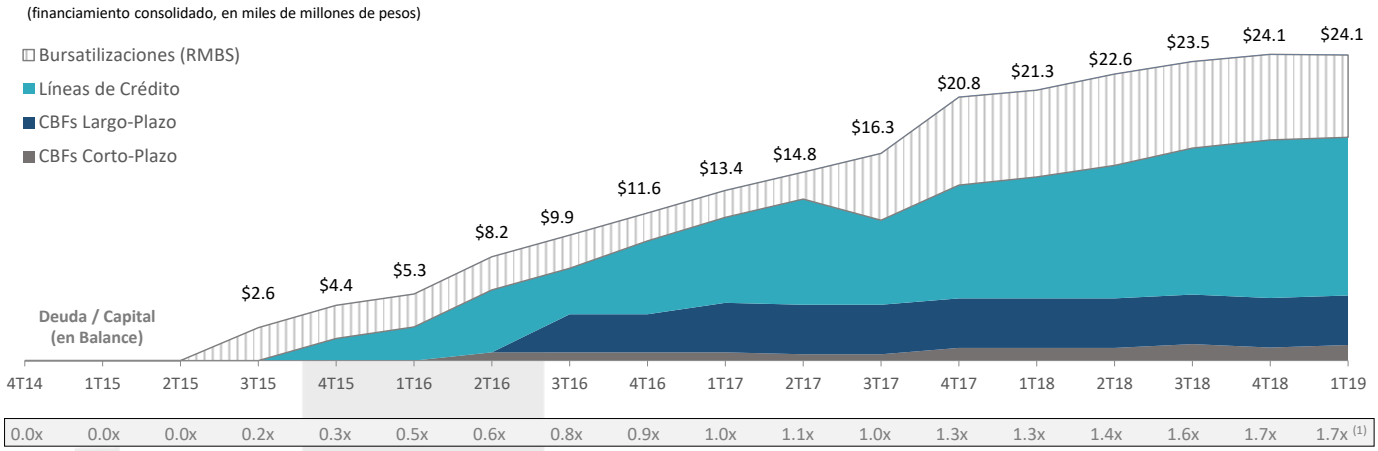
(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.8%, cartera vencida consolidada de Ps. $525.8 millones.

Otras Cuentas por Cobrar al 1T19 fueron de Ps. $640.5 millones, un incremento de Ps. $59.0 millones con respecto al 1T18. Las cuentas por cobrar al 31 de marzo 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 1T19 es de Ps. $18,176.1 millones, y presenta un incremento de 22.7% vs 1T18, relacionado con la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

[3] 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.
[4] CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.
[5] Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

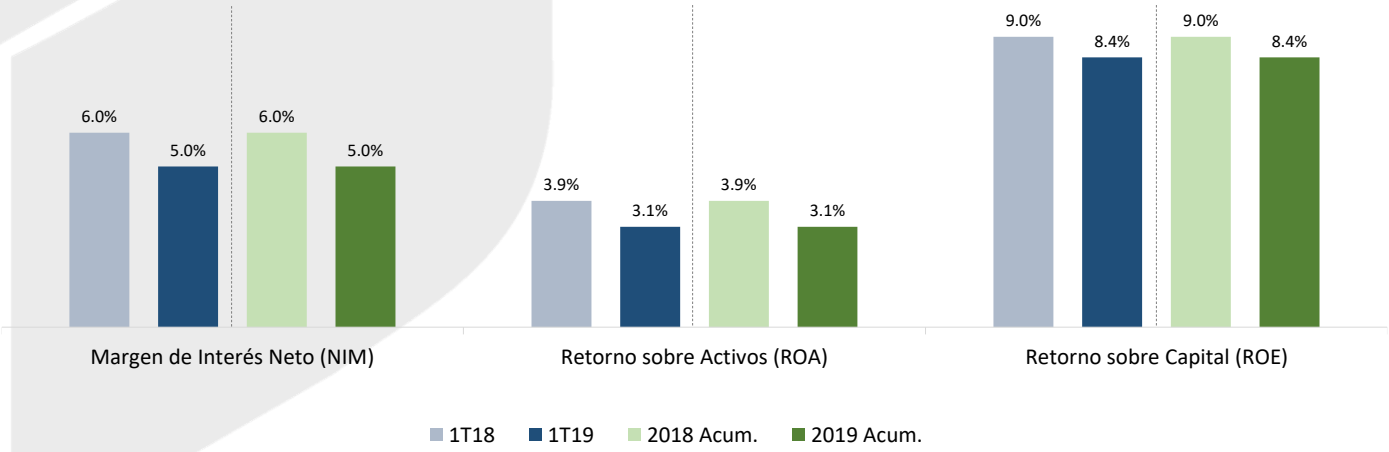
Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



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

El Patrimonio Total alcanzó Ps. $10,492.9 millones, disminuyendo 4.1% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a la recompra de CBFIs FHIPO 14, realizada durante los últimos doce meses. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las adquisiciones de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



Composición del Portafolio Consolidado

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

FHipo - Portafolio Consolidado	1T19	1T18
Saldo Total (Participación de FHipo)	**$31,343 millones** [1]	**$30,010 millones** [1]
Número de Créditos Totales	**110,363**	**110,017**
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	$283,999	$272,774
Loan-to-Value a Originación (LTV) [2]	77.27%	77.11%
Pago a Ingreso (*Payment-to-Income* "PTI") [2]	24.15%	24.22%
Portafolio Vigente	**98.32%** (CV = 1.68%)	**98.74%** (CV = 1.26%)
Por Programa de Originación		
Infonavit Total (IT)		
Saldo Cartera IT (VSM [3] y Pesos)	**$13,786 millones**	**$14,889 millones**
Saldo Cartera - IT VSM [3]	$7,150 millones	$7,910 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM [2] [3]	9.51% en VSM	9.52% en VSM
Saldo de la Cartera - IT Pesos	$6,636 millones	$6,979 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)
Infonavit Más Crédito (IMC)		
Saldo Cartera IMC	$14,572 millones	$12,199 millones
Tasa de Interés Promedio IMC [2]	10.84% (Nominal)	10.82% (Nominal)
Fovissste		
Saldo Cartera Fovissste [3]	$2,851 millones	$2,922 millones
Tasa de Interés Promedio [2][3]	5.37% en VSM	5.37% en VSM
Smart Lending		
Saldo Cartera Smart Lending	$134 millones	NA
Tasa de Interés Promedio [2][4]	13.11%	NA

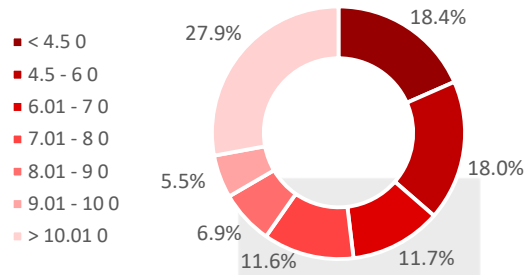
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio Infonavit y los derechos de cobro sobre el portafolio Fovissste y Smart Lending (dentro y fuera de balance).

(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 31 de marzo 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)

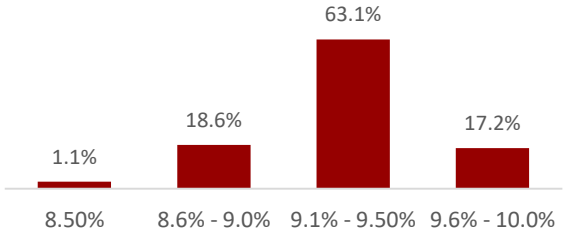
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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)

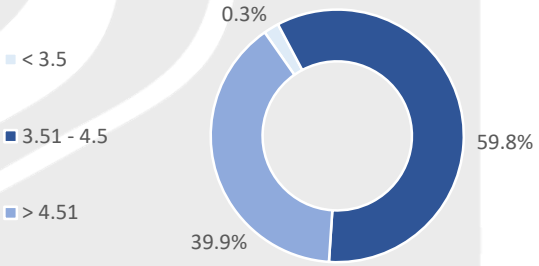


Infonavit Total Pesos – 12.0% nominal
Infonavit Más Crédito – 10.9% nominal [2]

Características del Portafolio Fovissste

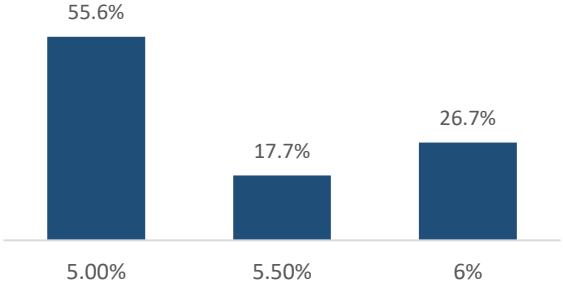
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



Distribución por tasa de interés en VSM [1]

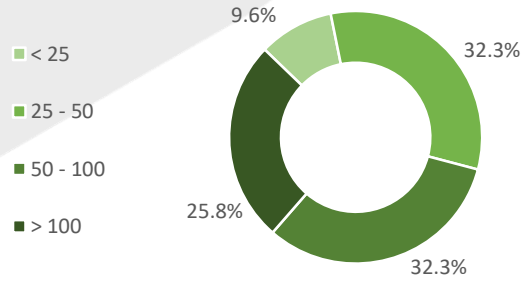
(como % del total de créditos del portafolio Fovissste en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

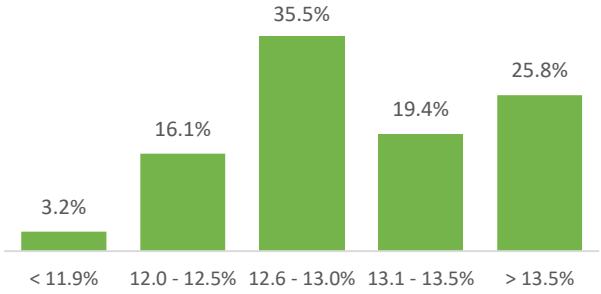
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(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)

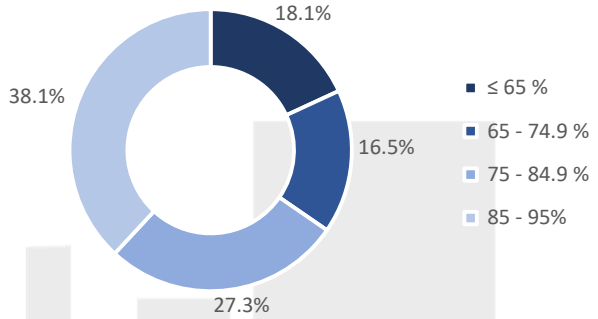


(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "Infonavit Más Crédito" celebrada el 17 de mayo de 2017.

Características del Portafolio Consolidado

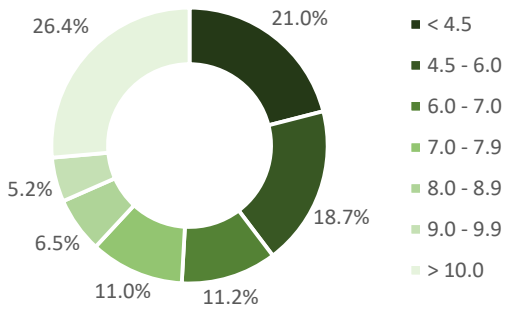
Distribución por *Loan – to – Value* (LTV) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



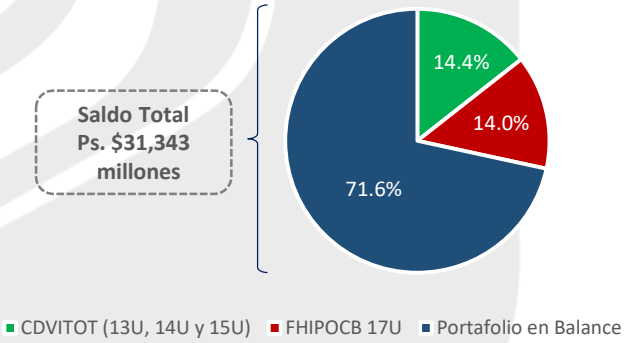
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



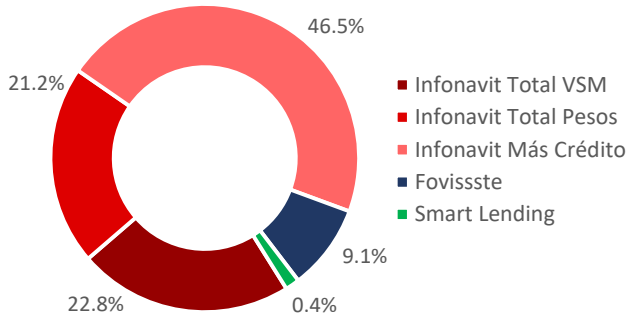
Distribución por Saldo Total dentro y fuera de balance

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



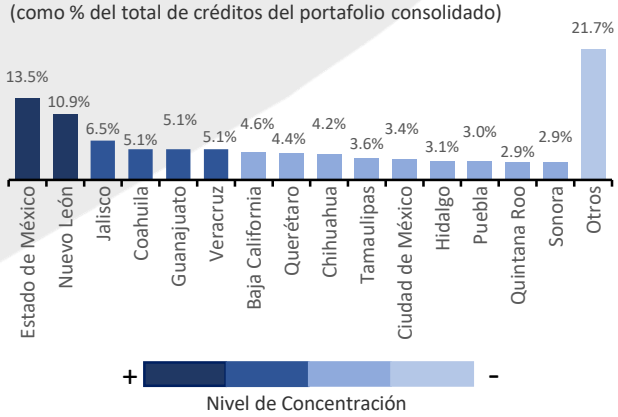
Distribución por programa de originación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



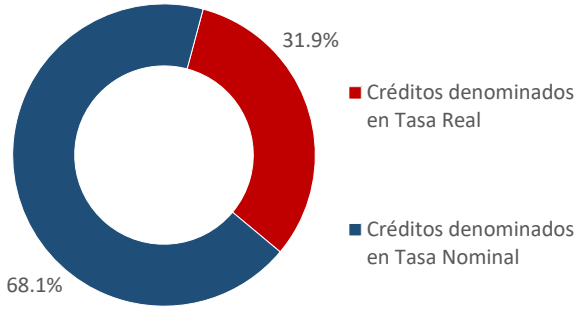
Distribución geográfica del portafolio

(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 25 de marzo de 2019 FHipo distribuyó a sus tenedores el 35.6% de su utilidad neta obtenida en el 4T18, por un importe de Ps. $0.241 por CBFI.

El 95% de la utilidad neta del 1T19 asciende a Ps. $211.5 millones que, dividida entre los CBFIs en circulación al 30 de abril de 2019 (fecha de publicación del reporte) resulta en una utilidad, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. $0.512 por CBFI o Ps. $200.9 millones.

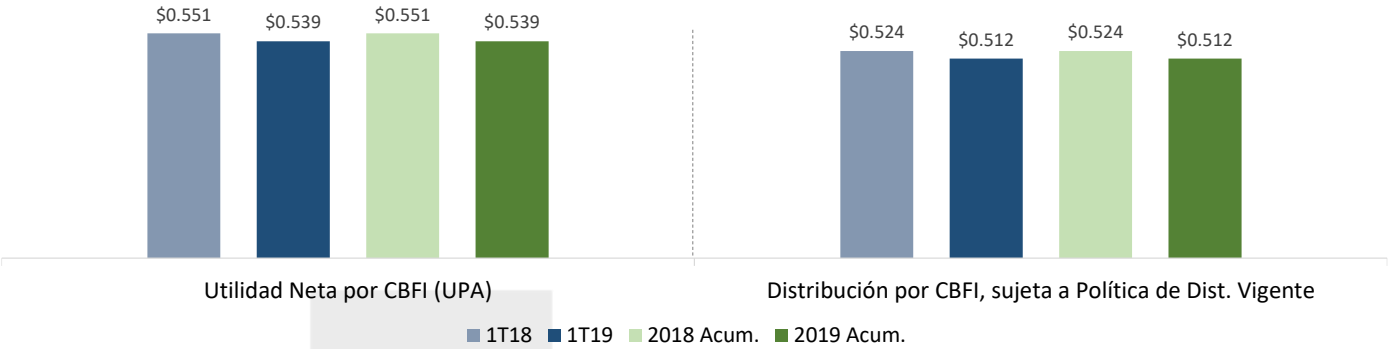
Distribución estimada[1] y rendimiento sobre el precio de colocación por CBFI al 1T19

Distribución estimada y Rendimiento de FHipo | 1T19	
EPS (Ps./CBFI) [2]	$0.539
Precio de colocación - OPI (Ps.)	$25.00
No. de CBFIs en circulación al cierre del 1T19	392,384,100
Distribución[1] (Utilidad Neta a 95%)	Ps. $200.9 millones

Distribución [1] por CBFI al 1T19, sujeta a la Política de Distribución vigente	Rendimiento al 1T19 sobre precio del CBFI @ OPI
Ps. $0.512	**8.57% [3]**

(1) La distribución se basa en la Política de Distribución vigente, modificada por el Comité Técnico el 26 de julio de 2018. La distribución final a ser pagada, ajustada, en su caso, por cualquier recompra, se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo 1T19.
(2) Utilidad Neta / Número de CBFIs en circulación.
(3) Retorno anualizado, considerando 90 días efectivos de operación en el 1T19.

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



Apalancamiento

Estructuras de Fondeo

A continuación se detallan las principales características de todas nuestras estructuras de fondeo que mantenemos al 31 de marzo de 2019 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
FHIPOCB 17U	Bursatilización	UDIBONO 2025 (3.11%)	+102 pbs	-	$3,038 (1)	2025
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	$1,634 (1)	2022
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	$742 (1)	2021
CDVITOT 13U		UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	$1,065 (1)	2020
Corto Plazo – 00119	Quirografario	$TIIE_{28}$	+75 pbs	-	$200	Mar-20
Corto Plazo – 00318			+75 pbs	-	$230	Nov-19
Corto Plazo – 00218			+50 pbs	-	$300	Aug-19
Corto Plazo – 00118			+60 pbs	-	$500	May-19
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	$TIIE_{28}$	+135 pbs	$2,600	$2,300	2025
HSBC No. 2			+143 pbs	$2,000	$375	2050
HSBC No. 1			+150 pbs	$5,000	$5,000	2050
BID			+150 pbs	$1,397	$1,397	2023
NAFIN			+165 pbs	$5,000	$3,380	2050
Banorte			+205 pbs	$7,000	$0	2025
Largo Plazo - FHIPO 16	Bono Garantizado	Tasa Fija = 7.00%	-	-	$3,000	2021
Largo Plazo - FHIPO 17		Tasa Fija = 8.78%		-	$900	2022

(1) Saldo Insoluto en Pesos (MXN).

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

El nivel de endeudamiento de FHipo al 31 de marzo de 2019 fue el siguiente (en millones de pesos):

Apalancamiento * ≤ 5	Resultado al 1T19 →	**2.92 x** [2]	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 1T19 →	**1.68 x** [2]	✓
ICD_t [3] ≥ 1	Resultado al 1T19 →	**1.91 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 1T19.
(3) Índice de Cobertura de la Deuda cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.92x. Asimismo, al cierre del 1T19 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 1.91x, 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 1T19

FHipo anuncia movimientos en su Comité Técnico *(8 de febrero de 2019)*

- FHipo anunció informa que, con esta misma fecha, se recibió por conducto del Secretario del Comité Técnico de FHipo, la renuncia de Margarita de la Cabada Betancourt como miembro independiente del Comité Técnico de FHipo, por así convenir a sus intereses y con efectos a partir del día de hoy, lo anterior toda vez que, se encuentra en negociaciones para colaborar con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

FHipo anuncia la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018 *(13 de marzo de 2019)*

- El 25 de marzo de 2019 se llevó a cabo la distribución de $0.2405687006940393 pesos por CBFI correspondiente al cuarto trimestre de 2018, es decir el 35.6% de la utilidad neta por CBFI ($0.676 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 - 4T18	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFI [6]
Utilidad Neta del Trimestre	265,123,116.43	100.0%	0.676
Utilidad Neta sujeta a Distribución	251,866,960.61	95.0%	0.642
Recompras a cargo de la Distribución	157,471,627.50	59.4%	0.401
Utilidad Neta a Distribuir	**94,395,333.11**	**35.6%**	**0.241**

FHipo anuncia una Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto plazo *(28 de marzo de 2019)*

- Se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. $200 millones (doscientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra "FHIPO 00119". Esta oferta corresponde a la octava emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 31 de marzo de 2016. Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE28) más una sobretasa de 75 puntos base. En la oferta, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC participaron como intermediarios colocadores.

FHipo anuncia la celebración de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores con objeto de aprobar la Internalización de la Administración del Fideicomiso FHipo *(29 de marzo de 2019)*

- Se publicó la Convocatoria para la celebración de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Identificados con clave De Pizarra "FHIPO 14", en la cual dentro los puntos del orden del día se encuentra someter a aprobación "la internalización de la administración del Fideicomiso FHipo para optimizar rentabilidad al capital y actos relacionados con dicha internalización (la "Internalización"), incluyendo sin limitar: (i) la celebración de todo tipo de convenios, contratos, convenios modificatorios, documentos, títulos o instrumentos incluyendo el Fideicomiso y los demás documentos de la emisión que resulte aplicables; (ii) la emisión de hasta 50,000,000 de CBFIs para ser objeto de suscripción y pago por parte de los Accionistas Vendedores con motivo de la internalización de la administración;…." Se hace del conocimiento lo anterior, en cumplimiento a lo previsto en los artículos 50, fracción VIII, inciso (d) y 7, fracción VII, inciso (a), subinciso 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores. Para mayor información seleccionar aquí.

[6] Considera 392,384,100 CBFIs FHIPO 14 en circulación.

Cobertura de Analistas

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

Institución	Analista Financiero
Morgan Stanley	Nikolaj Lippman
Nau-Securities	Iñigo Vega
Santander	Cecilia Jimenez
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)

	1T19	1T18	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,436,747	$1,480,500	$956,247	64.6%
Inversiones en valores	178	21	157	747.6%
Cartera de crédito vigente	21,974,953	19,969,178	2,005,775	10.0%
Cartera de crédito vencida	351,173	219,815	131,358	59.8%
Intereses devengados no cobrados	481,404	386,336	95,068	24.6%
Indexación de cartera de créditos hipotecarios	8,317	9,150	(833)	(9.1%)
Estimación de créditos incobrables	(358,117)	(301,113)	(57,004)	18.9%
Cartera de crédito, neta	22,457,730	20,283,366	2,174,364	10.7%
Derechos de cobro, netos	105,652	112,107	(6,455)	(5.8%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,985,211	3,202,846	(217,635)	(6.8%)
Instrumentos financieros derivados	42,998	92,283	(49,285)	(53.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	640,504	581,475	59,029	10.2%
TOTAL ACTIVO	**$28,669,020**	**$25,752,598**	**$2,916,422**	**11.3%**
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$221,428	$305,392	($83,964)	(27.5%)
Pasivos bursátiles	5,153,418	4,905,277	248,141	5.1%
Préstamos	12,611,001	9,598,281	3,012,720	31.4%
Instrumentos financieros derivados	190,293	0	190,293	N/A
TOTAL PASIVO	**$18,176,140**	**$14,808,950**	**$3,367,190**	**22.7%**
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	$9,786,934	$10,272,952	($486,018)	(4.7%)
Otros resultados integrales	($147,288)	$92,283	($239,571)	(259.6%)
Utilidades acumuladas	853,234	578,413	274,821	47.5%
TOTAL PATRIMONIO	**$10,492,880**	**$10,943,648**	**($450,768)**	**(4.1%)**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$28,669,020**	**$25,752,598**	**$2,916,422**	**11.3%**

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	
	1T19	1T18	Variación	% Var	1T19	1T18
INGRESOS						
Intereses sobre créditos hipotecarios	*$627,580*	*$553,986*	*$73,594*	*13.3%*	*$627,580*	*$553,986*
Intereses de inversiones en valores	*31,080*	*19,462*	*11,618*	*59.7%*	*31,080*	*19,462*
Total ingresos por intereses	658,660	573,448	85,212	14.9%	658,660	573,448
Gasto por intereses	*(407,394)*	*(314,648)*	*(92,746)*	29.5%	*(407,394)*	*(314,648)*
Margen financiero	251,266	258,800	(7,534)	(2.9%)	251,266	258,800
(-) Estimación para créditos incobrables	(23,303)	(2,256)	(21,047)	932.9%	(23,303)	(2,256)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	227,963	256,544	(28,581)	(11.1%)	227,963	256,544
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	108,488	100,526	7,962	7.9%	108,488	100,526
TOTAL INGRESOS, NETO	**$336,451**	**$357,070**	**($20,619)**	**(5.8%)**	**$336,451**	**$357,070**
GASTOS						
Comisiones por administración y cobranza	(102,395)	(99,531)	(2,864)	2.9%	(102,395)	(99,531)
Otros gastos de administración	(22,535)	(23,646)	1,111	(4.7%)	(22,535)	(23,646)
TOTAL GASTOS	**(124,930)**	**(123,177)**	**(1,753)**	**1.4%**	**(124,930)**	**(123,177)**
UTILIDAD NETA	**$211,521**	**$233,893**	**($22,372)**	**(9.6%)**	**$211,521**	**$233,893**
UTILIDAD NETA POR CBFI	**$0.539**	**$0.551**	**($0.012)**	**(2.2%)**	**$0.539**	**$0.551**
UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad neta	$211,521	$233,893	(22,372)	(9.6%)	$211,521	$233,893
Otros resultados integrales	(190,375)	(27,766)	(162,609)	585.6%	(190,375)	(27,766)
TOTAL UTILIDAD INTEGRAL	**$21,146**	**$206,127**	**(184,981)**	**(89.7%)**	**$21,146**	**$206,127**

Apéndice – Estratificación del Portafolio Infonavit

A continuación se presenta la estratificación del Portafolio Infonavit dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2019.

Por Denominación del Crédito

Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.51%	44,513	43.09%	$ 7,150,039,752	25.21%	2,783,741	25.21%
Infonavit Total Pesos	12.00%	30,092	29.13%	$ 6,635,458,670	23.40%	2,583,398	23.40%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.84%	28,703	27.78%	$ 14,572,122,811	51.39%	5,673,398	51.39%
Total		103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	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	19,005	18.4%	$ 3,350,973,071	11.82%	1,304,642	11.82%
4.5 - 6 VSM	18,637	18.0%	$ 3,360,009,847	11.85%	1,308,160	11.85%
6.01 - 7 VSM	12,111	11.7%	$ 1,879,932,090	6.63%	731,918	6.63%
7.01 - 8 VSM	11,985	11.6%	$ 2,032,436,395	7.17%	791,293	7.17%
8.01 - 9 VSM	7,126	6.9%	$ 1,607,076,742	5.67%	625,687	5.67%
9.01 - 10 VSM	5,638	5.5%	$ 1,459,359,020	5.15%	568,176	5.15%
> 10.01 VSM	28,806	27.9%	$ 14,667,834,067	51.72%	5,710,662	51.72%
Total	103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	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%	477	1.1%	$ 76,289,179	1.07%	29,702	1.07%
8.6% - 9.0%	8,283	18.6%	$ 1,228,917,993	17.19%	478,457	17.19%
9.1% - 9.50%	28,108	63.1%	$ 4,017,638,656	56.19%	1,564,196	56.19%
9.6% - 10.0%	7,645	17.2%	$ 1,827,193,924	25.56%	711,386	25.56%
Total	44,513	100.00%	$ 7,150,039,752	100.00%	2,783,741	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	95,737	92.67%	$ 26,343,765,511	92.90%	10,256,479	92.90%
< 91 días	5,578	5.40%	$ 1,515,988,662	5.35%	590,223	5.35%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	1,307	1.27%	$ 381,683,925	1.35%	148,602	1.35%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	686	0.66%	$ 116,183,134	0.41%	45,234	0.41%
Total	103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	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%	17,881	17.31%	$ 4,185,503,899	14.76%	1,629,552	14.76%
65% - 74.9%	16,868	16.33%	$ 4,087,354,288	14.41%	1,591,339	14.41%
75% - 84.9%	27,692	26.81%	$ 7,268,240,171	25.63%	2,829,761	25.63%
85% - 95.0%	40,867	39.56%	$ 12,816,522,875	45.20%	4,989,886	45.20%
Total	103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	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)	86,778	84.00%	$ 24,027,422,932	84.73%	9,354,652	84.73%
Regimen Especial de Amortización (REA)	13,092	12.67%	$ 3,429,696,511	12.09%	1,335,292	12.09%
Prórroga	3,438	3.33%	$ 900,501,790	3.18%	350,594	3.18%
Total	103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM

Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	38,649	86.83%	$ 5,025,039,811	70.28%	1,956,410	70.28%
100.01 - 200 VSM	5,186	11.65%	$ 1,682,530,984	23.53%	655,064	23.53%
200.01 - 300 VSM	534	1.20%	$ 315,698,674	4.42%	122,912	4.42%
300.01 - 400 VSM	127	0.29%	$ 107,675,248	1.51%	41,921	1.51%
> 400 VSM	17	0.04%	$ 19,095,036	0.27%	7,434	0.27%
Total	44,513	100.00%	$ 7,150,039,752	100.00%	2,783,741	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 200 mil Ps.	24,562	41.78%	$ 3,946,572,974	18.61%	1,536,528	18.61%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	16,134	27.44%	$ 4,356,370,192	20.54%	1,696,076	20.54%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,978	13.57%	$ 3,915,734,215	18.46%	1,524,522	18.46%
> 600.1 mil Ps.	10,121	17.21%	$ 8,988,904,099	42.39%	3,499,671	42.39%
Total	58,795	100.00%	$ 21,207,581,480	100.00%	8,256,796	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	8,558	8.28%	$ 1,573,645,527	5.55%	612,671	5.55%
25.1 - 30 años	21,622	20.93%	$ 4,231,198,533	14.92%	1,647,342	14.92%
30.1 - 35 años	19,402	18.78%	$ 4,351,108,063	15.34%	1,694,027	15.34%
35.1 - 40 años	16,328	15.81%	$ 4,734,793,032	16.70%	1,843,408	16.70%
40.1 - 45 años	14,382	13.92%	$ 5,241,793,071	18.48%	2,040,799	18.48%
45.1 - 50 años	12,001	11.62%	$ 4,494,230,904	15.85%	1,749,749	15.85%
50.1 - 55 años	7,661	7.42%	$ 2,758,629,861	9.73%	1,074,024	9.73%
55.1 - 60 años	3,116	3.02%	$ 923,982,992	3.26%	359,736	3.26%
60.1 - 65 años	238	0.23%	$ 48,239,249	0.17%	18,781	0.17%
Total	103,308	100.00%	$ 28,357,621,232	100.00%	11,040,538	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Fovissste dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2019.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Fovissste VSM (tasa real)	5.37%	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	100.00%
Total		7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	19	0.3%	$ 2,788,345	0.10%	1,086	0.10%
3.51 - 4.5 VSM	4,200	59.8%	$ 1,818,685,785	63.78%	708,073	63.78%
> 4.51 VSM	2,805	39.9%	$ 1,029,926,432	36.12%	400,984	36.12%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	3,906	55.6%	$ 1,522,624,020	53.40%	592,807	53.40%
5.5% VSM	1,245	17.7%	$ 561,561,417	19.69%	218,634	19.69%
6% VSM	1,873	26.7%	$ 767,215,125	26.91%	298,702	26.91%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	6,802	96.84%	$ 2,753,563,732	96.57%	1,072,051	96.57%
< 91 días	159	2.26%	$ 69,864,400	2.45%	27,200	2.45%
≥ 91 días	63	0.90%	$ 27,972,430	0.98%	10,891	0.98%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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%	2,013	28.66%	$ 536,471,472	18.81%	208,866	18.81%
65% - 74.9%	1,366	19.45%	$ 575,108,018	20.17%	223,908	20.17%
75% - 84.9%	2,438	34.71%	$ 1,143,290,828	40.10%	445,120	40.10%
85% - 95.0%	1,207	17.18%	$ 596,530,244	20.92%	232,248	20.92%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	6,886	98.04%	$ 2,784,730,774	97.66%	1,084,186	97.66%
Fuera de Sector	138	1.96%	$ 66,669,788	2.34%	25,957	2.34%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	1,326	18.88%	$ 203,428,615	7.13%	79,201	7.13%
100.01 - 200 VSM	4,317	61.46%	$ 1,867,234,507	65.48%	726,975	65.48%
200.01 - 300 VSM	1,288	18.34%	$ 702,205,668	24.63%	273,391	24.63%
300.01 - 400 VSM	93	1.32%	$ 78,531,771	2.75%	30,575	2.75%
> 400 VSM	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	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	175	2.49%	$ 69,927,084	2.45%	27,225	2.45%
25.1 - 30 años	1,131	16.10%	$ 460,918,254	16.16%	179,450	16.16%
30.1 - 35 años	1,335	19.01%	$ 550,536,170	19.31%	214,342	19.31%
35.1 - 40 años	1,320	18.79%	$ 528,011,710	18.52%	205,572	18.52%
40.1 - 45 años	1,272	18.11%	$ 494,166,624	17.33%	192,395	17.33%
45.1 - 50 años	1,047	14.91%	$ 421,288,990	14.77%	164,021	14.77%
50.1 - 55 años	643	9.15%	$ 275,852,794	9.67%	107,398	9.67%
55.1 - 60 años	101	1.44%	$ 50,698,936	1.78%	19,739	1.78%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	7,024	100.00%	$ 2,851,400,562	100.00%	1,110,142	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 31 de marzo de 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%	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.68%	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	100.00%
Total		31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	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%	1	3.2%	$ 7,110,000	5.31%	2,768	5.31%
12.0 - 12.5%	5	16.1%	$ 18,267,647	13.64%	7,112	13.64%
12.6 - 13.0%	11	35.5%	$ 47,927,667	35.78%	18,660	35.78%
13.1 - 13.5%	6	19.4%	$ 16,086,434	12.01%	6,263	12.01%
> 13.5%	8	25.8%	$ 44,543,972	33.26%	17,342	33.26%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	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%	8	25.81%	$ 29,735,168	22.20%	11,577	22.20%
10.6% - 10.7%	12	38.71%	$ 61,418,954	45.86%	23,912	45.86%
10.7% - 10.8%	4	12.90%	$ 15,075,936	11.26%	5,870	11.26%
10.8% - 10.9%	4	12.90%	$ 9,243,070	6.90%	3,599	6.90%
> 10.9%	3	9.68%	$ 18,462,592	13.78%	7,188	13.78%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	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	3	9.7%	$ 2,807,473	2.10%	1,093	2.10%
25 - 50 VSM	10	32.3%	$ 29,109,306	21.73%	11,333	21.73%
50 - 100 VSM	10	32.3%	$ 34,603,195	25.84%	13,472	25.84%
> 100 VSM	8	25.8%	$ 67,415,746	50.33%	26,247	50.33%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	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	22	70.97%	$ 108,819,358	81.25%	42,367	100.00%
< 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
≥ 91 días	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	31	70.97%	$ 133,935,720	81.25%	42,367	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%	12	38.71%	$ 59,094,112	44.12%	23,007	44.12%
65% - 74.9%	8	25.81%	$ 30,631,544	22.87%	11,926	22.87%
75% - 84.9%	9	29.03%	$ 34,490,065	25.75%	13,428	25.75%
85% - 95.0%	2	6.45%	$ 9,720,000	7.26%	3,784	7.26%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	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	9	29.03%	$ 12,530,913	9.36%	4,879	9.36%
1,000.01 - 2,000 VSM	13	41.94%	$ 42,307,861	31.59%	16,472	31.59%
2,000.01 - 3,000 VSM	4	12.90%	$ 23,516,884	17.56%	9,156	17.56%
3,000.01 - 4,000 VSM	2	6.45%	$ 18,940,859	14.14%	7,374	14.14%
4,000.01 - 5,000 VSM	2	6.45%	$ 24,141,584	18.02%	9,399	18.02%
> 5,000 VSM	1	3.23%	$ 12,497,619	9.33%	4,866	9.33%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	100.00%

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaría)						
Edad del Trabajdor	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
25.1 - 30 años	5	16.13%	$ 13,532,232	10.10%	5,269	10.10%
30.1 - 35 años	11	35.48%	$ 57,215,131	42.72%	22,276	42.72%
35.1 - 40 años	6	19.35%	$ 23,644,883	17.65%	9,206	17.65%
40.1 - 45 años	4	12.90%	$ 21,929,170	16.37%	8,538	16.37%
45.1 - 50 años	2	6.45%	$ 11,056,937	8.26%	4,305	8.26%
50.1 - 55 años	2	6.45%	$ 4,565,002	3.41%	1,777	3.41%
55.1 - 60 años	1	3.23%	$ 1,992,365	1.49%	776	1.49%
60.1 - 65 años	0	0.00%	$ -	0.00%	0	0.00%
Total	31	100.00%	$ 133,935,720	100.00%	52,146	100.00%

Nuestra participación con el Infonavit

El 13 de agosto de 2014, FHipo celebró el "Contrato de Cesión Inicial" con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o "Infonavit", un organismo de servicio social del gobierno mexicano dedicado, entre otras actividades, al financiamiento hipotecario. Infonavit representa el mayor originador de hipotecas en México y uno de los más grandes proveedores de financiamiento hipotecario de Latinoamérica, con una cartera de más de diez millones de créditos hipotecarios.

Las operaciones del Infonavit se financian principalmente por los pagos, por parte de los trabajadores, de principal e intereses de los créditos hipotecarios otorgados a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al Infonavit, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador en servicio.

Actualmente FHipo participa en dos Programas dentro del Instituto; "*Infonavit Total*" e "*Infonavit Más Crédito*", en los cuales FHipo adquiere un porcentaje de cada crédito hipotecario originado por el Infonavit bajo cada programa. El Programa Infonavit Total existe desde 2008 en México, en el cual participan 6 entidades financieras y el programa Infonavit Más Crédito existe desde 2012, en el cual participan actualmente 5 entidades financieras.

Al igual que en el Programa Infonavit Total, dentro del Programa Infonavit Más Crédito, FHipo adquiere un porcentaje de cada crédito hipotecario. Todos los créditos ofrecidos dentro de este programa son originados en co-participación con entidades privadas. Previo a que comience la originación de hipotecas dentro de este programa, se realiza una subasta por monto y tasa de interés. Mediante la subasta, el Infonavit asigna la co-participación de cada crédito a ser originado a las entidades participantes, hasta colocar la suma de originación estimada para un periodo determinado. En dicho programa, las instituciones privadas asumen un porcentaje de participación en cada crédito mayor al que conserva el Infonavit. Una vez que la subasta concluye, se inicia la originación diaria de créditos hipotecarios.

A través de FHipo, el Infonavit continúa materializando los objetivos planteados por la política pública de vivienda, la cual plantea dentro de sus estrategias la reducción de manera responsable del rezago de vivienda, mediante el mejoramiento y ampliación de vivienda existente, el fomento de la adquisición de vivienda nueva, y la participación de capital privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Finalmente, la participación de FHipo en conjunto con el Infonavit continuará coadyuvando a profundizar la industria hipotecaria en México, brindando mayor dinamismo a través de la creación de nuevos productos, incrementando la liquidez del mercado secundario de hipotecas y promoviendo la participación de diferentes instituciones en el financiamiento a sectores no atendidos.

Nuestra participación con el Fovissste

El Fovissste es un organismo de servicio social dedicado, entre otras actividades al financiamiento a la vivienda de los trabajadores del Estado y, actualmente es el tercer originador más importante de hipotecas con pago a través del descuento vía nómina en México, después del Infonavit. Las operaciones del Fovissste se financian principalmente por los pagos de principal e intereses de las hipotecas otorgadas a los trabajadores al servicio del Estado, con deducción directa sobre la nómina de cada trabajador y que, posteriormente la dependencia del gobierno entera al Fovissste a través de la Tesorería de la Federación, incluyendo las aportaciones obligatorias que las dependencias del Estado deben realizar al Fondo.

Fovissste origina aproximadamente el 11.0%[7] de los créditos hipotecarios en nuestro país, y cuenta con una capacidad de administración crediticia que se encuentra entre las más eficientes a nivel mundial. Sin duda, su calificación AAFC2+(mex) por parte de Fitch Ratings como administrador de créditos hipotecarios y sus calificaciones AAA (Triple A) por Fitch Ratings y Standard & Poor's para sus emisiones de deuda (TFOVI), son muestra de su capacidad como administrador y mitigador de riesgo de crédito.

El 3 de junio de 2016, FHipo y el Fovissste iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual Fovissste cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el fideicomiso F/2803. FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por Ps. $2,999.6 millones, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre dichos créditos.

Mediante esta adquisición, FHipo estableció una relación a largo plazo con el Fovissste, misma que se fortalecerá con el tiempo y dará lugar a mayor oferta hipotecaria en México e impulsará la liquidez del mercado secundario de hipotecas en el país. Lo anterior dando lugar a que FHipo continúe ejecutando eficientemente su plan de negocio, desarrollando una estrategia de crecimiento a largo plazo enfocada en la generación de valor para sus inversionistas.

[7] Por número de créditos (Reporte Sociedad Hipotecaria Federal, 2017).

Nuestra participación con Smart Lending

Smart Lending Tech, S.A.P.I. de C.V. ("Smart Lending") es una plataforma tecnológica de reciente creación, que tiene como única actividad, penetrar el mercado hipotecario en México mediante la originación de créditos con garantía hipotecaria a través de una experiencia automatizada, dinámica y precisa. Smart Lending planea otorgar créditos hipotecarios al sector formal mexicano de altos ingresos, mismo que es superior al sector del Infonavit y Fovissste, esto con el objetivo de incorporarse en un nuevo segmento y a su vez manteniendo un riesgo de crédito acotado.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, el 1 de marzo de 2018, FHipo y Smart Lending iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual Smart Lending cederá a FHipo los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios originados por Smart Lending. FHipo, a cambio de los derechos de cobro de los créditos, aportará recursos para el fondeo de las hipotecas, siempre que éstos cumplan con los Lineamientos de Inversión de FHipo, dicho fondeo será destinado de tiempo en tiempo, hasta por Ps. $1,500.0 millones.

Derivado de esta alianza estratégica, FHipo se verá beneficiado al ampliar su *pipeline* de originación y diversificar su oferta hipotecaria. Lo cual le permitirá a FHipo diversificar riesgo, acceder a nuevas oportunidades de mercado y seguir contribuyendo al crecimiento del mercado hipotecario mexicano.