



# Reporte Trimestral

## 4T20

### RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Ignacio Gutiérrez / CFO  
María Cristina Tolosa / IR

T: +52 (55) 4744-1100  
www.fhipo.com  
[investorrelations@fhipo.com](mailto:investorrelations@fhipo.com)

### LLAMADA CON INVERSIONISTAS

**Fecha:** 1 de marzo de 2021

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

**Liga:** <https://us02web.zoom.us/j/87020873668>

**Teléfonos:**

EEUU: +1 312 626 6799 ó +1 346 248 7799

México: +52 55 6826 9800 ó +52 55 8659 6001

Para números internacionales:

<https://us02web.zoom.us/j/kGpl3Neq3>

**Número de Conferencia:** 870 2087 3668

## FHipo reporta una utilidad neta por CBFi de Ps. 0.30<sup>2</sup>

Ciudad de México a 26 de febrero de 2021 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BMV: FHIPO14), anuncia los resultados del cuarto trimestre y año completo terminados el 31 de diciembre de 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 4<sup>to</sup> trimestre de 2020 (“4T20”)

- En diciembre de 2020, FHipo realizó su primera **bursatilización en pesos**, a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra “FHIPOCB 20”, de créditos hipotecarios originados bajo el programa Infonavit Más Crédito. El monto total de la oferta fue de Ps. 2,500.0 millones con una tasa de interés del 6.73% fija. La cartera hipotecaria que respalda esta emisión fue de Ps. ~2,909.9 millones, lo que implica un aforo del 14.0%.
- La **utilidad neta** en el 4T20 alcanzó Ps. 121.8 millones, 194.4% por encima de la utilidad neta normalizada<sup>1</sup> de Ps. 41.4 millones reportada en el mismo periodo del año anterior (4T19). Este crecimiento en la utilidad neta del 4T20 es resultado principalmente de la disminución en la estimación para créditos incobrables derivado del desempeño del portafolio; así como de un crecimiento en la valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización y del ahorro en gastos operativos al compararlo con el 4T19.
- La **utilidad neta por CBFi<sup>2</sup>**, en el 4T20, fue de Ps. 0.299, resultando en una **distribución<sup>3</sup>** estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.284 por CBFi.
- Durante el cuarto trimestre del año, generamos un **ahorro en el gasto operativo** de Ps. ~16.5 millones comparado con el 4T19, principalmente como resultado del proceso de internalización del Asesor y Administrador, lo cual contribuye a optimizar la rentabilidad al capital.
- El **retorno al capital contable (ROE)**, por sus siglas en inglés) acumulado al 4T20, alcanzó un 6.5%.
- Al cierre del 4T20 mantenemos un **índice de deuda a capital<sup>4</sup>** en balance de 1.35x (veces), una disminución de 38 puntos base comparado con el 1.73x (veces) reportado en el mismo periodo del año anterior, derivado principalmente por una disminución en saldos de préstamos bancarios.
- Al 4T20 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 28,280.7 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).
- Al 31 de diciembre de 2020, la **cartera vencida consolidada<sup>5</sup>** representó el 4.41% del Portafolio Consolidado de FHipo. Este resultado se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*). Este índice se mantiene en niveles sanos considerando que al cierre del 4T20, mantuvimos una **cobertura de reserva** acumulada sobre pérdida esperada de ~1.45x (veces).

<sup>1</sup> Utilidad Neta Normalizada durante el 4T19 considera ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización de FHipo.

<sup>2</sup> Determinada con base en 407,710,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>3</sup> La distribución a ser pagada se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 4T20.

<sup>4</sup> Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U y FHIPOCB 20).

<sup>5</sup> Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

## Resumen Financiero

Resumen Financiero						
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$ , pp)						
	4T20	4T19	Var.% / Dif.	2020	2019	Var.% / Dif.
<b>Indicadores Financieros</b>						
Ingresos por Intereses (mm)	\$ 551,074	\$ 689,132	(20.03%)	\$ 2,472,601	\$ 2,633,058	(6.09%)
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización (mm)	\$ 64,508	\$ 10,137	536.36%	\$ 245,183	\$ 296,248	(17.24%)
Utilidad Neta (mm)	\$ 121,766	\$ 41,360 *	194.41%	\$ 641,670*	\$ 587,741*	9.18%
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	22.10%	6.00% *	16.09	25.95% *	22.32% *	3.63
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	42.85%	40.40%	2.45	31.30%	38.40%	(7.10)
Margen Financiero Ajustado <sup>(1)</sup> (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	26.14%	17.74%	8.40	29.94%	28.55%	1.39
Margen de Interés Neto <sup>(2)</sup> (% , pp)	3.28%	2.11%	1.17	3.81%	3.91%	(0.10)
Utilidad Neta por CBF <sup>(3)</sup> (EPS)	\$ 0.299	\$ 0.113*	165.16%	\$ 1.574*	\$ 1.601*	(1.67%)
<b>Indicadores de Cartera</b>						
Número de Créditos	99,439	105,265	(5.53%)	99,439	105,265	(5.53%)
Cartera Total <sup>(4)</sup> (mm)	\$ 28,281	\$ 29,606	(4.48%)	\$ 28,281	\$ 29,606	(4.48%)
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Neto <sup>(5)</sup> (% , pp)	4.41%	3.92%	0.49	4.41%	3.92%	0.49
<b>Razones Financieras</b>						
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	13.71%	14.43%	(0.72)	12.58%	16.29%	(3.71)
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.74x	0.77x	(0.03)	0.74x	0.77x	(0.03)
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.45x	1.52x	(0.07)	1.45x	1.52x	(0.07)
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	2.39x	2.79x	(0.40)	2.39x	2.79x	(0.40)
Deuda / Capital (en balance, veces)	1.35x	1.73x	(0.38)	1.35x	1.73x	(0.38)
ICD <sup>(6)</sup> (veces)	2.88x	2.67x	0.21	2.88x	2.67x	0.21
Retorno Sobre Activos (% , pp)	1.90%	0.61%*	1.29	2.48%*	2.16%*	0.32
Retorno Sobre Capital (% , pp)	4.97%	1.68%*	3.29	6.45%*	5.80%*	0.66

(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 CBFs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.

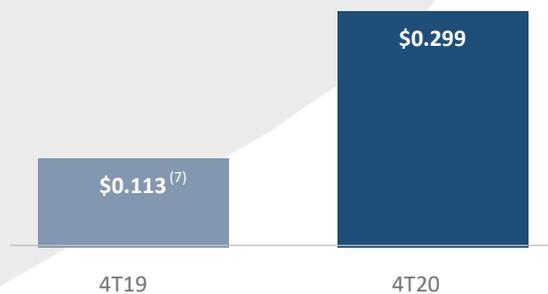
(4) Consideran saldo de principal insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos hipotecarios denominados en VSM.

(5) Tomando en cuenta portafolio consolidado.

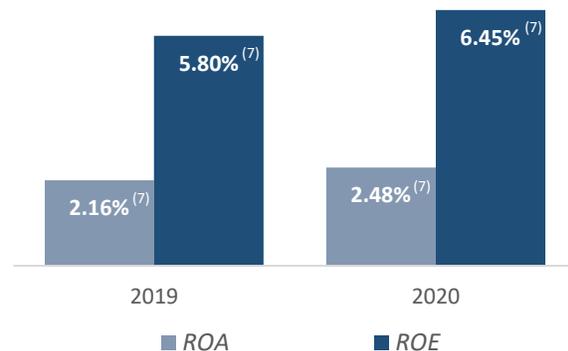
(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.

\* Dato considera utilidad neta normalizada por gastos no recurrentes relacionados con la internalización del Asesor y Administrador de FHipo.

### Utilidad Neta por CBF



### Principales Razones Financieras



(7) Dato normalizado por ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización de FHipo.

## Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

El 2020 fue un año que puso a prueba el modelo de negocio de FHipo. La pandemia generada por el brote del COVID-19 ocasionó un incremento en el desempleo e impactó la economía en el país afectando a todos los sectores. Sin embargo, me complace informar que, FHipo, gracias al gran esfuerzo de nuestro equipo, se ha mantenido resiliente ante las adversidades, logrando un crecimiento trimestral en la utilidad neta de 194.4% comparado con el mismo periodo del año anterior, para alcanzar Ps. 121.8 millones, logrando una utilidad por CBF<sup>6</sup> para el trimestre de Ps. 0.299.

A pesar de la pandemia, el año 2020 fue un año de muchos logros para FHipo, ya que concluimos exitosamente la internalización del Asesor y Administrador de FHipo, misma que se tradujo en un ahorro anual en gastos operativos de Ps. 135.2 millones, al eliminar la comisión por administración. Esto demuestra el enfoque de FHipo en la optimización de la rentabilidad y generación de valor para nuestros inversionistas.

Adicionalmente, a lo largo de 2020, tomamos decisiones para maximizar la rentabilidad de FHipo, por lo que me enorgullece anunciar que cerramos el año con la emisión de una bursatilización por Ps. 2,500.0 millones, la cual forma parte de nuestro nuevo programa de bursatilizaciones por hasta Ps. 10,000 millones, misma que tuvo una gran aceptación por los inversionistas, debido a que recibió la máxima calificación crediticia AAA en escala nacional por tres agencias calificadoras de importante relevancia, tanto nacional como internacional, HR Ratings, Moody's y S&P Global Ratings. Además, durante el cuarto trimestre del 2020, retomamos nuestras emisiones de corto plazo al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda, por medio del cual realizamos dos ofertas de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo. Estas emisiones públicas de deuda demuestran la gran confianza de los inversionistas en FHipo y la fortaleza de la Compañía ante entornos macroeconómicos complejos.

Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y con el fin de apegarnos a las medidas de prevención recomendadas por las autoridades sanitarias y para salvaguardar la salud y bienestar de todos los colaboradores, nuestro equipo estuvo trabajando de manera remota durante la mayor parte del 2020, sin que esto afectara en nuestras operaciones. Al mismo tiempo, nos adherimos a las medidas implementadas por nuestros administradores de cartera para apoyar a los acreditados durante el año.

Además, con el fin de maximizar la rentabilidad por CBF<sup>6</sup>, durante el año, hicimos uso de nuestro fondo de recompra, adquiriendo 9.5 millones de CBFs por un monto total de Ps. 166.7 millones, para finalizar el año con 407,710,259 CBFs, logrando un incremento en el valor en libros de nuestros certificados, demostrando una vez más nuestra confianza en el modelo de negocio de FHipo aún en entornos complejos.

Al cierre del año 2020, el saldo insoluto de nuestro portafolio consolidado alcanzó Ps. 28,280.7 millones, en línea con los Ps. 29,606.3 millones reportados al cuarto trimestre de 2019. La cartera vencida consolidada alcanzó 4.41%, índice que se mantiene por debajo de nuestras expectativas, aún considerando los efectos que la pandemia tuvo en nuestro portafolio y en la economía.

Por último, quisiera reconocer el gran esfuerzo de nuestro equipo y de nuestros administradores de cartera por los resultados en un año tan complejo, mismo que nos llevó a un crecimiento en utilidad neta normalizada<sup>7</sup> para 2020 de 9.2% comparada con el 2019. Quiero también agradecer a nuestros inversionistas por su confianza y apoyo ante las adversidades vividas durante el año y reiterar que FHipo continuará buscando la generación de retornos atractivos para sus inversionistas en el mediano y largo plazo.

Daniel Braatz  
Director General

<sup>6</sup> Determinada con base en 407,710,259 CBFs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>7</sup> Dato normalizado considera ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización de FHipo.

## Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)	Por Trimestre				Acumulado			
	4T20	4T19	Variación	% Var	4T20	4T19	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>								
Total ingresos por intereses <sup>(1)</sup>	\$551,074	\$689,132	(\$138,058)	(20.0%)	\$2,472,601	\$2,633,058	(\$160,457)	(6.1%)
Gasto por intereses	(314,945)	(410,501)	95,556	(23.3%)	(1,698,651)	(1,622,044)	(76,607)	4.7%
Margen financiero	236,129	278,631	(42,502)	(15.3%)	773,950	1,011,014	(237,064)	(23.4%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(92,063)	(156,353)	64,290	(41.1%)	(33,562)	(259,249)	225,687	(87.1%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	144,066	122,278	21,788	17.8%	740,388	751,765	(11,377)	(1.5%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	64,508	10,137	54,371	536.4%	245,183	296,248	(51,065)	(17.2%)
Otros ingresos	186	9,850	(9,664)	(98.1%)	624	16,801	(16,177)	(96.3%)
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$208,760</b>	<b>\$142,265</b>	<b>\$66,495</b>	<b>46.7%</b>	<b>\$986,195</b>	<b>\$1,064,814</b>	<b>(\$78,619)</b>	<b>(7.4%)</b>
<b>GASTOS</b>								
Gastos de administración	(84,382)	(100,905)	16,523	(16.4%)	(341,913)	(477,073)	135,160	(28.3%)
Otros gastos	0	(295,782)	295,782	(100.0%)	(456,388)	(307,016)	(149,372)	48.7%
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(\$84,382)</b>	<b>(\$396,687)</b>	<b>\$312,305</b>	<b>(78.7%)</b>	<b>(\$798,301)</b>	<b>(\$784,089)</b>	<b>(\$14,212)</b>	<b>1.8%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$124,378</b>	<b>(\$254,422)</b>	<b>\$378,800</b>	<b>(148.9%)</b>	<b>\$187,894</b>	<b>\$280,725</b>	<b>(\$92,831)</b>	<b>(33.1%)</b>
Impuestos a la utilidad	(2,612)	0	(2,612)	N/A	(2,612)	0	(2,612)	N/A
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$121,766</b>	<b>(\$254,422)</b>	<b>\$376,188</b>	<b>(147.9%)</b>	<b>\$185,282</b>	<b>\$280,725</b>	<b>(\$95,443)</b>	<b>(34.0%)</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$121,766</b>	<b>\$41,360 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$80,406</b>	<b>194.4%</b>	<b>\$641,670 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$587,741 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$53,929</b>	<b>9.2%</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.2987 <sup>(3)</sup></b>	<b>\$0.1126 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$0.1860</b>	<b>165.2%</b>	<b>\$1.5738 <sup>(2)(3)</sup></b>	<b>\$1.6006 <sup>(2)</sup></b>	<b>(\$0.0267)</b>	<b>(1.7%)</b>

(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): Excluyendo los gastos relacionados con el proceso de internalización del Asesor y Administrador de FHipo.

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

**Los Ingresos por Intereses** durante el 4T20 alcanzaron Ps. 551.1 millones, lo que representa una disminución en comparación con los Ps. 689.1 millones reportados en el 4T19; esta variación está relacionada principalmente con la bursatilización de "FHIPOCB 20" realizada en diciembre de 2020, debido a que los ingresos de esta cartera bursatilizada se consideran ahora como parte de la "valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización"; esta disminución también se debe, entre otros, a la amortización natural y al *seasoning* del portafolio.

**Los Gastos por Intereses** en el 4T20 fueron de Ps. 314.9 millones, lo que implica una disminución de 23.3% en comparación con los Ps. 410.5 millones reportados en el 4T19, lo que se explica principalmente por la constante reducción en la tasa de interés de referencia del país, que impactó de manera positiva nuestros pasivos en tasas flotantes, así como por una reducción en el saldo de nuestros financiamientos.

**La Estimación para Créditos Incobrables** alcanzó Ps. 92.1 millones en el 4T20, lo que representa una disminución en comparación con los Ps. 156.4 millones reportados en el 4T19. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. La variación en la estimación para créditos incobrables se debe principalmente al desempeño del portafolio durante el trimestre. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 es de Ps. 477.1 millones, representando el 2.6% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

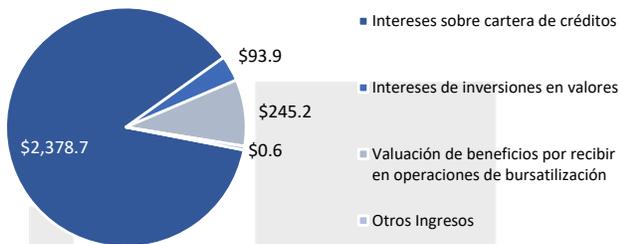
**El Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios** alcanzó Ps. 144.1 millones, un incremento de 17.8% sobre los Ps. 122.3 millones reportados durante el mismo periodo de 2019; este incremento en margen financiero se debe principalmente a una menor estimación para créditos incobrables, así como a un menor gasto por intereses durante el trimestre, debido principalmente a la baja de tasas de interés mencionada en puntos anteriores.

**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. 64.5 millones durante el 4T20, Ps. 54.4 millones por encima de la cifra reportada en el 4T19, que se explica principalmente por la nueva bursatilización de "FHIPOCB 20", como se mencionó anteriormente. A la fecha, mantenemos cinco constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U y FHIPOCB 20.

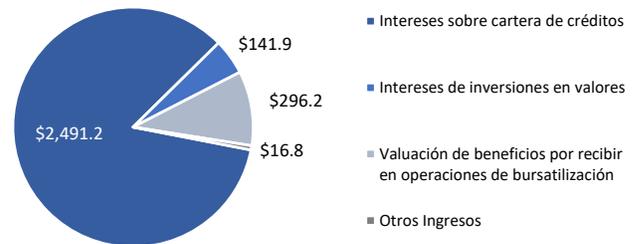
**Los Ingresos Totales** alcanzaron Ps. 615.8 millones en el cuarto trimestre de 2020, una disminución de 13.2% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

Ingresos Totales del 2020	Ingresos Totales del 2019
Ps. 2,718.4 millones	Ps. 2,946.1 millones

Desglose de Ingresos al 2020



Desglose de Ingresos al 2019



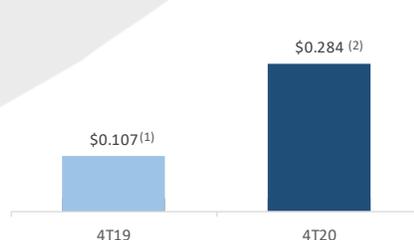
**Los Gastos de Administración**, mismos que incluyen los servicios de asesoría, administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos incurridos por el Asesor y Administrador interno, alcanzaron Ps. 84.4 millones durante el 4T20, que representa una disminución del 16.4% (~Ps. 16.5 millones) comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta caída en gastos 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. 121.8 millones en el 4T20, lo que representa un incremento de 194.4% comparado con la utilidad neta normalizada<sup>8</sup> de Ps. 41.4 millones reportada en el 4T19. El incremento en la utilidad neta del 4T20, al compararla con el 4T19, se debe principalmente a la disminución en la estimación para créditos incobrables derivado del desempeño del portafolio; así como a un crecimiento en la valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización y al ahorro en gastos de administración, mencionado previamente. La utilidad neta por CBF<sup>9</sup> alcanzó Ps. 0.299, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente de Ps. 0.284.

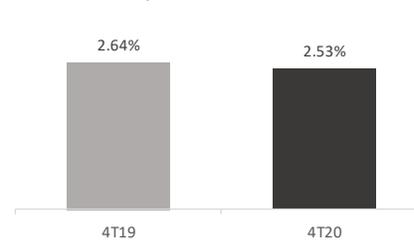
Para el año completo, la utilidad neta normalizada<sup>8</sup> de FHipo alcanzó Ps. 641.7 millones, lo que representa un incremento de 9.2% al compararla con la utilidad neta normalizada<sup>8</sup> de Ps. 587.7 millones reportada en 2019.

Los siguientes gráficos muestran la variación trimestral de la distribución por CBF, 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 CBF



Reservas / Portafolio Total en Balance



(1) Distribución pagada por CBF.

(2) Distribución estimada del trimestre, sujeta a la Política de Distribución vigente. Determinada con base en el 95% de la utilidad neta del trimestre y 407,710,259 CBFs a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>8</sup> Dato normalizado considera ajuste de gastos no recurrentes derivados del proceso de internalización de FHipo.

<sup>9</sup> Determinada con base en 407,710,259 CBFs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

Balance General

(En Miles de Pesos)	4T20	4T19	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,771,342	\$2,347,875	(\$576,533)	(24.6%)
Cartera de crédito, neta	18,402,613	21,636,468	(3,233,855)	(14.9%)
Derechos de cobro, netos	100,251	100,707	(456)	(0.5%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,977,793	2,640,256	337,537	12.8%
Cuentas por cobrar y otros activos	268,572	200,114	68,458	34.2%
Activo fijo, neto	2,679	0	2,679	N/A
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$23,523,250</b>	<b>\$26,925,420</b>	<b>(\$3,402,170)</b>	<b>(12.6%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$102,203	\$328,951	(\$226,748)	(68.9%)
Pasivos bursátiles y préstamos	13,294,186	16,638,476	(3,344,290)	(20.1%)
Instrumentos financieros derivados	277,015	321,592	(44,577)	(13.9%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13,673,404</b>	<b>17,289,019</b>	<b>(3,615,615)</b>	<b>(20.9%)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>9,849,846</b>	<b>9,636,401</b>	<b>213,445</b>	<b>2.2%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$23,523,250</b>	<b>\$26,925,420</b>	<b>(\$3,402,170)</b>	<b>(12.6%)</b>

**El Activo Total** al 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 23,523.3 millones, 12.6% menor que el 4T19, explicado principalmente a una disminución en el saldo del portafolio como resultado principalmente de la bursatilización realizada en este trimestre, así como del *seasoning* y la amortización natural del portafolio.

**La Cartera de Créditos** en balance al 4T20, se compone de 50,722 créditos, y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 18,402.6 millones, lo que representa un decremento de 14.9% en comparación con los Ps. 21,636.5 millones reportados en el 4T19. Esta disminución en el saldo de cartera de créditos de FHipo se debe principalmente a la cesión de cartera por un monto de Ps. 2,909.9 millones, relacionada con la bursatilización FHIPOCB 20.

Al cierre del 4T20, 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. 18,879.7 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 477.1 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 18,402.6 millones.

**Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización** al cierre del 4T20 tienen un valor razonable de Ps. 2,977.8 millones, lo que representa un aumento de 12.8% con respecto a los Ps. 2,640.3 millones registrados en el 4T19. Dicho incremento se debe principalmente a la bursatilización FHIPOCB 20 que se realizó durante el trimestre. Las constancias fiduciarias se valúan a valor razonable de conformidad con las NIIF (“IFRS”).

**El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado** de FHipo al 4T20, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 99,439 créditos por un importe de Ps. 28,280.7 millones, considerando el saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra una disminución del 4.5% respecto a los Ps. 29,606.3 millones registrados al 4T19.

## Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada<sup>10</sup>

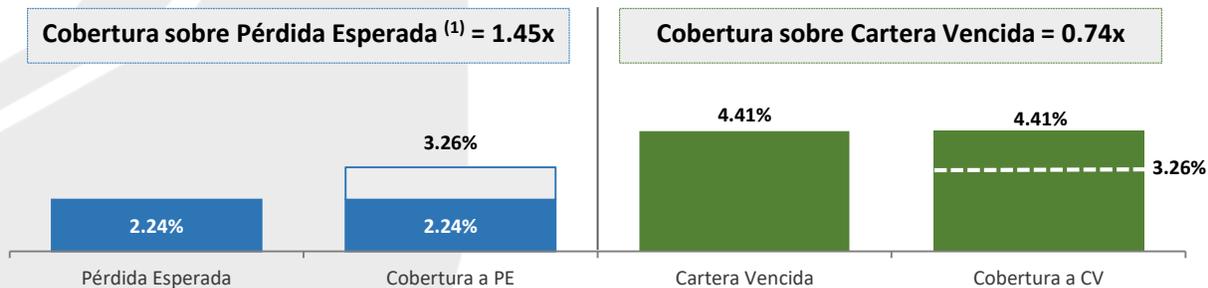
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					Cartera Vencida
		INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito <sup>11</sup>	FOVISSSTE VSM	Smart Lending (CAT) <sup>12</sup>	
Ps. 28,280.7	99,439	12.00%	9.48% (real)	11.02%	5.36% (real)	14.51%	4.41%

**La Cartera Vencida Consolidada** representó el 4.41% del total de la cartera hipotecaria. Este índice se mantiene en niveles sanos y por debajo de nuestros estimados, aún considerando los efectos de la situación mundial derivada de la pandemia del COVID-19. La variación respecto al año anterior, se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*), combinado con una disminución del saldo del portafolio comparado con el mismo trimestre del año anterior.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, alcanzó Ps. 636.8 millones, lo que representa el 3.46% de la cartera de crédito en balance.

**La Estimación para Créditos Incobrables en balance<sup>13</sup>** alcanzó Ps. 477.1 millones al cierre del 4T20, una disminución de 18.7% en comparación con el 4T19. La reserva se calcula con respecto a la pérdida esperada de cada crédito con base en las IFRS. Al cierre del 4T20, la reserva consolidada acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.45x (veces).

### Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado \*



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.84%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,247.0 millones.

\* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para Portafolio Consolidado ("PC").

**Cuentas por Cobrar y Otros Activos** al 4T20 fueron de Ps. 268.6 millones, un incremento neto de Ps. 68.5 millones con respecto al 4T19. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre 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 4T20 es de Ps. 13,673.4 millones, lo que implica una disminución de 20.9% en comparación con los Ps. 17,289.0 millones reportados en el 4T19, relacionado principalmente a una disminución en el saldo de nuestros préstamos bancarios, resultado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento derivada de las amortizaciones realizadas durante el trimestre.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

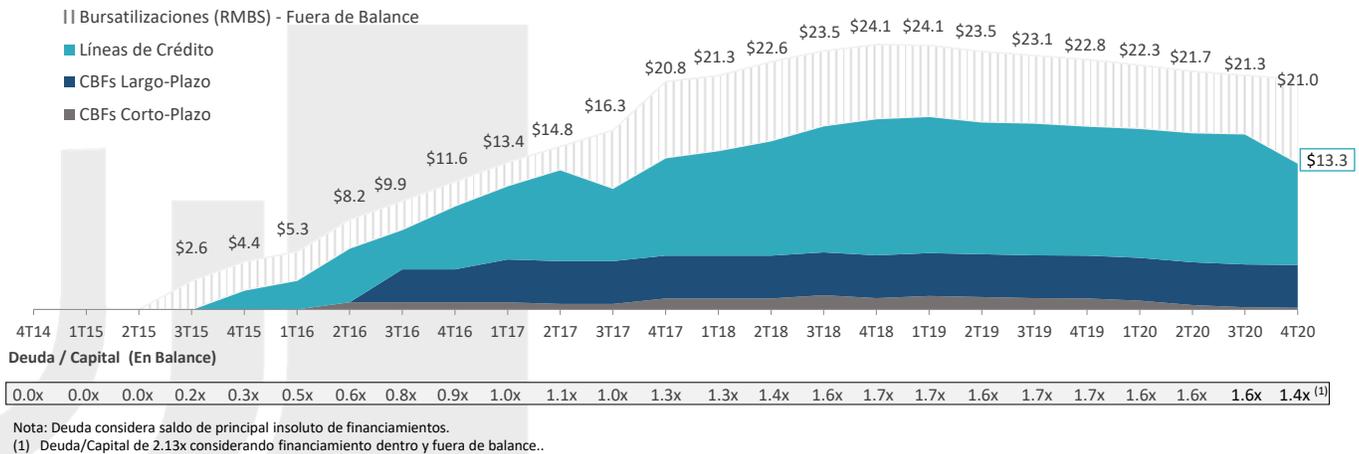
<sup>12</sup> CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de SL.

<sup>13</sup> Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

Los **Pasivos Bursátiles y Préstamos** en balance alcanzaron Ps. 13,294.2 millones al 4T20, lo que representa un decremento de 20.1% en comparación con el 4T19. Esta disminución se debe principalmente a las amortizaciones de principal de las líneas de almacenamiento realizadas durante el trimestre, así como a los vencimientos de deuda de corto plazo durante el año.

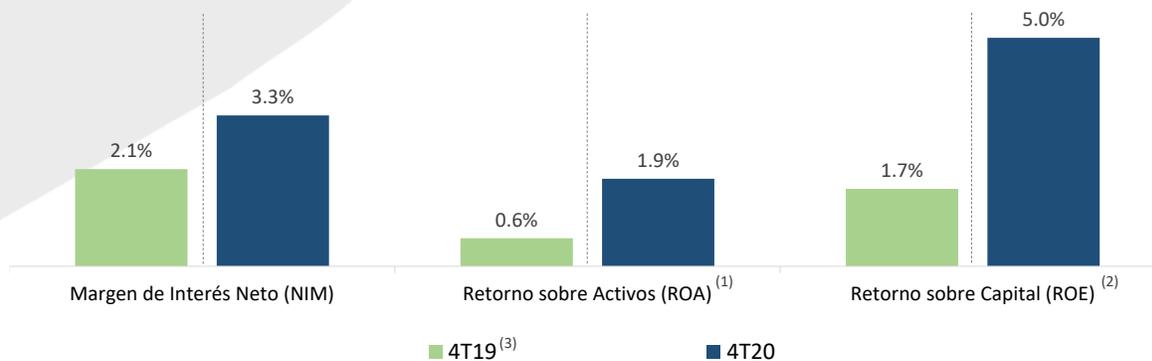
La Posición Pasiva de los **Instrumentos Financieros Derivados** al cierre del 4T20 alcanzó Ps. 277.0 millones, lo que representa una disminución de Ps. 44.6 millones conforme a lo reportado en el 4T19. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre del trimestre.

## Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



**El Patrimonio Total** alcanzó Ps. 9,849.8 millones al cierre del 4T20, un incremento de 2.2% respecto a los Ps. 9,636.4 millones reportados durante el mismo trimestre del año anterior, debido principalmente, a un crecimiento en el patrimonio relacionado, entre otros, al proceso de internalización del Asesor y Administrador concluido en marzo de 2020, así como a movimientos en la posición de instrumentos derivados y al incremento en la utilidad neta del periodo, comparada con el mismo periodo del año anterior. 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 recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

## Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



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

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

(3) El 4T19 considera utilidad neta normalizada por gastos relacionados con el proceso de internalización del Asesor y Administrador de FHipo.

## Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Portafolio Consolidado	4T20	4T19	Var. (%) / Dif.
<b>Saldo Total (Participación de FHipo)</b>	<b>\$28,281 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>\$29,606 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>(4.48%)</b>
<b>Número de Créditos Totales</b>	<b>99,439</b>	<b>105,265</b>	<b>(5.53%)</b>
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$284,403	\$281,255	1.12%
Loan-to-Value promedio a Originación (LTV)	77.73%	77.60%	0.13
Pago a Ingreso (Payment-to-Income "PTI") <sup>(2)</sup>	24.24%	24.27%	(0.03)
Portafolio Vigente	<b>95.59%</b> (CV = 4.41%)	<b>96.08%</b> (CV = 3.92%)	(0.49)
<b>Por Programa de Originación</b>			
<b>Infonavit Total (IT)</b>			
<b>Saldo Cartera IT (VSM) <sup>(3)</sup> y Pesos</b>	<b>\$10,838 millones</b>	<b>\$12,711 millones</b>	<b>(14.74%)</b>
Saldo Cartera - IT VSM <sup>(3)</sup>	\$5,195 millones	\$6,335 millones	(18.00%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM <sup>(2)(3)</sup>	9.48% (Real)	9.50% (Real)	(0.02)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$5,643 millones	\$6,376 millones	(11.50%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
<b>Infonavit Más Crédito (IMC)</b>			
<b>Saldo Cartera IMC</b>	<b>\$14,459 millones</b>	<b>\$13,913 millones</b>	<b>3.92%</b>
Tasa de Interés Promedio IMC <sup>(2)</sup>	11.02% (Nominal)	10.91% (Nominal)	0.11
<b>Fovissste</b>			
<b>Saldo Cartera Fovissste (VSM) <sup>(3)</sup></b>	<b>\$2,581 millones</b>	<b>\$2,697 millones</b>	<b>(4.30%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(3)</sup>	5.36% (Real)	5.36% (Real)	-
<b>Smart Lending</b>			
<b>Saldo Cartera Smart Lending</b>	<b>\$403 millones</b>	<b>\$285 millones</b>	<b>41.40%</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(4)</sup>	14.51% (Nominal)	13.11% (Nominal)	1.40

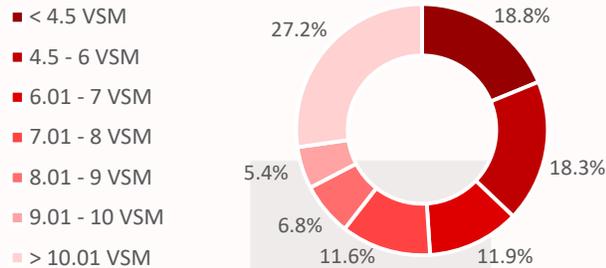
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y Smart Lending (dentro y fuera de balance).

- (1) Saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 31 de diciembre de 2020, FHipo co-participa el ~63.8% (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

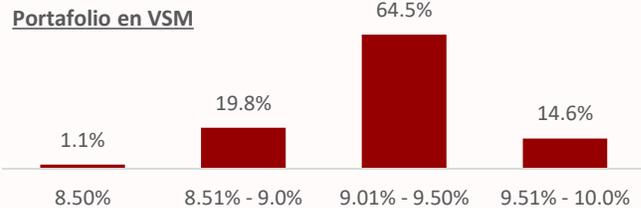
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

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



#### Cartera en Pesos

Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal

Infonavit Más Crédito:

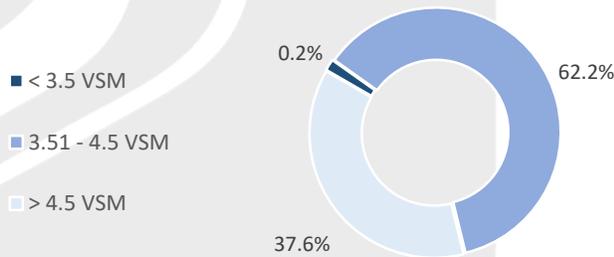
Tasa Promedio = 11.02% nominal

Tasa de Originación actual = 11.90% nominal <sup>(2)</sup>

## Características del Portafolio FOVISSTE

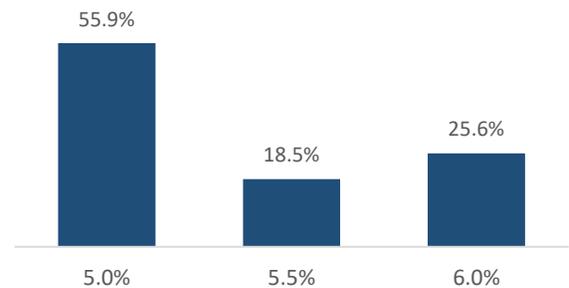
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSTE)



### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

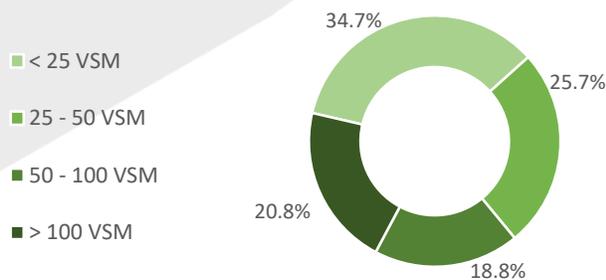
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSTE)



## Características del Portafolio Smart Lending

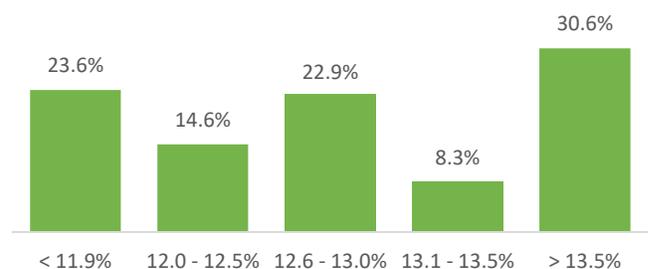
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

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



### Distribución por CAT de la garantía hipotecaria <sup>(3)</sup>

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



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

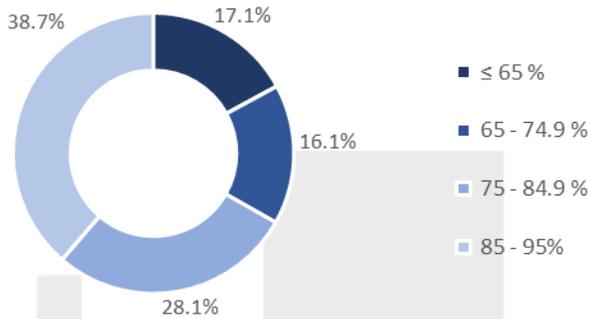
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de Smart Lending.

## Características del Portafolio Consolidado

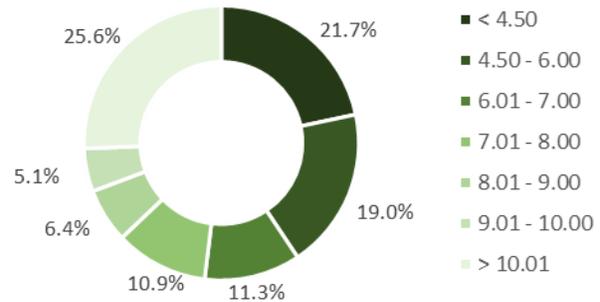
### Distribución por Loan – to – Value (LTV) a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



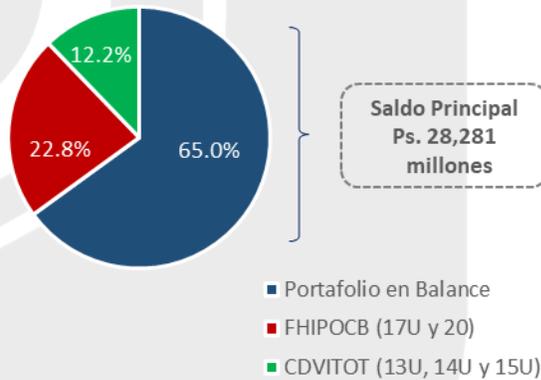
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



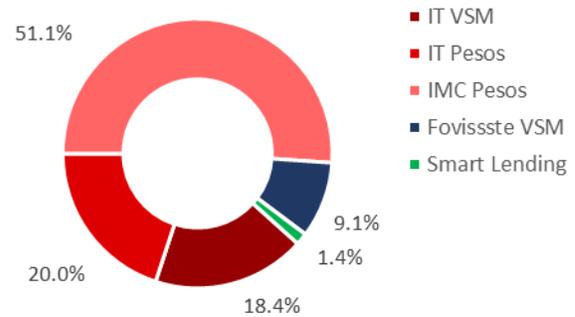
### Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



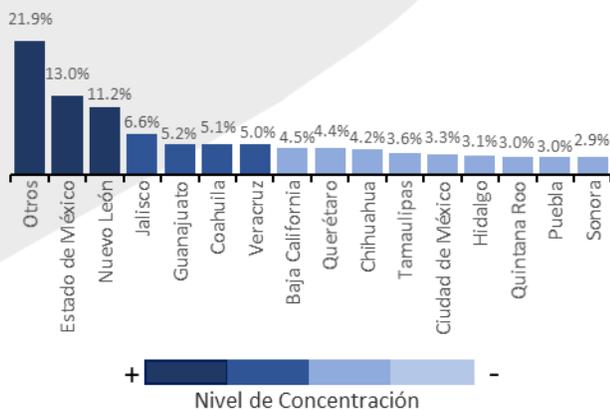
### Distribución por programa de originación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



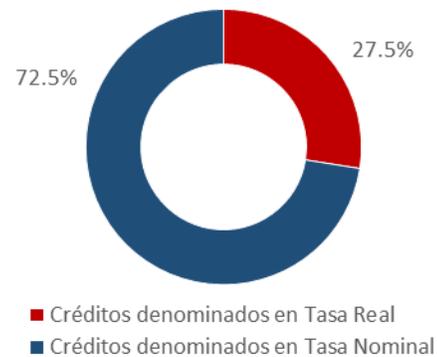
### Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



### Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)

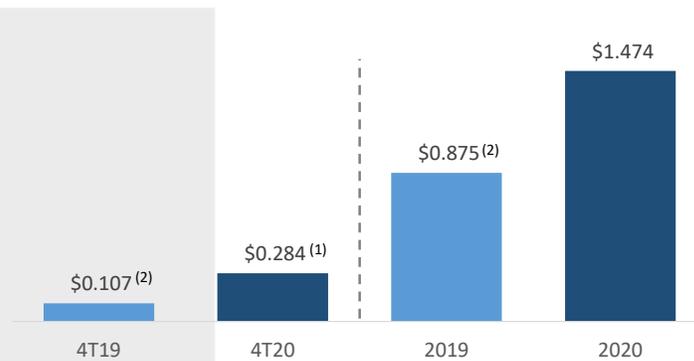


## Distribución Estimada a Tenedores

El 19 de noviembre 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 obtenida en el 3T20, por un importe de Ps. 0.343 por CBFi.

La utilidad neta por CBFi en el 4T20, considerando los 407.7 millones de CBFis en circulación a la fecha de este reporte, es de Ps. 0.299, resultando en una distribución estimada de Ps. 0.284, sujeta a la Política de Distribución Vigente.

## Comportamiento de nuestra distribución por CBFi



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

## Apalancamiento

### Estructuras de Fondeo

A continuación se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 31 de diciembre de 2020 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
CDVITOT 13U	Bursatilización	UDIBONO 2017 (1.54%)	+192 pbs	-	\$720 <sup>(1)</sup>	2041
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%)	+119 pbs	-	\$585 <sup>(1)</sup>	2042
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%)	+110 pbs	-	\$1,325 <sup>(1)</sup>	2043
FHIPOCB 17U		UDIBONO 2025 (3.11%)	+102 pbs	-	\$2,526 <sup>(1)</sup>	2047
FHIPOCB 20		MBONO 2026 (4.93%)	+180 pbs	-	\$2,465 <sup>(1)</sup>	2050
BX+	Deuda a corto plazo	TIIE <sub>28</sub>	+200 pbs	\$200	\$200	Agosto 2021
FHIPO 00120			+105 pbs	-	\$51	Septiembre 2021
FHIPO 00220			+100 pbs	-	\$100	Noviembre 2021
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	TIIE <sub>28</sub>	+135 pbs	\$1,950	\$1,950	2025
HSBC			+135 pbs	\$5,000	\$3,875	2053
BID			+150 pbs	\$1,397	\$1,397	2023
NAFIN			+215 pbs	\$1,860	\$1,860	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 <sup>(1)</sup>

El nivel de endeudamiento de FHipo al 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

<b>Apalancamiento</b> * $\leq 5$	Resultado al 4T20	<b>2.39 x</b> <sup>(2)</sup>	✓
<b>Deuda /Capital</b> $\leq 2.5$	Resultado al 4T20	<b>1.35 x</b> <sup>(2)</sup>	✓
<b>ICD<sub>t</sub></b> <sup>(3)</sup> $\geq 1$	Resultado al 4T20	<b>2.88 x</b> <sup>(2)</sup>	✓

\*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 4T20.
- (3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.39x (veces). Asimismo, al cierre del 4T20 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 2.88x (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 4T20

### **FHipo informó que se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 50.5 millones (1 de octubre de 2020)**

FHipo anunció que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 50,502,400.0 (cincuenta millones quinientos dos mil cuatrocientos pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra “FHIPO 00120”. Esta oferta corresponde a la décima tercera 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 105 puntos base.

### **FHipo informó que llevó a cabo una recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios propios (12 de octubre de 2020)**

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 19 de agosto de 2020, se adquirieron 3,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFIs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 17.42.

### **FHipo informó la re-transmisión de información a solicitud de la CNBV (23 de octubre de 2020)**

FHipo anunció al público inversionista la re-transmisión de la información financiera anual de 2018 y 2019 en la BMV, derivado de algunas recomendaciones de la CNBV. Asimismo, se publican nuevamente los reportes de resultados por los cuatro trimestres de 2019, incorporando una síntesis de la IFRS 16 “Arrendamientos” e indicando que la adopción de la misma no tuvo efectos en FHipo. Es importante señalar que, los cambios en la información anual por los años de 2018 y 2019 y en la información trimestral de 2019, que se publica nuevamente, fueron solicitados por la CNBV y no tienen impacto en los resultados e información financiera de FHipo, ya que la finalidad es complementar la información publicada originalmente.

### **FHipo anunció la distribución correspondiente al 3T20 (9 de noviembre de 2020)**

FHipo anunció que el 19 de noviembre de 2020 se llevaría a cabo la distribución de Ps. 0.3425316524811731 por CBFi correspondiente al tercer trimestre de 2020, es decir el 95.0% de la utilidad neta por CBFi (Ps. 0.361 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 – 3T20	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFi <sup>14</sup>
Utilidad neta del trimestre	147,905,260.93	100.0%	0.361
Utilidad neta sujeta a distribución	140,509,997.88	95.0%	0.343
<b>Utilidad neta a distribuir</b>	<b>140,509,997.88</b>	<b>95.0%</b>	<b>0.343</b>

<sup>14</sup> Considera 410,210,259 CBFIs FHIPO 14 en circulación.

### **FHipo informó que se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.0 millones (19 de noviembre de 2020)**

FHipo anunció que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.0 millones (cien millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra “FHipo 00220”. Esta oferta corresponde a la décima cuarta 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 (TIE<sub>28</sub>) más una sobretasa de 100 puntos base.

### **FHipo informó que se llevó a cabo una Bursatilización a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios con Clave de Pizarra “FHipoCB 20” por un monto de Ps. 2,500.0 millones (15 de diciembre de 2020)**

FHipo anunció que realizó una bursatilización de cartera hipotecaria a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra “FHipoCB 20”, emitidos al amparo del fideicomiso No. 4205, constituido por FHipo, en su carácter de Fideicomitente y Banco Invex en su carácter de Fiduciario, al que FHipo cedió créditos hipotecarios originados bajo el programa Infonavit Más Crédito.

### **FHipo informó que llevó a cabo una recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios propios (23 de diciembre de 2020)**

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 19 de agosto de 2020, se adquirieron 2,500,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHipo14 (“CBFIs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 18.50.

### **FHipo informó que se llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 88.3 millones (11 de febrero de 2021)**

FHipo anunció que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 88.3 millones (ochenta y ocho millones doscientos cincuenta y ocho mil setecientos pesos 00/100 Moneda Nacional), con clave de pizarra “FHipo 00121”. Esta oferta corresponde a la décima quinta 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 (TIE<sub>28</sub>) más una sobretasa de 120 puntos base.

## Cobertura de Analistas

Al 31 de diciembre de 2020, la cobertura de FHipo era proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

Institución	Analista Financiero
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)



	4T20	4T19	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,771,342	\$2,347,875	(\$576,533)	(24.6%)
<i>Cartera de crédito vigente</i>	17,647,265	20,720,179	(3,072,914)	(14.8%)
<i>Cartera de crédito vencida</i>	618,115	791,609	(173,494)	(21.9%)
<i>Intereses devengados no cobrados</i>	594,220	684,982	(90,762)	(13.3%)
<i>Indexación de cartera de créditos hipotecarios</i>	20,101	26,533	(6,432)	(24.2%)
<i>Estimación de créditos incobrables</i>	(477,088)	(586,835)	109,747	(18.7%)
Cartera de crédito, neta	18,402,613	21,636,468	(3,233,855)	(14.9%)
Derechos de cobro, netos	100,251	100,707	(456)	(0.5%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,977,793	2,640,256	337,537	12.8%
Cuentas por cobrar y otros activos	268,572	200,114	68,458	34.2%
Activo fijo, neto	2,679	0	2,679	N/A
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$23,523,250</b>	<b>\$26,925,420</b>	<b>(\$3,402,170)</b>	<b>(12.6%)</b>
<b>PASIVO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$102,203	\$328,951	(\$226,748)	(68.9%)
Pasivos bursátiles	4,031,630	4,864,307	(832,677)	(17.1%)
Préstamos	9,262,556	11,774,169	(2,511,613)	(21.3%)
Instrumentos financieros derivados	277,015	321,592	(44,577)	(13.9%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$13,673,404</b>	<b>\$17,289,019</b>	<b>(\$3,615,615)</b>	<b>(20.9%)</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio aportado, neto	\$9,850,377	\$9,333,588	\$516,789	5.5%
Utilidades acumuladas	276,484	624,405	(347,921)	(55.7%)
Otros resultados integrales	(\$277,015)	(\$321,592)	\$44,577	(13.9%)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$9,849,846</b>	<b>\$9,636,401</b>	<b>\$213,445</b>	<b>2.2%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$23,523,250</b>	<b>\$26,925,420</b>	<b>(\$3,402,170)</b>	<b>(12.6%)</b>

## 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			
	4T20	4T19	Variación	% Var	4T20	4T19	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>								
Intereses sobre créditos hipotecarios	\$536,963	\$653,594	(\$116,631)	(17.8%)	\$2,378,663	\$2,491,157	(\$112,494)	(4.5%)
Intereses de inversiones en valores	14,111	35,538	(21,427)	(60.3%)	93,938	141,901	(47,963)	(33.8%)
Total ingresos por intereses	551,074	689,132	(138,058)	(20.0%)	2,472,601	2,633,058	(160,457)	(6.1%)
Gasto por intereses	(314,945)	(410,501)	95,556	(23.3%)	(1,698,651)	(1,622,044)	(76,607)	4.7%
Margen financiero	236,129	278,631	(42,502)	(15.3%)	773,950	1,011,014	(237,064)	(23.4%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(92,063)	(156,353)	64,290	(41.1%)	(33,562)	(259,249)	225,687	(87.1%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	144,066	122,278	21,788	17.8%	740,388	751,765	(11,377)	(1.5%)
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	64,508	10,137	54,371	536.4%	245,183	296,248	(51,065)	(17.2%)
Otros ingresos	186	9,850	(9,664)	(98.1%)	624	16,801	(16,177)	(96.3%)
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$208,760</b>	<b>\$142,265</b>	<b>\$66,495</b>	<b>46.7%</b>	<b>\$986,195</b>	<b>\$1,064,814</b>	<b>(\$78,619)</b>	<b>(7.4%)</b>
<b>GASTOS</b>								
Comisiones por administración y cobranza	(\$41,442)	(\$76,771)	\$35,329	(46.0%)	(\$189,939)	(\$384,119)	\$194,180	(50.6%)
Otros gastos de administración	(42,940)	(24,134)	(18,806)	77.9%	(151,974)	(92,954)	(59,020)	63.5%
Gastos de administración	(84,382)	(100,905)	16,523	(16.4%)	(341,913)	(477,073)	135,160	(28.3%)
Otros gastos	0	(295,782)	295,782	(100.0%)	(456,388)	(307,016)	(149,372)	48.7%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(\$84,382)</b>	<b>(\$396,687)</b>	<b>\$312,305</b>	<b>(78.7%)</b>	<b>(\$798,301)</b>	<b>(\$784,089)</b>	<b>(\$14,212)</b>	<b>1.8%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$124,378</b>	<b>(\$254,422)</b>	<b>\$378,800</b>	<b>(148.9%)</b>	<b>\$187,894</b>	<b>\$280,725</b>	<b>(\$92,831)</b>	<b>(33.1%)</b>
Impuestos a la utilidad	(2,612)	0	(2,612)	N/A	(2,612)	0	(2,612)	N/A
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$121,766</b>	<b>(\$254,422)</b>	<b>\$376,188</b>	<b>(147.9%)</b>	<b>\$185,282</b>	<b>\$280,725</b>	<b>(\$95,443)</b>	<b>(34.0%)</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>								
Resultado neto	\$121,766	(\$254,422)	376,188	(147.9%)	\$185,282	\$280,725	(95,443)	(34.0%)
Otros resultados integrales	9,988	34,934	(24,946)	(71.4%)	44,577	(364,679)	409,256	(112.2%)
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$131,754</b>	<b>(\$219,488)</b>	<b>\$351,242</b>	<b>(160.0%)</b>	<b>\$229,859</b>	<b>(\$83,954)</b>	<b>\$313,813</b>	<b>(373.8%)</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 31 de diciembre de 2020.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés 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)	9.48%	37,423	40.37%	\$ 5,195,210,044	20.54%	1,967,026	20.54%
Infonavit Total Pesos	12.00%	26,725	28.83%	\$ 5,642,660,698	22.31%	2,136,441	22.31%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.02%	28,557	30.80%	\$ 14,458,591,695	57.15%	5,474,355	57.15%
<b>Total</b>		<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>

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	17,426	18.80%	\$ 3,046,300,329	12.04%	1,153,399	12.04%	
4.5 - 6 VSM	16,975	18.31%	\$ 2,995,195,578	11.84%	1,134,050	11.84%	
6.01 - 7 VSM	10,998	11.86%	\$ 1,633,781,077	6.46%	618,587	6.46%	
7.01 - 8 VSM	10,713	11.56%	\$ 1,740,923,297	6.88%	659,154	6.88%	
8.01 - 9 VSM	6,342	6.84%	\$ 1,425,851,995	5.64%	539,860	5.64%	
9.01 - 10 VSM	4,994	5.39%	\$ 1,291,247,548	5.10%	488,896	5.10%	
> 10.01 VSM	25,257	27.24%	\$ 13,163,162,614	52.04%	4,983,875	52.04%	
<b>Total</b>	<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>	

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%	408	1.09%	\$ 57,968,912	1.12%	21,948	1.12%	
8.6% - 9.0%	7,398	19.77%	\$ 981,560,543	18.89%	371,641	18.89%	
9.1% - 9.50%	24,150	64.53%	\$ 2,986,538,278	57.49%	1,130,772	57.49%	
9.6% - 10.0%	5,467	14.61%	\$ 1,169,142,311	22.50%	442,664	22.50%	
<b>Total</b>	<b>37,423</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 5,195,210,044</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,967,026</b>	<b>100.00%</b>	

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	81,843	88.28%	\$ 22,382,421,303	88.48%	8,474,498	88.48%	
< 91 días	6,263	6.76%	\$ 1,742,079,688	6.89%	659,591	6.89%	
≥ 91 días (Sin CDVITOT 13U y 14U)	2,704	2.92%	\$ 870,409,857	3.44%	329,557	3.44%	
≥ 91 días (CDVITOT 13U y 14U)	1,895	2.04%	\$ 301,551,589	1.19%	114,174	1.19%	
<b>Total</b>	<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>	

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%	15,265	16.47%	\$ 3,549,500,646	14.03%	1,343,922	14.03%	
65% - 74.9%	14,688	15.84%	\$ 3,463,872,900	13.69%	1,311,502	13.69%	
75% - 84.9%	25,495	27.50%	\$ 6,759,168,286	26.72%	2,559,176	26.72%	
85% - 95.0%	37,257	40.19%	\$ 11,523,920,604	45.56%	4,363,221	45.56%	
<b>Total</b>	<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>	

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)	73,291	79.06%	\$ 20,056,709,314	79.28%	7,593,930	79.28%	
Regimen Especial de Amortización (REA)	16,176	17.45%	\$ 4,370,621,874	17.28%	1,654,818	17.28%	
Prórroga	3,238	3.49%	\$ 869,131,250	3.44%	329,073	3.44%	
<b>Total</b>	<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>	

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	33,923	90.65%	\$ 3,910,989,323	75.28%	1,480,790	75.28%	
100.01 - 200 VSM	3,144	8.40%	\$ 1,046,759,584	20.15%	396,327	20.15%	
200.01 - 300 VSM	282	0.75%	\$ 170,644,247	3.28%	64,610	3.28%	
300.01 - 400 VSM	67	0.18%	\$ 58,714,379	1.13%	22,231	1.13%	
> 400 VSM	7	0.02%	\$ 8,102,511	0.16%	3,068	0.16%	
<b>Total</b>	<b>37,423</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 5,195,210,044</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,967,026</b>	<b>100.00%</b>	

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.	22,910	41.44%	\$ 3,577,129,915	17.80%	1,354,383	17.80%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	14,956	27.05%	\$ 4,108,929,313	20.44%	1,555,735	20.44%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,711	13.95%	\$ 3,782,622,368	18.82%	1,432,188	18.82%
> 600.1 mil Ps.	9,705	17.56%	\$ 8,632,570,798	42.94%	3,268,489	42.94%
<b>Total</b>	<b>55,282</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 20,101,252,393</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,610,795</b>	<b>100.00%</b>

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	7,616	8.22%	\$ 1,312,274,878	5.19%	496,857	5.19%
25.1 - 30 años	18,884	20.37%	\$ 3,370,147,521	13.32%	1,276,015	13.32%
30.1 - 35 años	17,284	18.64%	\$ 3,645,187,961	14.41%	1,380,152	14.41%
35.1 - 40 años	14,882	16.05%	\$ 4,342,033,633	17.16%	1,643,994	17.16%
40.1 - 45 años	13,279	14.32%	\$ 5,012,068,601	19.81%	1,897,684	19.81%
45.1 - 50 años	10,844	11.70%	\$ 4,281,429,126	16.93%	1,621,047	16.93%
50.1 - 55 años	6,929	7.47%	\$ 2,503,413,704	9.90%	947,850	9.90%
55.1 - 60 años	2,813	3.03%	\$ 797,798,077	3.15%	302,065	3.15%
60.1 - 65 años	174	0.20%	\$ 32,108,937	0.13%	12,157	0.13%
<b>Total</b>	<b>92,705</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 25,296,462,437</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,577,821</b>	<b>100.00%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio FOVISSSTE dentro y fuera de balance al 31 de diciembre de 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%	6,590	100.00%	\$ 2,580,668,273	100.00%	977,100	100.00%
<b>Total</b>		<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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%	\$ 2,111,453	0.08%	799	0.08%
3.51 - 4.5 VSM	4,096	62.15%	\$ 1,703,210,009	66.00%	644,874	66.00%
> 4.51 VSM	2,478	37.61%	\$ 875,346,811	33.92%	331,426	33.92%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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	3,683	55.89%	\$ 1,402,798,559	54.36%	531,132	54.36%
5.5% VSM	1,222	18.54%	\$ 521,021,692	20.19%	197,271	20.19%
6% VSM	1,685	25.57%	\$ 656,848,021	25.45%	248,698	25.45%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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	6,374	96.72%	\$ 2,484,535,018	96.27%	940,702	96.27%
< 91 días	54	0.82%	\$ 24,621,650	0.96%	9,322	0.96%
≥ 91 días	162	2.46%	\$ 71,511,605	2.77%	27,076	2.77%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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%	1,641	24.90%	\$ 430,142,699	16.67%	162,862	16.67%
65% - 74.9%	1,335	20.26%	\$ 513,542,526	19.90%	194,439	19.90%
75% - 84.9%	2,413	36.62%	\$ 1,069,478,314	41.44%	404,929	41.44%
85% - 95.0%	1,201	18.22%	\$ 567,504,733	21.99%	214,870	21.99%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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	6,343	96.25%	\$ 2,464,909,344	95.51%	933,271	95.51%
Fuera de Sector	247	3.75%	\$ 115,758,929	4.49%	43,829	4.49%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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	1,402	21.28%	\$ 215,790,949	8.36%	81,703	8.36%
100.01 - 200 VSM	4,567	69.30%	\$ 1,988,262,066	77.05%	752,802	77.05%
200.01 - 300 VSM	551	8.36%	\$ 317,495,308	12.30%	120,211	12.30%
300.01 - 400 VSM	70	1.06%	\$ 59,119,950	2.29%	22,384	2.29%
> 400 VSM	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

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	167	2.53%	\$ 63,180,695	2.45%	23,922	2.45%
25.1 - 30 años	1,063	16.13%	\$ 416,812,146	16.15%	157,815	16.15%
30.1 - 35 años	1,260	19.12%	\$ 497,651,608	19.29%	188,422	19.29%
35.1 - 40 años	1,228	18.63%	\$ 475,405,917	18.42%	180,000	18.42%
40.1 - 45 años	1,167	17.71%	\$ 444,424,914	17.22%	168,269	17.22%
45.1 - 50 años	993	15.07%	\$ 380,998,622	14.76%	144,255	14.76%
50.1 - 55 años	612	9.29%	\$ 254,062,996	9.84%	96,194	9.84%
55.1 - 60 años	100	1.52%	\$ 48,131,376	1.87%	18,224	1.87%
60.1 - 65 años	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>6,590</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,580,668,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>977,100</b>	<b>100.00%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio Smart Lending

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Smart Lending al 31 de diciembre de 2020.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés 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)	14.51%	144	100.00%	\$ 403,587,988	100.00%	152,808	100.00%
Smart Lending (Crédito FHipo)	11.33%	144	100.00%	\$ 403,587,988	100.00%	152,808	100.00%
<b>Total</b>		<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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%	34	23.61%	\$ 90,063,336	22.32%	34,100	22.32%
12.0 - 12.5%	21	14.58%	\$ 74,574,880	18.48%	28,236	18.48%
12.6 - 13.0%	33	22.92%	\$ 116,736,134	28.92%	44,199	28.92%
13.1 - 13.5%	12	8.33%	\$ 31,032,836	7.69%	11,750	7.69%
> 13.5%	44	30.56%	\$ 91,180,803	22.59%	34,523	22.59%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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%	41	28.46%	\$ 128,086,662	31.73%	48,497	31.73%
10.6% - 10.7%	17	11.81%	\$ 55,693,588	13.80%	21,087	13.80%
10.7% - 10.8%	29	20.14%	\$ 81,142,567	20.11%	30,722	20.11%
10.8% - 10.9%	15	10.42%	\$ 44,155,882	10.94%	16,718	10.94%
> 10.9%	42	29.17%	\$ 94,509,288	23.42%	35,783	23.42%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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	50	34.73%	\$ 56,755,358	14.06%	21,489	14.06%
25 - 50 VSM	37	25.69%	\$ 81,173,371	20.11%	30,734	20.11%
50 - 100 VSM	27	18.75%	\$ 62,748,144	15.55%	23,758	15.55%
> 100 VSM	30	20.83%	\$ 202,911,115	50.28%	76,827	50.28%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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	140	97.23%	\$ 373,721,438	92.60%	141,500	92.60%
< 91 días	3	2.08%	\$ 26,295,950	6.52%	9,956	6.52%
≥ 91 días	1	0.69%	\$ 3,570,601	0.88%	1,352	0.88%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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%	69	47.92%	\$ 163,904,367	40.61%	62,058	40.61%
65% - 74.9%	21	14.58%	\$ 92,726,936	22.98%	35,109	22.98%
75% - 84.9%	38	26.39%	\$ 102,503,518	25.40%	38,810	25.40%
85% - 95.0%	16	11.11%	\$ 44,453,167	11.01%	16,831	11.01%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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	96	66.67%	\$ 106,140,797	26.31%	40,187	26.31%
1,000.01 - 2,000 VSM	23	15.97%	\$ 79,579,244	19.72%	30,131	19.72%
2,000.01 - 3,000 VSM	11	7.64%	\$ 68,540,374	16.98%	25,951	16.98%
3,000.01 - 4,000 VSM	10	6.94%	\$ 95,947,644	23.77%	36,328	23.77%
4,000.01 - 5,000 VSM	2	1.39%	\$ 23,266,440	5.76%	8,809	5.76%
> 5,000 VSM	2	1.39%	\$ 30,113,489	7.46%	11,402	7.46%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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	3	2.08%	\$ 3,421,076	0.85%	1,295	0.85%
25.1 - 30 años	22	15.28%	\$ 59,090,319	14.64%	22,373	14.64%
30.1 - 35 años	31	21.53%	\$ 105,492,147	26.14%	39,942	26.14%
35.1 - 40 años	28	19.44%	\$ 103,275,720	25.59%	39,103	25.59%
40.1 - 45 años	20	13.89%	\$ 26,445,258	6.55%	10,013	6.55%
45.1 - 50 años	14	9.72%	\$ 39,056,645	9.68%	14,788	9.68%
50.1 - 55 años	13	9.03%	\$ 41,494,953	10.28%	15,711	10.28%
55.1 - 60 años	9	6.25%	\$ 17,874,066	4.43%	6,768	4.43%
60.1 - 65 años	4	2.78%	\$ 7,437,805	1.84%	2,816	1.84%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>

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
60 - 119	3	2.08%	\$ 2,708,738	0.67%	1,026	0.67%
120 - 179	10	6.94%	\$ 18,796,549	4.66%	7,117	4.66%
180 - 239	44	30.56%	\$ 72,496,734	17.96%	27,449	17.96%
240 - 299	76	52.78%	\$ 274,547,773	68.03%	103,950	68.03%
300 - 360	11	7.64%	\$ 35,038,193	8.68%	13,266	8.68%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 403,587,988</b>	<b>100.00%</b>	<b>152,808</b>	<b>100.00%</b>