



Reporte Trimestral

2T20

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: 29 de julio 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: 13706185

WebCast:

<http://public.viavid.com/index.php?id=140515>

FHipo reporta una utilidad neta por CBFi de Ps. 0.408

Ciudad de México a 28 de julio de 2020 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BMV: FHIPO14), anuncia los resultados del segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2020. 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 2^{do} trimestre de 2020 (“2T20”)

- La **utilidad neta por CBFi**¹, en el 2T20, considerando los 417.2 millones de CBFIs en circulación, fue de Ps. 0.408, resultando en una **distribución**² estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.388 por CBFi.
- El **margen financiero ajustado por riesgos crediticios** del 2T20 alcanzó Ps. 213.4 millones, un incremento de Ps. 9.4 millones sobre los Ps. 204.0 millones reportados durante el mismo periodo del 2019 (“2T19”).
- Durante el segundo trimestre del año, generamos un **ahorro en el gasto operativo** de Ps. ~49.3 millones comparado con el 2T19, principalmente por la disminución en el gasto de Asesoría y Administración, como resultado de la internalización del Asesor y Administrador.
- La **utilidad neta** alcanzó Ps. 170.2 millones en el 2T20, lo que representa un incremento de 2.8% en comparación con los Ps. 165.5 millones reportados en el 2T19. El crecimiento en la utilidad neta del 2T20, al compararla con el 2T19, es resultado principalmente del ahorro en gasto operativo como resultado de la exitosa internalización de FHipo, como mencionamos en el párrafo anterior.
- Al 30 de junio de 2020, la **cartera vencida consolidada**³ representó el 3.32% del Portafolio Consolidado de FHipo, un crecimiento de 114 puntos base comparado con el mismo periodo del año anterior. Al cierre del 2T20, mantuvimos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.64x (veces).
- Al cierre del 2T20 mantenemos un **índice de deuda a capital**⁴ en balance de 1.61x (veces), una mejora de 3 puntos base comparado con el 1.64x (veces) reportado durante el mismo periodo del año anterior.
- Al 2T20 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 28,942.1 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”), 6.0% por debajo de los Ps. 30,793.7 millones reportados en el 2T19.
- Para la primera mitad de 2020, el **retorno al capital contable** (ROE, por sus siglas en inglés) alcanzó 7.6%.

¹ Considera la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs por la Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, finalizando con un monto en circulación de 417,210,259 CBFIs al segundo trimestre de 2020.

² La distribución a ser pagada, misma que se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 2T20.

³ Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

⁴ 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).

Resumen Financiero

Resumen Financiero			
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)	2T20	2T19	Var.% / Dif.
Indicadores Financieros			
Ingresos por Intereses (mm)	\$ 637,795	\$ 644,108	(0.98%)
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización (mm)	\$ 41,084	\$ 95,262	(56.87%)
Utilidad Neta (mm)	\$ 170,237	\$ 165,525	2.85%
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	26.69%	25.70%	0.99
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	34.94%	37.03%	(2.09)
Margen Financiero Ajustado ⁽¹⁾ (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	33.45%	31.70%	1.75
Margen de Interés Neto ⁽²⁾ (% , pp)	3.92%	4.40%	(0.48)
Utilidad Neta por CBFi ⁽³⁾ (EPS)	\$ 0.408	\$ 0.426	(4.22%)
Indicadores de Cartera Consolidada			
Número de Créditos	101,859	108,771	(6.35%)
Cartera Total ⁽⁴⁾ (mm)	\$ 28,942	\$ 30,794	(6.01%)
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Neto ⁽⁵⁾ (% , pp)	3.32%	2.18%	1.14
Razones Financieras			
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	12.44%	18.08%	(5.64)
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.84x	0.88x	(0.04)
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.64x	1.72x	(0.08)
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	2.65x	2.86x	(0.21)
Deuda / Capital (en balance, veces)	1.61x	1.64x	(0.03)
ICD ⁽⁶⁾ (veces)	3.47x	3.40x	0.07
Retorno Sobre Activos ⁽⁷⁾ (% , pp)	2.61%	2.42%	0.19
Retorno Sobre Capital ⁽⁸⁾ (% , pp)	6.99%	6.50%	0.49

(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 VS\$.

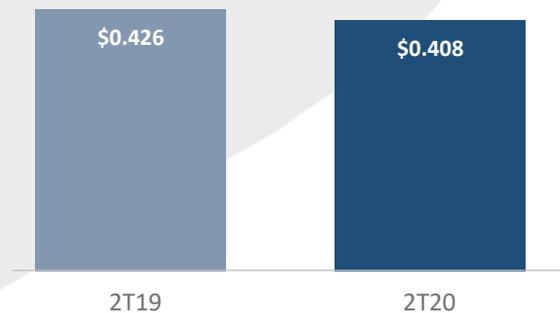
(5) Tomando en cuenta portafolio consolidado.

(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.

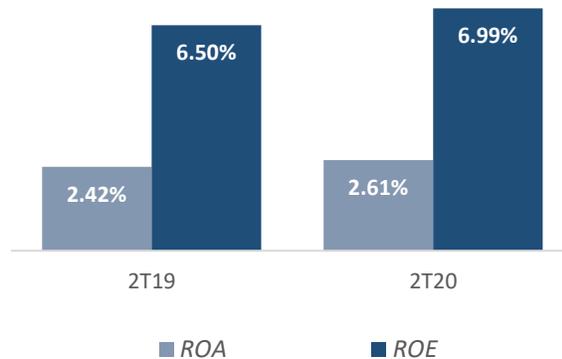
(7) Considera el promedio del activo total en el trimestre.

(8) Considera el promedio del capital total en el trimestre.

Utilidad Neta por CBFi



Principales Razones Financieras



Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El segundo trimestre de este año ha sido un periodo complejo y desafiante para FHipo, debido a la crisis sanitaria sin precedentes a la que nos enfrentamos en el mundo. Sin embargo, me complace anunciar que, ante estos retos, hemos logrado un crecimiento en nuestro resultado neto de 2.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior, lo que demuestra la solidez financiera y resiliencia de la Compañía, aún en entornos volátiles.

En FHipo continuamos tomando las medidas de prevención recomendadas por las autoridades sanitarias ante la pandemia del COVID-19, por lo que nuestro equipo de trabajo continúa operando de manera remota, sin afectaciones en nuestras operaciones. Asimismo, continuamos alineados a las medidas de apoyo a los acreditados ante la pandemia aprobadas por el INFONAVIT, nuestro principal administrador de cartera.

En el segundo trimestre de 2020, operamos con una administración completamente internalizada, por lo que logramos un importante ahorro trimestral en gastos, el cual alcanzó ~Ps. 49.3 millones, al compararlo con el 2T19, principalmente derivado de la disminución en la comisión por gastos de administración del Asesor y Administrador, mismo que se debe al exitoso proceso de internalización que se llevó a cabo en trimestres anteriores, demostrando una vez más, que en FHipo trabajamos alineados a los intereses de nuestros inversionistas.

Asimismo, durante este trimestre, logramos una utilidad neta de Ps. 170.2 millones, Ps. 4.7 millones por arriba del segundo trimestre de 2019, lo cual equivale a una utilidad neta por CBFi⁵ de Ps. 0.408, representando una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.388, destacando la solidez financiera de FHipo incluso en un ambiente complejo.

El portafolio consolidado de FHipo para este segundo trimestre del año representó un saldo de principal de Ps. 28,942.1 millones, lo que representa una disminución de 6.01% en comparación con los Ps. 30,793.7 millones reportados en el mismo periodo de 2019. Asimismo, la cartera vencida consolidada para el segundo trimestre de 2020 alcanzó 3.32%.

En junio de este año, la calificadora Verum nos asignó la calificación de '1/M' tanto para el corto plazo de FHipo, como para la porción de corto plazo por hasta Ps. 3,000.0 millones del Programa Dual de Certificados Bursátiles. Esta calificación representa la excelente gestión y trabajo de FHipo para lograr mantener una sólida posición financiera.

Para finalizar, quisiera comunicar mi agradecimiento a todo nuestro equipo, así como a nuestros administradores de cartera, por el esfuerzo realizado durante el trimestre, el cual tuvo efectos positivos en nuestros resultados ante estos tiempos difíciles. Quisiera también reiterar que en FHipo nos encontramos continuamente analizando y ejecutando las mejores oportunidades para demostrar nuestra capacidad de generación de retornos atractivos para nuestros inversionistas, por lo que, dada la situación a la que nos enfrentamos en el país, en FHipo continuaremos implementando la estrategia conservadora de enfocar nuestra atención en mantener la calidad de nuestro portafolio hipotecario y usar de forma eficiente nuestros recursos, estrategia que hemos venido implementando durante los últimos trimestres.

Daniel Braatz
Director General

⁵ Considera la capitalización a FHipo mediante la suscripción y pago de 50,000,000 de CBFIs FHIPO14 para la consumación de la Internalización del Asesor y Administrador de FHipo, finalizando con un monto en circulación de 417,210,259 CBFIs al segundo trimestre de 2020.

Resultados de la Operación

(En miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)	Por Trimestre			
	2T20	2T19	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses ⁽¹⁾	\$637,795	\$644,108	(\$6,313)	(1.0%)
Gasto por intereses	(414,970)	(405,592)	(9,378)	2.3%
Margen financiero	222,825	238,516	(15,691)	(6.6%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(9,459)	(34,539)	25,080	(72.6%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	213,366	203,977	9,389	4.6%
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	41,084	95,262	(54,178)	(56.9%)
Otros ingresos	224	0	224	N/A
TOTAL INGRESOS, NETO	\$254,674	\$299,239	(\$44,565)	(14.9%)
GASTOS				
Gastos de administración	(84,437)	(133,714)	49,277	(36.9%)
TOTAL DE GASTOS	(\$84,437)	(\$133,714)	\$49,277	(36.9%)
RESULTADO NETO	\$170,237	\$165,525	\$4,712	2.8%
UTILIDAD NETA	\$170,237	\$165,525	\$4,712	2.8%
UTILIDAD NETA POR CBFi	\$0.408 ⁽²⁾	\$0.426	(\$0.018)	(4.2%)

(1): Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos insolutos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derecho de cobro sobre el portafolio Fovissste y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

(2): Considera número de CBFis en circulación a la fecha del presente reporte.

Los Ingresos por Intereses se mantuvieron en línea durante el 2T20, al registrar Ps. 637.8 millones, en comparación con los Ps. 644.1 millones reportados en el 2T19; esta variación se debe principalmente a una menor velocidad de originación de créditos hipotecarios durante el trimestre, la cual se debe al entorno volátil y desafiante en el que nos encontramos actualmente.

Los Gastos por Intereses en el 2T20 fueron de Ps. 415.0 millones, un incremento de 2.3% en comparación con los Ps. 405.6 millones reportados en el 2T19, que se explica principalmente por un mayor gasto en instrumentos financieros derivados, resultado de ajustes realizados durante los últimos trimestres a nuestras coberturas de tasa de interés, los cuales fueron parcialmente compensados por un ahorro en el gasto de intereses de préstamos bancarios.

El Margen Financiero alcanzó Ps. 222.8 millones, un decremento de 6.6% sobre los Ps. 238.5 millones reportados durante el mismo periodo del 2019; este decremento se debe, principalmente, al incremento en los gastos por intereses, tal y como se explica en el párrafo anterior.

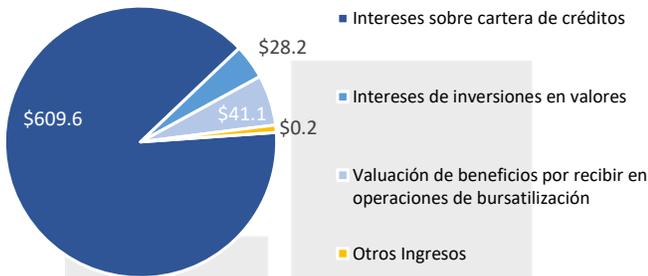
La Estimación para Créditos Incobrables alcanzó Ps. 9.5 millones en el 2T20, lo que representa una disminución de Ps. 25.0 millones en comparación con los Ps. 34.5 millones reportados en el 2T19. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 30 de junio de 2020 es de Ps. 401.8 millones, representando 1.9% de la cartera de crédito neta 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. 41.1 millones durante el 2T20, la cual comparada con el mismo trimestre del año anterior, representa una disminución derivada principalmente del proceso de amortización natural de las estructuras fuera de balance que mantiene FHipo, así como del 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.

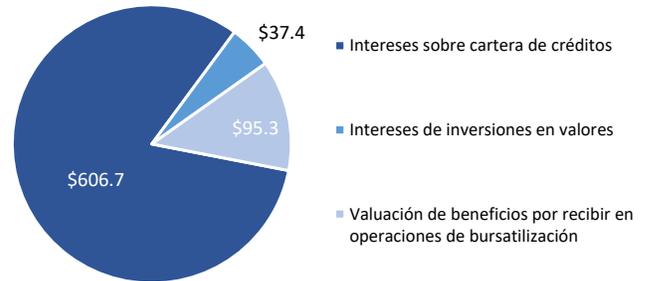
Los Ingresos Totales alcanzaron Ps. 679.1 millones en el segundo trimestre de 2020, una disminución de 8.2% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Ingresos Totales del 2T20	Ingresos Totales del 2T19
Ps. 679.1 millones	Ps. 739.4 millones

Desglose de Ingresos al 2T20



Desglose de Ingresos al 2T19

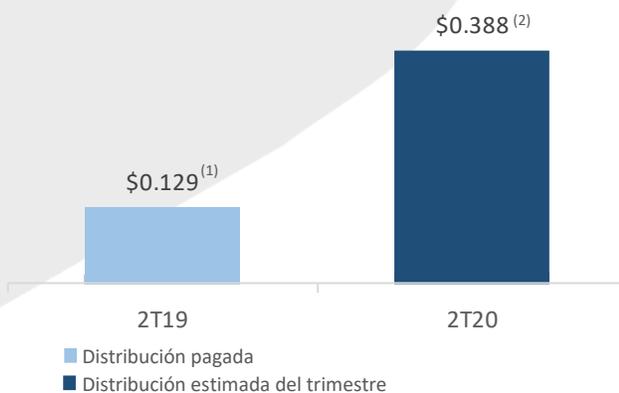


Los Gastos de Administración, mismos que incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos incurridos por el Asesor y Administrador interno, alcanzaron Ps. 84.4 millones durante el 2T20, una contracción del 36.9% (~Ps. 49.3 millones) comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución se debe principalmente al ahorro en el gasto de comisión por administración derivado del proceso de internalización del Asesor y Administrador del fideicomiso.

La Utilidad Neta alcanzó Ps. 170.2 millones en el 2T20. La utilidad neta por CBFi alcanzó Ps. 0.408, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.388.

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

Distribución por CBFi



Reservas / Portafolio Total en Balance



1) Distribución pagada por CBFi.

2) Distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente. Considera el número de CBFis en circulación a la fecha de publicación de cada reporte y una utilidad neta al 95%.

Balance General

(En miles de Pesos)	2T20	2T19	% Var
ACTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,308,652	\$2,500,636	(7.7%)
Cartera de crédito, neta	21,420,988	22,344,840	(4.1%)
Derechos de cobro, netos	102,690	105,186	(2.4%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,456,917	2,875,288	(14.6%)
Cuentas por cobrar y otros activos	182,903	217,482	(15.9%)
Activo fijo, neto	3,538	0	N/A
Instrumentos financieros derivados	0	21,741	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	\$26,475,688	\$28,065,173	(5.7%)
PASIVO Y PATRIMONIO			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	81,955	109,872	(25.4%)
Pasivos bursátiles y préstamos	16,067,565	17,328,812	(7.3%)
Instrumentos financieros derivados	337,598	224,634	50.3%
TOTAL PASIVO	\$16,487,118	\$17,663,318	(6.7%)
TOTAL PATRIMONIO	9,988,570	10,401,855	(4.0%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$26,475,688	\$28,065,173	(5.7%)

El Activo Total al 30 de junio de 2020 fue de Ps. 26,475.7 millones, una disminución de 5.7%, comparado con el 2T19, relacionada principalmente con la disminución en la cartera hipotecaria, debido al proceso de amortización natural del portafolio, a una menor originación de créditos hipotecarios y a una cesión de cartera realizada en el 4T19; así como a la disminución en la valuación a valor razonable de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización.

La Cartera de Créditos en balance al 2T20 se compone de 58,243 créditos, con un saldo, neto de estimación para créditos incobrables, de Ps. 21,421.0 millones, un decremento de 4.1% en comparación con los Ps. 22,344.8 millones reportados en 2T19.

Al cierre del 2T20, cerramos con una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo ("VSM"), de Ps. 21,822.8 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 401.8 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 21,421.0 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización al cierre del 2T20 tienen un valor razonable de Ps. 2,456.9 millones, mismos que decrecieron 14.6% con respecto a los Ps. 2,875.3 millones registrados en el 2T19. Dicha disminución se debe, principalmente, al proceso de amortización natural de las estructuras y al efecto que el incremento en la cartera vencida tuvo sobre la valuación a valor razonable de estas constancias. 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 2T20 disminuyó en 100%, en relación con la posición registrada en el 2T19, dicho decremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados y el movimiento de la tasa de referencia. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de trimestre.

El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado de FHipo al 2T20, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 101,859 créditos por un importe de Ps. 28,942.1 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 6.0% respecto a los Ps. 30,793.7 millones registrados al 2T19.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada⁶

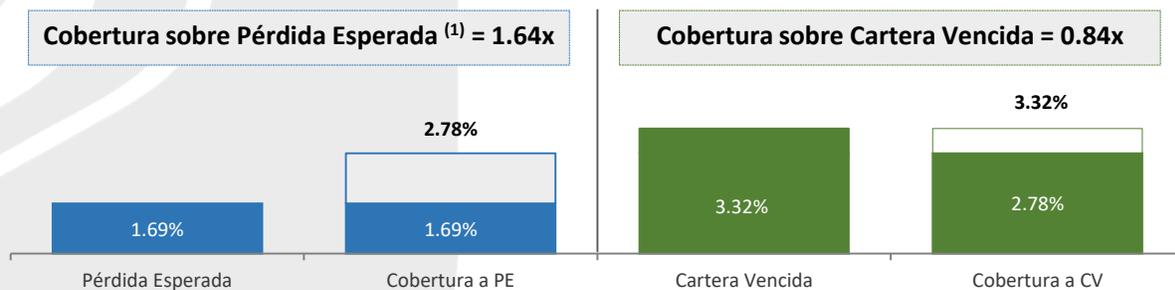
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito ⁷	Fovissste VSM	Smart Lending (CAT) ⁸	Cartera Vencida
Ps. 28,942.1	101,859	12.00%	9.49% (real)	10.97%	5.36% (real)	13.51%	3.32%

La Cartera Vencida Consolidada representó el 3.32% del total de la cartera hipotecaria; el incremento de 114 pbs, comparado con el mismo periodo del año anterior, se debe en gran medida al proceso de maduración natural (*seasoning*) del portafolio y al efecto de la pandemia del COVID-19. Aun así, la cartera vencida se encuentra en niveles sanos y menores a los estimados.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, representa Ps. 412.0 millones.

La Estimación para Créditos Incobrables en balance⁹ alcanzó Ps. 401.8 millones al cierre de 2T20, un incremento de 3.2% en comparación con el 2T19, debido principalmente al portafolio que ha caído en cartera vencida, para el cual su reserva se calcula con respecto a la pérdida esperada de cada crédito. La reserva consolidada acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.64x (veces).

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado *



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.89%, cartera vencida consolidada de Ps. 961.7 millones.

* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 2T20 fueron de Ps. 182.9 millones, un decremento de Ps. 34.6 millones con respecto al 2T19. Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2020 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 2T20 es de Ps. 16,487.1 millones, un decremento de 6.7% en comparación con los Ps. 17,663.3 reportados en el 2T19, relacionado principalmente a una disminución en nuestros pasivos bursátiles y préstamos bancarios, derivado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

Los **Pasivos Bursátiles y Préstamos** alcanzaron Ps. 16,067.6 millones al 2T20, lo que representa una disminución de Ps. 1,261.2 millones en comparación con el 2T19. Esta disminución se debe a la administración del nivel de apalancamiento lo que ha resultado en la disminución por Ps. 406.0 millones en los préstamos bancarios contratados y al vencimiento de deuda, principalmente a corto plazo por Ps. 727.5 millones. Asimismo, como efecto de la solidez

⁶ 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.

⁷ Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

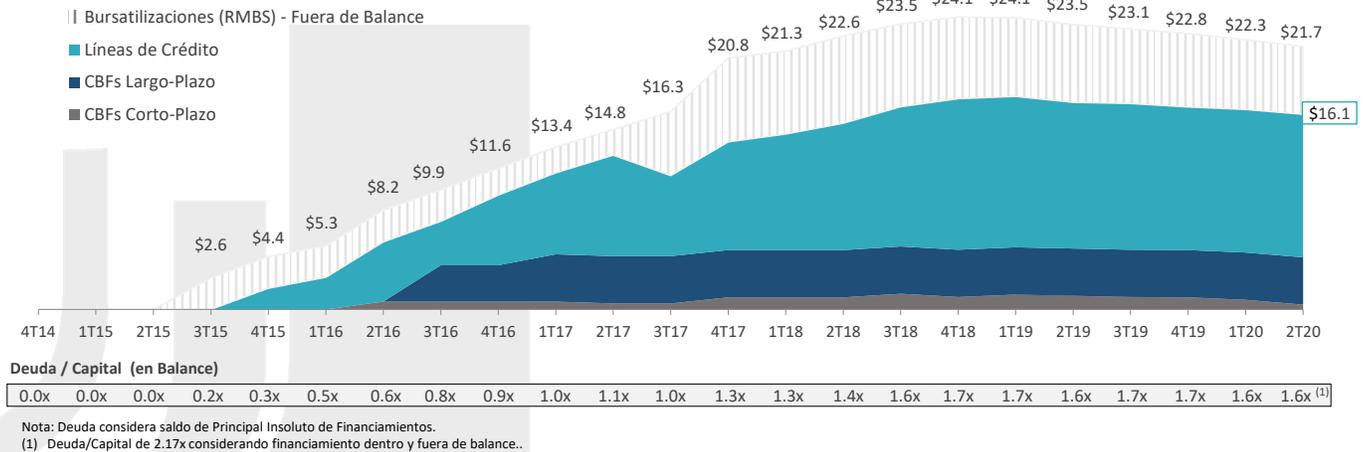
⁸ CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.

⁹ Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

financiera de la Compañía, FHipo ha contado con la liquidez necesaria para afrontar las obligaciones de corto plazo, sin necesidad de realizar un *roll-over*, incluso en el entorno desafiante que se vivió en el 2T20.

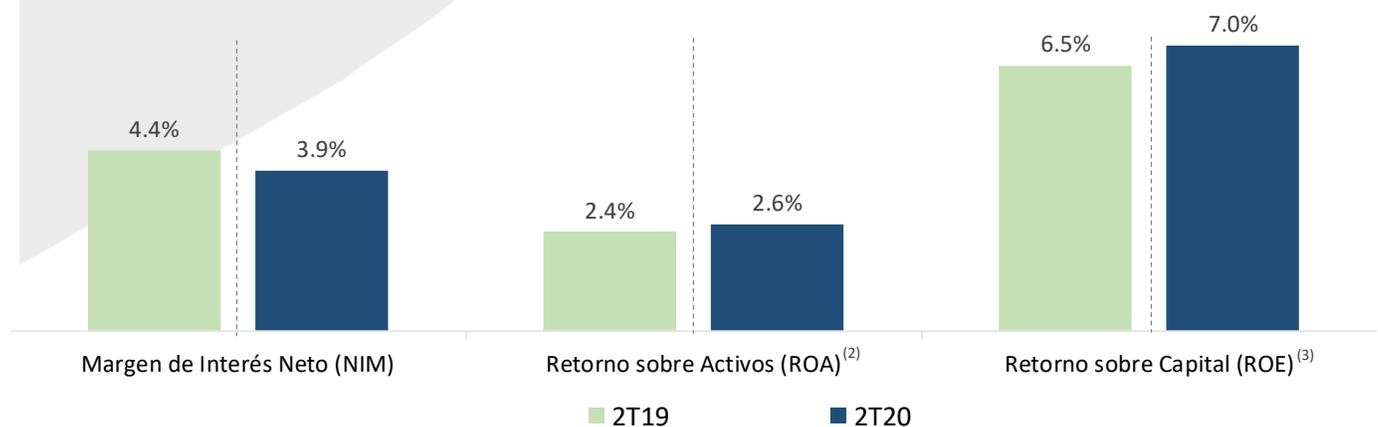
La Posición Pasiva de los **Instrumentos Financieros Derivados** al cierre del 2T20 alcanzó Ps. 337.6 millones, lo que representa un incremento de Ps. 113.0 millones conforme a lo reportado en el 2T19. Este incremento se debe principalmente al plazo de nuestros instrumentos derivados. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre del trimestre.

Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



El Patrimonio Total alcanzó Ps. 9,988.6 millones al cierre del 2T20, una disminución de 4.0% respecto al mismo trimestre del año anterior, debido a una disminución en las utilidades acumuladas, derivada principalmente de gastos no recurrentes relacionados con la conclusión de la internalización de nuestro Asesor y Administrador en trimestres anteriores, así como al incremento en la posición pasiva de los instrumentos 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 readquisiciones de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



(2) Considera el promedio del activo total durante el trimestre.

(3) Considera el promedio del capital total durante el trimestre.

Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos al 30 de junio de 2020 y 2019.

FHipo - Portafolio Consolidado	2T20	2T19	Var. (%) / Dif.
Saldo Total (Participación de FHipo)	\$28,942 millones ⁽¹⁾	\$30,794 millones ⁽¹⁾	(6.01%)
Número de Créditos Totales	101,859	108,771	(6.35%)
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$284,139	\$283,106	0.36%
Loan-to-Value promedio a Originación (LTV)	77.66%	77.33%	0.33
Pago a Ingreso (Payment-to-Income "PTI") ⁽²⁾	24.23%	24.18%	0.05
Portafolio Vigente	96.68% (CV = 3.32%)	97.82% (CV = 2.18%)	(1.14)
Por Programa de Originación			
Infonavit Total (IT)			
Saldo Cartera IT (VSM ⁽³⁾ y Pesos)	\$11,593 millones	\$13,413 millones	(13.57%)
Saldo Cartera - IT VSM ⁽³⁾	\$5,751 millones	\$6,880 millones	(16.41%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM ⁽²⁾⁽³⁾	9.49% (Real)	9.50% (Real)	(0.01)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$5,842 millones	\$6,533 millones	(10.58%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
Infonavit Más Crédito (IMC)			
Saldo Cartera IMC	\$14,296 millones	\$14,361 millones	(0.45%)
Tasa de Interés Promedio IMC ⁽²⁾	10.97% (Nominal)	10.84% (Nominal)	0.13
Fovissste			
Saldo Cartera Fovissste ⁽³⁾	\$2,683 millones	\$2,802 millones	(4.25%)
Tasa de Interés Promedio ⁽²⁾⁽³⁾	5.36% (Real)	5.37% (Real)	(0.01)
Smart Lending			
Saldo Cartera Smart Lending	\$370 millones	\$218 millones	69.72%
Tasa de Interés Promedio ⁽²⁾⁽⁴⁾	13.51% (Nominal)	12.97% (Nominal)	0.54

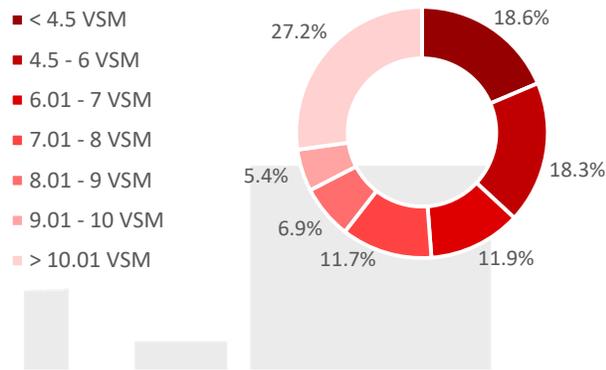
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y Smart Lending (dentro y fuera de balance).

- (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 30 de junio de 2020, FHipo co-participa el ~63.4% (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)

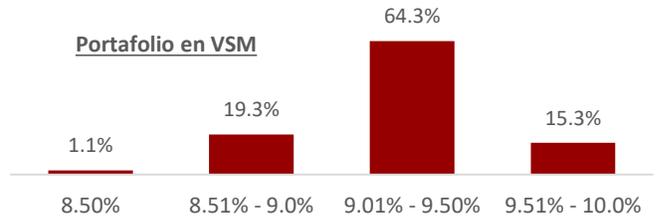
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(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:

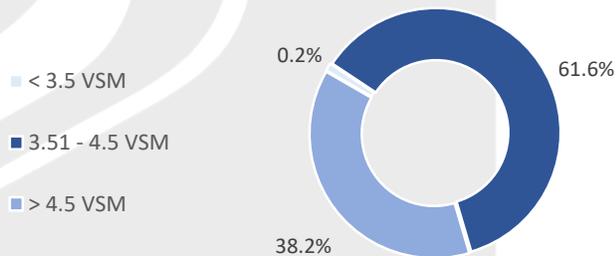
Tasa Promedio = 10.97% nominal

Tasa de Originación actual = 11.90% nominal ⁽²⁾

Características del Portafolio FOVISSTE

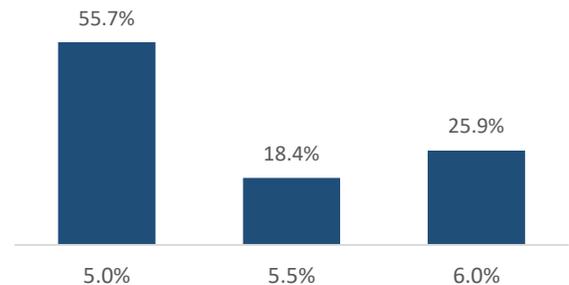
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio FOVISSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

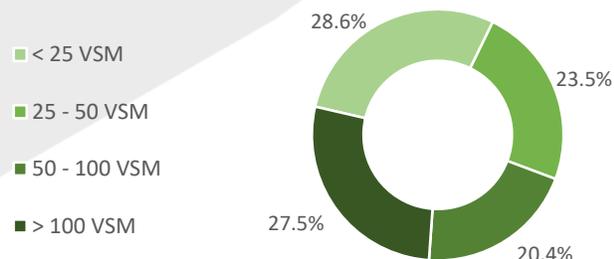
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSTE en VSM)



Características del Portafolio Smart Lending

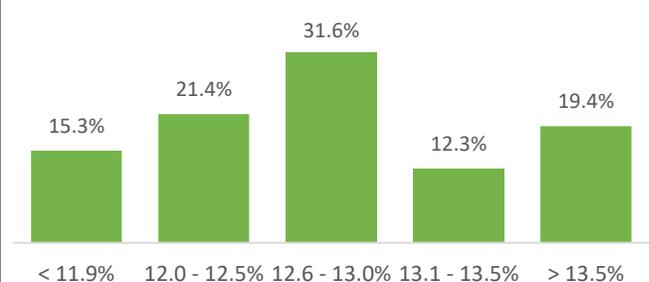
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(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.

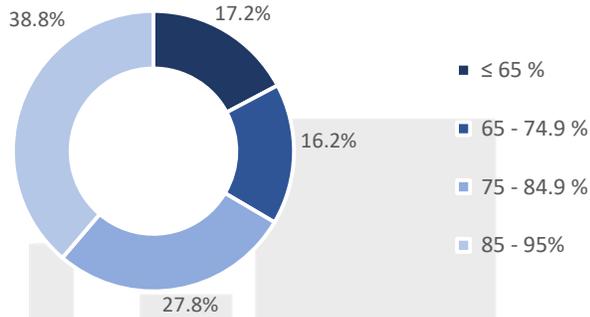
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

(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

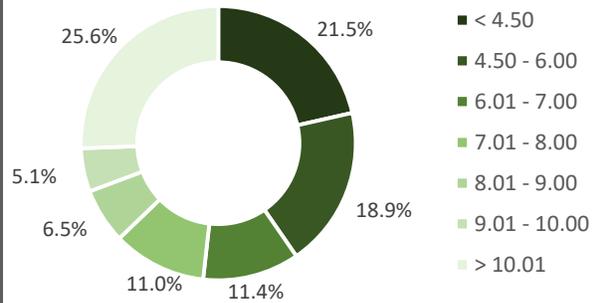
Distribución por Loan – to – Value (LTV) a fecha de origenación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



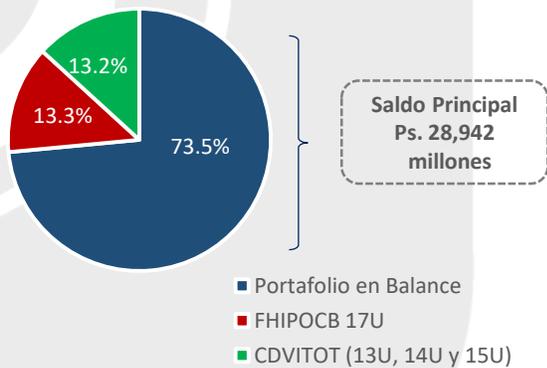
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



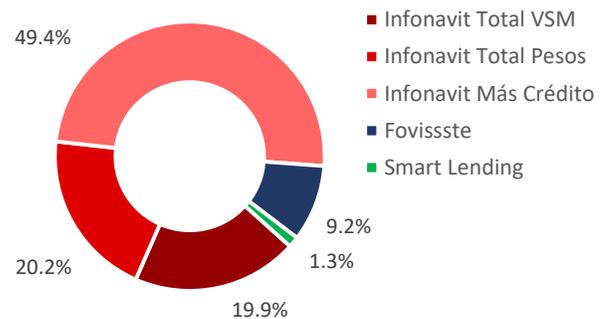
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



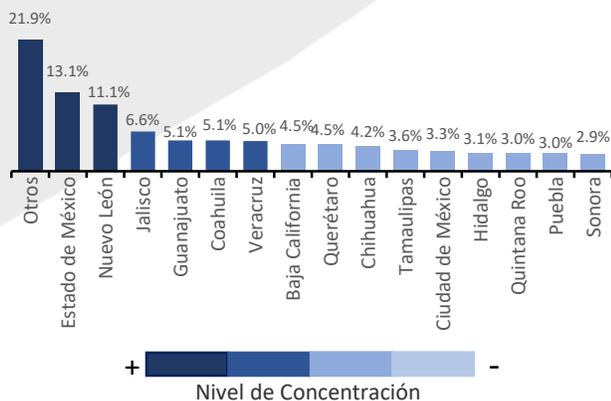
Distribución por programa de origenación

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)



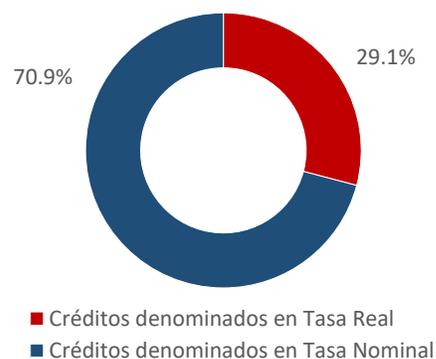
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(como % del total del saldo del portafolio consolidado)

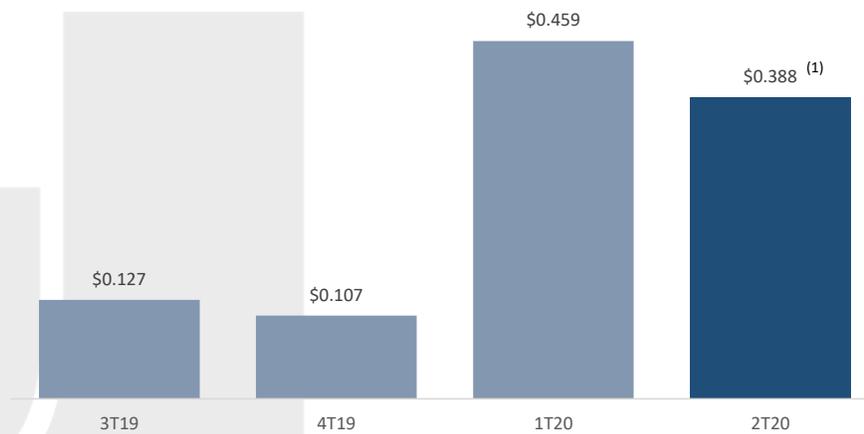


Distribución Estimada a Tenedores

El 21 de mayo de 2020, como resultado de la Política de Distribución vigente a dicha fecha, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta normalizada¹⁰ obtenida en el 1T19, por un importe de Ps. 0.459 por CBFi.

La utilidad neta por CBFi en el 2T20, considerando los 417.2 millones de CBFis en circulación, fue de Ps. 0.408, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.388.

Comportamiento de nuestra distribución por CBFi



⁽¹⁾ Distribución estimada (95% de la utilidad neta) sujeta a la Política de Distribución Vigente.

¹⁰ Utilidad neta normalizada, excluye los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

Apalancamiento

Estructuras de Fondo

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 30 de junio de 2020 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondo	Tipo de Fondo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
CDVITOT 13U	Bursatilización	UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	\$809 ⁽¹⁾	2041
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	\$642 ⁽¹⁾	2042
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	\$1,426 ⁽¹⁾	2043
FHIPOCB 17U		UDIBONO 2025 (3.11%)	+102 pbs	-	\$2,709 ⁽¹⁾	2047
Corto Plazo – 00419			+70 pbs	-	\$200	Agosto 2020
Corto Plazo – 00519			+70 pbs	-	\$200	Noviembre 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			+150 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 30 de junio de 2020 fue el siguiente:

$Apalancamiento^* \leq 5$	Resultado al 2T20	2.65 x ⁽²⁾	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 2T20	1.61 x ⁽²⁾	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 2T20	3.47 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 2T20.
- (3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.65x (veces). Asimismo, al cierre del 2T20 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 3.47x (veces), dentro del límite regulatorio. Nuestro equipo de riesgos evalúa constantemente los índices y la normatividad que debemos cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

Principales Eventos Relevantes durante el 2T20

FHipo anunció el ajuste a la tasa de interés de referencia de un derivado de cobertura de tasa de interés (3 de abril de 2020)

FHipo informó que, en cumplimiento con sus Lineamientos para la celebración de Operaciones Derivadas aprobados en la Vigésima Cuarta Sesión del Comité Técnico de FHipo, de fecha 26 de febrero de 2020, anuncia la actualización de la tasa de interés de referencia del derivado de cobertura contratado el pasado 26 de junio de 2019 con Banco Credit Suisse (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Credit Suisse (“Credit Suisse”), a una tasa de interés fija de 5.5050% a vencimiento.

FHipo informó las medidas tomadas frente a la pandemia generada por el brote del coronavirus denominado COVID-19 (6 de abril de 2020)

FHipo informó las medidas tomadas frente a la pandemia generada por el brote del coronavirus denominado COVID-19.

Ante la situación actual que estamos enfrentando por el brote del Coronavirus denominado COVID-19 en México y en el mundo, quisiéremos reiterar nuestra preocupación por el bienestar de todos los mexicanos y, en particular de nuestros acreditados, colaboradores, y equipos de trabajo con los que día a día interactuamos para ejecutar cada una de nuestras estrategias, siempre con objetivos claros y concretos. En FHipo estamos tomando todas las medidas de prevención recomendadas por las autoridades sanitarias, es por ello que tomando ventaja de los sistemas y tecnología con la que contamos y que hemos construido desde el inicio de la compañía, incluyendo nuestra interface que permite el acceso remoto a nuestros sistemas, desde el día 17 de marzo de 2020, la gran mayoría de los colaboradores administrativos de FHipo se encuentran trabajando de forma remota, sin impacto en las operaciones de la compañía.

Asimismo, reafirmando nuestro compromiso con el país, dado que estamos convencidos que actuando a tiempo y de manera conjunta podemos apoyar a aquellos que resulten afectados por el COVID-19, continuamos en estrecha comunicación con nuestros administradores de cartera, analizando medidas que serán implementadas en beneficio de los acreditados, y que fortalecerán en el mediano y largo plazo el desempeño del portafolio y correcta operación de cobranza ante la situación que México está enfrentando. Particularmente, FHipo se adhirió a las medidas aprobadas por el Consejo de Administración del Infonavit, mismas que serán aplicadas a partir del 15 de abril de 2020.

Consideramos que FHipo está bien posicionado para enfrentar dicha situación, ya que contamos con una solidez financiera respaldada por una fuerte posición en efectivo, un nivel de apalancamiento adecuado con la totalidad de nuestros pasivos denominados en pesos y/o UDIS a semejanza de los portafolios que colateralizan cada financiamiento en particular, de tal forma que no existe un descalce en cuanto a moneda ni exposición al tipo de cambio. Asimismo, es importante mencionar que como parte de nuestras políticas, constantemente nos encontramos monitoreando y analizando nuestras fuentes de fondeo, así como el desempeño de nuestra cartera, y las diferentes políticas implementadas por nuestros originadores y por el gobierno federal, entre otros, para reaccionar y tomar las decisiones que permitan siempre salvaguardar el capital de nuestros inversionistas.

FHipo informó que aplicó las facilidades administrativas emitidas por la CNBV derivadas de la pandemia generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) (29 de abril de 2020)

FHipo informó que, derivado de la emergencia sanitaria que impera en nuestro país, como consecuencia de la pandemia ocasionada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), y en cumplimiento a las medidas de distanciamiento social establecidas por el Gobierno de México, ha decidido acogerse a la facilidad administrativa temporal emitida el pasado 8 de abril de 2020, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Facilidad Administrativa”), para cumplir con las Disposiciones Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, por lo que los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio 2019, revisados de conformidad con lo establecido por el Contrato de Fideicomiso FHipo, mediante video conferencia, por el Comité de Auditoría y el Comité Técnico de FHipo, serán sometidos a consideración de la Asamblea de Tenedores, en términos de las disposiciones legales aplicables, una vez que la contingencia sanitaria lo permita.

FHipo anunció la distribución correspondiente al 1T20 (13 de mayo de 2020)

El 21 de mayo de 2020 se llevó a cabo la distribución de Ps. 0.4594208918769660 por CBFi correspondiente al primer trimestre de 2020, es decir el 95.0% de la utilidad neta normalizada¹¹ por CBFi (Ps. 0.484 pesos por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020.

Distribución – 1T20	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFi ¹²
Utilidad neta normalizada ¹⁴ del trimestre	201,763,272.94	100.0%	0.484
Utilidad neta normalizada ¹⁴ sujeta a distribución	191,675,109.29	95.0%	0.459
Utilidad neta a distribuir	191,675,109.29	95.0%	0.459

Verum asignó calificación de ‘1/M’ a la porción de corto plazo por hasta Ps. 3,000 millones de un Programa Dual de CBs a cargo de FHipo (19 de junio de 2020)

Verum asignó la calificación corporativa de ‘1/M’ para el corto plazo al Fideicomiso Irrevocable F/2061 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario), denominado como ‘FHipo’. A la par, fue asignada la calificación de ‘1/M’ a la porción de corto plazo por hasta Ps. 3,000.0 millones de un Programa Dual de Certificados Bursátiles con carácter revolvente, con duración de cinco años a partir de su fecha de autorización por la CNBV (abril de 2016).

¹¹ Utilidad neta normalizada del trimestre excluyendo los gastos no recurrentes derivados de la conclusión del proceso de internalización del Asesor y Administrador.

¹² Considera 417,210,259 CBFis FHIPO 14 en circulación.

Cobertura de Analistas

Al 30 de junio de 2020, 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, subsidiaria de FHipo, ha desarrollado una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en la BMV.

Aviso Legal

Este boletín de prensa puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de FHipo. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones, notas y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. La Compañía no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones, notas y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

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

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Situación Financiera

(En Miles de Pesos)



	2T20	2T19	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,308,652	\$2,500,636	(\$191,984)	(7.7%)
Inversiones en valores	0	0	0	N/A
<i>Cartera de crédito vigente</i>	20,778,609	21,619,422	(840,813)	(3.9%)
<i>Cartera de crédito vencida</i>	394,726	447,502	(52,776)	(11.8%)
<i>Intereses devengados no cobrados</i>	638,821	650,479	(11,658)	(1.8%)
<i>Indexación de cartera de créditos hipotecarios</i>	10,622	16,913	(6,291)	(37.2%)
<i>Estimación de créditos incobrables</i>	(401,790)	(389,476)	(12,314)	3.2%
Cartera de crédito, neta	21,420,988	22,344,840	(923,852)	(4.1%)
Derechos de cobro, netos	102,690	105,186	(2,496)	(2.4%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,456,917	2,875,288	(418,371)	(14.6%)
Cuentas por cobrar y otros activos	182,903	217,482	(34,579)	(15.9%)
Activo fijo, neto	3,538	0	3,538	N/A
Instrumentos financieros derivados	0	21,741	(21,741)	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	\$26,475,688	\$28,065,173	(\$1,589,485)	(5.7%)
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$81,955	\$109,872	(\$27,917)	(25.4%)
Pasivos bursátiles	4,273,169	5,128,392	(855,223)	(16.7%)
Préstamos	11,794,396	12,200,420	(406,024)	(3.3%)
Instrumentos financieros derivados	337,598	224,634	112,964	50.3%
TOTAL PASIVO	\$16,487,118	\$17,663,318	(\$1,176,200)	(6.7%)
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	\$10,017,118	\$9,786,934	\$230,184	2.4%
Utilidades acumuladas	309,050	817,813	(508,763)	(62.2%)
Otros resultados integrales	(\$337,598)	(\$202,892)	(\$134,706)	66.4%
TOTAL PATRIMONIO	\$9,988,570	\$10,401,855	(\$413,285)	(4.0%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$26,475,688	\$28,065,173	(\$1,589,485)	(5.7%)

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	
	2T20	2T19	Variación	% Var	2T20	2T19
INGRESOS						
<i>Intereses sobre créditos hipotecarios</i>	\$609,560	\$606,697	\$2,863	0.5%	\$1,254,388	\$1,234,277
<i>Intereses de inversiones en valores</i>	28,235	37,411	(9,176)	(24.5%)	62,244	68,491
Total ingresos por intereses	637,795	644,108	(6,313)	(1.0%)	1,316,632	1,302,768
Gasto por intereses	(414,970)	(405,592)	(9,378)	2.3%	(1,052,320)	(812,986)
Margen financiero	222,825	238,516	(15,691)	(6.6%)	264,312	489,782
(-) Estimación para créditos incobrables	(9,459)	(34,539)	25,080	(72.6%)	180,497	(57,842)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	213,366	203,977	9,389	4.6%	444,809	431,940
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	41,084	95,262	(54,178)	(56.9%)	97,312	203,750
Otros ingresos	224	0	224	N/A	224	0
TOTAL INGRESOS, NETO	\$254,674	\$299,239	(\$44,565)	(14.9%)	\$542,345	\$635,690
GASTOS						
<i>Comisiones por administración y cobranza</i>	(\$44,020)	(\$102,395)	\$58,375	(57.0%)	(\$102,573)	(\$204,790)
<i>Otros gastos de administración</i>	(40,417)	(31,319)	(9,098)	29.0%	(67,772)	(53,854)
Gastos de administración	(84,437)	(133,714)	49,277	(36.9%)	(170,345)	(258,644)
Otros gastos	0	0	0	N/A	(456,388)	0
TOTAL GASTOS	(\$84,437)	(\$133,714)	\$49,277	(36.9%)	(\$626,733)	(\$258,644)
RESULTADO NETO	\$170,237	\$165,525	\$4,712	2.8%	(\$84,388)	\$377,046
RESULTADO INTEGRAL						
Resultado neto	\$170,237	\$165,525	4,712	2.8%	(\$84,388)	\$377,046
Otros resultados integrales	(144,360)	(55,604)	(88,756)	159.6%	(16,006)	(245,979)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	\$25,877	\$109,921	(84,044)	(76.5%)	(\$100,394)	\$131,067

Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 30 de junio de 2020.

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)	9.49%	39,518	41.57%	\$ 5,750,992,381	22.21%	2,177,458	22.21%
Infonavit Total Pesos	12.00%	27,385	28.81%	\$ 5,841,933,392	22.57%	2,211,890	22.57%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.97%	28,160	29.62%	\$ 14,295,764,346	55.22%	5,412,704	55.22%
Total		95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	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	17,703	18.62%	\$ 3,084,803,598	11.92%	1,167,977	11.92%
4.5 - 6 VSM	17,377	18.28%	\$ 3,075,460,156	11.88%	1,164,440	11.88%
6.01 - 7 VSM	11,335	11.92%	\$ 1,695,678,150	6.55%	642,023	6.55%
7.01 - 8 VSM	11,073	11.65%	\$ 1,819,581,397	7.03%	688,935	7.03%
8.01 - 9 VSM	6,531	6.87%	\$ 1,461,208,434	5.64%	553,247	5.64%
9.01 - 10 VSM	5,170	5.44%	\$ 1,328,715,983	5.13%	503,082	5.13%
> 10.01 VSM	25,874	27.22%	\$ 13,423,242,400	51.85%	5,082,348	51.85%
Total	95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	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%	427	1.08%	\$ 63,521,907	1.10%	24,051	1.10%
8.6% - 9.0%	7,642	19.34%	\$ 1,056,469,987	18.37%	400,004	18.37%
9.1% - 9.50%	25,402	64.28%	\$ 3,289,131,874	57.19%	1,245,341	57.19%
9.6% - 10.0%	6,047	15.30%	\$ 1,341,868,612	23.33%	508,062	23.33%
Total	39,518	100.00%	\$ 5,750,992,381	100.00%	2,177,458	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	85,818	90.27%	\$ 23,404,393,867	90.40%	8,861,441	90.40%
< 91 días	5,651	5.94%	\$ 1,577,232,732	6.09%	597,177	6.09%
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	1,956	2.06%	\$ 637,398,238	2.46%	241,334	2.46%
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	1,638	1.72%	\$ 269,665,283	1.04%	102,101	1.04%
Total	95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	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%	15,778	16.60%	\$ 3,649,302,510	14.10%	1,381,710	14.10%
65% - 74.9%	15,181	15.97%	\$ 3,562,805,166	13.76%	1,348,960	13.76%
75% - 84.9%	25,828	27.17%	\$ 6,755,841,031	26.10%	2,557,916	26.10%
85% - 95.0%	38,276	40.26%	\$ 11,920,741,412	46.05%	4,513,466	46.05%
Total	95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	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)	75,535	79.46%	\$ 20,595,691,054	79.55%	7,798,001	79.55%
Regimen Especial de Amortización (REA)	13,289	13.98%	\$ 3,494,684,542	13.50%	1,323,168	13.50%
Prórroga	6,239	6.56%	\$ 1,798,314,523	6.95%	680,883	6.95%
Total	95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	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	35,522	89.89%	\$ 4,280,507,924	74.43%	1,620,699	74.43%
100.01 - 200 VSM	3,576	9.05%	\$ 1,190,621,277	20.70%	450,797	20.70%
200.01 - 300 VSM	337	0.85%	\$ 204,512,060	3.56%	77,433	3.56%
300.01 - 400 VSM	74	0.19%	\$ 64,875,391	1.13%	24,563	1.13%
> 400 VSM	9	0.02%	\$ 10,475,729	0.18%	3,966	0.18%
Total	39,518	100.00%	\$ 5,750,992,381	100.00%	2,177,458	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.	23,354	42.05%	\$ 3,684,856,362	18.30%	1,395,171	18.30%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	14,768	26.59%	\$ 4,046,680,827	20.10%	1,532,166	20.10%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,723	13.90%	\$ 3,783,910,911	18.79%	1,432,676	18.79%
> 600.1 mil Ps.	9,700	17.46%	\$ 8,622,249,638	42.82%	3,264,582	42.82%
Total	55,545	100.00%	\$ 20,137,697,738	100.00%	7,624,594	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad 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
Menor o igual a 25 años	7,847	8.25%	\$ 1,376,608,504	5.32%	521,216	5.32%
25.1 - 30 años	19,627	20.65%	\$ 3,598,155,702	13.90%	1,362,344	13.90%
30.1 - 35 años	17,804	18.73%	\$ 3,824,434,093	14.77%	1,448,019	14.77%
35.1 - 40 años	15,217	16.01%	\$ 4,425,644,208	17.09%	1,675,650	17.09%
40.1 - 45 años	13,467	14.17%	\$ 4,996,001,863	19.30%	1,891,601	19.30%
45.1 - 50 años	11,003	11.57%	\$ 4,256,878,760	16.44%	1,611,752	16.44%
50.1 - 55 años	7,006	7.37%	\$ 2,541,782,229	9.82%	962,377	9.82%
55.1 - 60 años	2,895	3.05%	\$ 833,003,420	3.22%	315,394	3.22%
60.1 - 65 años	197	0.21%	\$ 36,181,341	0.14%	13,699	0.14%
Total	95,063	100.00%	\$ 25,888,690,119	100.00%	9,802,052	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Fovissste dentro y fuera de balance al 30 de junio de 2020.

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%	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	100.00%
Total		6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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	16	0.24%	\$ 2,317,568	0.09%	877	0.09%	
3.51 - 4.5 VSM	4,127	61.62%	\$ 1,753,658,337	65.36%	663,975	65.36%	
> 4.51 VSM	2,555	38.15%	\$ 927,264,947	34.56%	351,084	34.56%	
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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	3,733	55.73%	\$ 1,450,247,321	54.05%	549,097	54.05%	
5.5% VSM	1,231	18.38%	\$ 538,113,162	20.05%	203,742	20.05%	
6% VSM	1,734	25.89%	\$ 694,880,368	25.90%	263,098	25.90%	
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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	6,501	97.06%	\$ 2,595,968,913	96.75%	982,893	96.75%	
< 91 días	76	1.13%	\$ 32,669,143	1.22%	12,369	1.22%	
≥ 91 días	121	1.81%	\$ 54,602,795	2.03%	20,674	2.03%	
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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%	1,728	25.80%	\$ 461,492,894	17.20%	174,732	17.20%	
65% - 74.9%	1,345	20.08%	\$ 537,098,812	20.02%	203,358	20.02%	
75% - 84.9%	2,421	36.15%	\$ 1,102,418,100	41.09%	417,401	41.09%	
85% - 95.0%	1,204	17.98%	\$ 582,231,046	21.70%	220,446	21.70%	
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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	6,459	96.43%	\$ 2,568,361,279	95.72%	972,441	95.72%
Fuera de Sector	239	3.57%	\$ 114,879,572	4.28%	43,496	4.28%
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	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	1,351	20.17%	\$ 212,765,743	7.93%	80,558	7.93%
100.01 - 200 VSM	4,575	68.30%	\$ 2,008,212,352	74.84%	760,355	74.84%
200.01 - 300 VSM	700	10.45%	\$ 400,366,247	14.92%	151,588	14.92%
300.01 - 400 VSM	72	1.07%	\$ 61,896,509	2.31%	23,435	2.31%
> 400 VSM	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad 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
Menor o igual a 25 años	171	2.55%	\$ 65,774,422	2.45%	24,904	2.45%
25.1 - 30 años	1,084	16.18%	\$ 434,741,017	16.20%	164,603	16.20%
30.1 - 35 años	1,279	19.10%	\$ 517,216,319	19.28%	195,830	19.28%
35.1 - 40 años	1,247	18.62%	\$ 494,943,556	18.45%	187,397	18.45%
40.1 - 45 años	1,193	17.81%	\$ 462,512,741	17.24%	175,118	17.24%
45.1 - 50 años	1,009	15.06%	\$ 396,357,945	14.77%	150,070	14.77%
50.1 - 55 años	615	9.18%	\$ 262,379,211	9.78%	99,343	9.78%
55.1 - 60 años	100	1.49%	\$ 49,315,639	1.84%	18,672	1.84%
60.1 - 65 años	0	0.00%	-	0.00%	0	0.00%
Total	6,698	100.00%	\$ 2,683,240,851	100.00%	1,015,937	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 30 de junio de 2020.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
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)	13.51%	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	10.71%	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%
Total		98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	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%	15	15.31%	\$ 55,003,290	14.86%	20,826	14.86%
12.0 - 12.5%	21	21.43%	\$ 88,533,230	23.92%	33,521	23.92%
12.6 - 13.0%	31	31.63%	\$ 131,344,672	35.48%	49,730	35.48%
13.1 - 13.5%	12	12.24%	\$ 30,341,586	8.20%	11,488	8.20%
> 13.5%	19	19.39%	\$ 64,931,853	17.54%	24,585	17.54%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	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%	23	23.47%	\$ 83,240,269	22.49%	31,517	22.49%
10.6% - 10.7%	13	13.27%	\$ 47,356,303	12.79%	17,930	12.79%
10.7% - 10.8%	35	35.71%	\$ 164,270,421	44.38%	62,197	44.38%
10.8% - 10.9%	15	15.31%	\$ 54,756,661	14.79%	20,732	14.79%
> 10.9%	12	12.24%	\$ 20,530,977	5.55%	7,773	5.55%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	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 hipotecaria)						
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	28	28.57%	\$ 33,382,760	9.02%	12,639	9.02%
25 - 50 VSM	23	23.47%	\$ 58,979,604	15.93%	22,331	15.93%
50 - 100 VSM	20	20.41%	\$ 70,231,487	18.97%	26,591	18.97%
> 100 VSM	27	27.55%	\$ 207,560,781	56.07%	78,587	56.07%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%

Por Meses Vencidos (garantía hipotecaria)						
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	96	97.96%	\$ 358,776,905	96.93%	135,841	96.93%
< 91 días	2	2.04%	\$ 11,377,726	3.07%	4,308	3.07%
≥ 91 días	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria)						
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%	41	41.84%	\$ 175,247,814	47.34%	66,353	47.34%
65% - 74.9%	14	14.29%	\$ 60,402,578	16.32%	22,870	16.32%
75% - 84.9%	32	32.65%	\$ 102,476,914	27.68%	38,800	27.68%
85% - 95.0%	11	11.22%	\$ 32,027,324	8.65%	12,126	8.65%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
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	46	46.94%	\$ 58,196,767	15.72%	22,035	15.72%
1,000.01 - 2,000 VSM	30	30.61%	\$ 106,179,864	28.69%	40,202	28.69%
2,000.01 - 3,000 VSM	11	11.22%	\$ 68,811,034	18.59%	26,053	18.59%
3,000.01 - 4,000 VSM	5	5.10%	\$ 48,053,785	12.98%	18,194	12.98%
4,000.01 - 5,000 VSM	2	2.04%	\$ 23,486,965	6.35%	8,893	6.35%
> 5,000 VSM	4	4.08%	\$ 65,426,216	17.68%	24,772	17.68%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaria)						
Edad 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
Menor o igual a 25 años	2	2.04%	\$ 3,097,887	0.84%	1,173	0.84%
25.1 - 30 años	14	14.29%	\$ 41,370,494	11.18%	15,664	11.18%
30.1 - 35 años	25	25.51%	\$ 104,364,389	28.19%	39,515	28.19%
35.1 - 40 años	18	18.37%	\$ 81,469,791	22.01%	30,846	22.01%
40.1 - 45 años	15	15.31%	\$ 40,897,344	11.05%	15,485	11.05%
45.1 - 50 años	9	9.18%	\$ 51,348,308	13.87%	19,442	13.87%
50.1 - 55 años	10	10.20%	\$ 35,506,233	9.59%	13,443	9.59%
55.1 - 60 años	5	5.10%	\$ 12,100,184	3.27%	4,581	3.27%
60.1 - 65 años	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	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	4	4.08%	\$ 9,025,769	2.44%	3,417	2.44%
180 - 239	21	21.43%	\$ 43,902,285	11.86%	16,622	11.86%
240 - 299	61	62.24%	\$ 269,428,452	72.79%	102,012	72.79%
300 - 360	12	12.24%	\$ 47,798,124	12.91%	18,097	12.91%
Total	98	100.00%	\$ 370,154,631	100.00%	140,149	100.00%

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