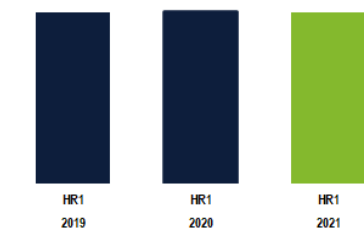


## Calificación

Programa CP

HR1

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

## Contactos

**Akira Hirata**  
Subdirector de Instituciones  
Financieras / ABS  
Analista Responsable  
akira.hirata@hrratings.com

**Fátima Arriaga**  
Analista Sr.  
fatima.arriaga@hrratings.com

**Carlo Montoya**  
Asociado  
carlo.montoya@hrratings.com

**Angel García**  
Director de Instituciones Financieras /  
ABS  
angel.garcia@hrratings.com

| Características del Programa Dual con Carácter Revolvente |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipos de Valor                                            | Certificados Bursátiles de Corto y/o Largo Plazo                                                                                                                                                                                |
| Monto                                                     | P\$15,000 millones (m) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente                                                                                                                                 |
| Monto Corto Plazo                                         | P\$3,000 millones (m) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente                                                                                                                                  |
| Monto Largo Plazo                                         | P\$12,000 millones (m) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente                                                                                                                                 |
| Plazo del Programa                                        | 5 años, contados a partir de la fecha de autorización por la CNBV, el 31 de marzo de 2016.                                                                                                                                      |
| Monto de Cada Emisión                                     | Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                                            |
| Tasa de Interés                                           | La tasa de interés será determinada en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                    |
| Periodicidad de Pago de Interés                           | Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                                            |
| Amortización                                              | Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                                            |
| Amortización Anticipada                                   | Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                                            |
| Garantía                                                  | Los Certificados Bursátiles Fideicomisos Corto Plazo son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna. Los Certificados Bursátiles Fideicomisos Largo Plazo podrán ser quirografarios o tener garantía específica. |
| Destino de los Fondos                                     | Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública respectivos.                                                                                                                            |
| Representante Común                                       | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero                                                                                                                                                                              |

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por el Fideicomiso.

## HR Ratings ratificó la calificación de HR1 para la porción de CP del Programa Dual de CEBURS de FHipo, y para las emisiones vigentes a su amparo.

La ratificación de la calificación para la porción de CP del Programa Dual de CEBURS<sup>1</sup> de FHipo<sup>2</sup>, así como a las emisiones vigentes realizadas a su amparo, se sustenta en la calificación de CP del Emisor, la cual fue ratificada en HR1 el 23 de febrero de 2021, y puede ser consultada con mayor detalle en [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com). Por su parte, la calificación del Emisor se sustenta en la expectativa de recuperación en los niveles de rentabilidad en los siguientes periodos a través del fortalecimiento en el margen financiero y control en los gastos de administración en línea con la conclusión del proceso de internalización. Respecto a los niveles de ROA y ROE Promedio al tercer trimestre del 2020 (3T20), estos se vieron presionados al cerrar en -2.1% y -5.6% respectivamente debido al gasto extraordinario por internalización de P\$740.0m y por la pérdida de valuación en instrumentos derivados. A pesar de que el resultado integral se vio presionado al 3T20, HR Ratings toma en consideración que esto se debió a factores extraordinarios y se esperaría una recuperación de los indicadores en los siguientes periodos. Por otro lado, a pesar de que el índice de morosidad y morosidad ajustada incrementó a 2.9% al 3T20, este se mantiene en bajos niveles (vs. 2.3% y 2.4% al 3T19). Por último, se toma en consideración los sólidos niveles de solvencia al 3T20, mostrando un índice de capitalización de 44.3% (vs. 45.9% al 3T19).

El Programa Dual de CEBURS de FHipo fue autorizado por la CNBV el 31 de marzo de 2016 por un monto de hasta P\$15,000 millones (m) o su equivalente en UDI's, y con una vigencia de cinco años a partir de la fecha antes mencionada. Durante este plazo, el Emisor podrá llevar a cabo diversas emisiones siempre y cuando el monto total de las emisiones vigentes no supere el monto autorizado del Programa. El monto para emitir de LP se encuentra es hasta el monto total del Programa mientras que el de CP se encuentra limitado a P\$3,000m.

A la fecha de publicación de este comunicado, el Programa Dual cuenta con tres emisiones quirografarias de CP por un monto acumulado de P\$239.0m. A continuación, se muestran los detalles de las emisiones vigentes:

| Emisiones Vigentes al amparo del Programa Dual |            |                 |             |         |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|---------|
| Emisiones                                      | Monto      | Tasa de Interés | Vencimiento | Porción |
| FHIPO 00120                                    | 51         | TIIE 28 + 1.05% | 30/09/2021  | CP      |
| FHIPO 00220                                    | 100        | TIIE 28 + 1.00% | 18/11/2020  | CP      |
| FHIPO 00121                                    | 88         | TIIE 28 + 1.20% | 10/02/2022  | CP      |
| <b>Total</b>                                   | <b>239</b> |                 |             |         |

Fuente: HR Ratings con información del Fideicomiso.

\*Cifras en millones de pesos.

<sup>1</sup> Programa Dual de CEBURS con Carácter Revolvente (el Programa).

<sup>2</sup> Fideicomiso Hipotecario F/2061 (FHipo y/o el Emisor y/o el Fideicomiso).

## Principales Factores Considerados

### Calificación del Emisor

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de FHipo en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en el escenario base como en el escenario de estrés presentado en el reporte de calificación con fecha de publicación del 20 de febrero de 2020.

| Figura 1. Supuestos y Resultados          | Resultados Observados |        | Proyecciones Calificación 2020 |              |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|--------------|
|                                           | 9M19                  | 9M20   | Base 9M20*                     | Estrés 9M20* |
| <b>FHipo (En Millones de Pesos)</b>       |                       |        |                                |              |
| Cartera Total Consolidada <sup>1</sup>    | 30,478                | 28,602 | 32,424                         | 32,452       |
| Cartera Total                             | 22,739                | 21,782 | 19,797                         | 22,950       |
| Estimaciones Preventivas 12m              | 128                   | 98     | 129                            | 2,892        |
| Gastos de Administración 12m              | 519                   | 347    | 351                            | 554          |
| Otros Gastos Netos 12m <sup>2</sup>       | 0                     | 747    | 300                            | 300          |
| Resultado Integral 12m                    | 723                   | -556   | 653                            | -2,517       |
| Índice de Morosidad                       | 2.3%                  | 2.9%   | 2.8%                           | 14.2%        |
| Índice de Morosidad Ajustado              | 2.4%                  | 2.9%   | 3.0%                           | 14.4%        |
| Índice de Cobertura                       | 0.8                   | 0.8    | 1.0                            | 1.0          |
| MIN Ajustado                              | 3.4%                  | 3.0%   | 3.4%                           | -8.3%        |
| Índice de Eficiencia                      | 37.9%                 | 172.0% | 45.4%                          | 69.5%        |
| Índice de Eficiencia Operativa            | 2.1%                  | 4.5%   | 2.7%                           | 3.5%         |
| Índice de Eficiencia Ajustado**           | 37.9%                 | 54.6%  | 45.4%                          | 69.5%        |
| Índice de Eficiencia Operativa Ajustado** | 2.1%                  | 1.4%   | 2.7%                           | 3.5%         |
| ROA Promedio                              | 2.6%                  | -2.1%  | 2.4%                           | -9.4%        |
| ROE Promedio                              | 6.9%                  | -5.6%  | 6.4%                           | -28.5%       |
| ROA Promedio Ajustado por Valuación       | 0.9%                  | -2.8%  | 0.6%                           | -10.8%       |
| Índice de Capitalización                  | 45.5%                 | 46.8%  | 53.5%                          | 37.2%        |
| Razón de Apalancamiento                   | 1.7                   | 1.7    | 1.7                            | 2.0          |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta     | 1.5                   | 1.5    | 1.4                            | 1.2          |
| Spread de Tasas                           | 3.9%                  | 3.3%   | 3.9%                           | 3.9%         |
| FLE después de Distribuciones             | 672                   | -351   | 834                            | 773          |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tomhatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T19 en el reporte de calificación con fecha de publicación del 20 de febrero de 2020.

1. Incluye cartera en Fideicomisos para las emisiones FHIPOCB 17U, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U y CDVITOT 15U-2

2. Incluye Gastos por Internalización, Otros Gastos y los Ingresos por Venta de Cartera.

\*\*Índice de Eficiencia y Eficiencia Operativa Ajustada eliminan el efecto del gasto extraordinario de Internalización.

### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Expectativa de recuperación de la utilidad en los siguientes periodos.** Se espera que a través del fortalecimiento del margen financiero y estabilización de los gastos de administración el resultado neto presente una recuperación.
- **Deterioro extraordinario en el ROA y ROE Promedio, con un cierre en -2.1% y -5.6% al 3T20 (vs. -9.4% y -10.8% esperado en estrés).** Los indicadores de rentabilidad se vieron presionados por el gasto extraordinario de internalización por P\$740.0m, así como por la pérdida de valuación de los instrumentos derivados por un monto de -P\$365.0m, lo cual se atribuye a la tendencia decreciente en la tasa de referencia en los últimos 12m.
- **Adecuado índice de capitalización.** La reducción en los activos sujetos a riesgo en los últimos 12m permitieron que el índice de capitalización se situara en 46.8% (vs. 45.5% al 3T19).
- **Buenos niveles de morosidad y morosidad ajustada, cerrando en 2.9% respectivamente al 3T20 (vs. 2.8% y 3.0% en un escenario base).** Los bajos niveles de morosidad reflejan la adecuada aplicación de los criterios de originación por parte del Fideicomiso.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Moderada recuperación de cartera hacia 2021 y 2022.** La cartera consolidada mostraría un crecimiento promedio anual de 6.3%. El crecimiento derivaría de una mayor colocación y subastas por parte del INFONAVIT.
- **Programa de emisiones bursátiles en los siguientes años.** Se esperaría que conforme se recupere la economía, FHipo continúe fortaleciendo su fondeo a través de emisiones bursátiles en los siguientes periodos.
- **Recuperación en los indicadores de rentabilidad.** Se esperaría que el fortalecimiento del margen financiero, el menor crecimiento en los gastos de administración y la recuperación en la valuación de derivados en los siguientes periodos, permitan al ROA y ROE Promedio regresar a niveles de 3.6% y 9.1% en 2022.

## Factores adicionales considerados

- **Aplicación de apoyo a la cartera por COVID 19.** FHipo se apegó al plan de apoyo del INFONAVIT, del cual el 8.2% del portafolio tomó esta prórroga. A la fecha estos clientes no han presentado complicaciones en sus pagos.
- **Alta concentración de portafolio por originador.** Al cierre del 3T20 el 97.6% de las operaciones se centra en el portafolio proveniente del INFONAVIT, seguido de 1.9% en *Smart Lending* y 0.5% en FOVISSSTE (vs. 98.1%, 1.4% y 0.5% al 3T19).

## Factores que podrían subir la calificación

- **Recuperación en los niveles de rentabilidad.** Se esperaría que la rentabilidad se posicione por encima de 4.0% a través del fortalecimiento de las operaciones y moderado control de gastos.
- **Control de la morosidad, que se mantenga por debajo de 4.5%.** Se esperaría un deterioro natural en la calidad crediticia del portafolio; sin embargo los indicadores de morosidad se mantendrían en adecuados niveles por debajo de 4.5%.
- **Incremento en el spread de tasas.** Se esperaría una recuperación en el spread, el cual se posicionaría por encima del 4.0% debido a la recuperación en la colocación del portafolio y a la estabilización en los gastos por intereses.

## Factores que podrían bajar la calificación

- **Deterioro en los indicadores de morosidad situándolos por encima de 8.0%.** El deterioro en la calidad crediticia presionaría la generación de estimaciones preventivas, y a su vez, los niveles de rentabilidad.
- **Cambio en la estrategia de fondeo, en donde más de 20.0% del portafolio esté fondeado con pasivos de corto plazo.** Una mayor proporción de deuda de corto plazo incrementaría el riesgo de liquidez al tener una mayor dependencia al refinanciamiento y renovación de dichos pasivos.

## Anexo - Escenario Base

| Balance General: FHipo (En Millones de Pesos)            |               |               |               |               |               |               | Anual         |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Escenario Base                                           | 2017          | 2018          | 2019          | 2020P*        | 2021P         | 2022P         | 9M19          | 9M20          |
| <b>ACTIVO</b>                                            | <b>24,777</b> | <b>27,979</b> | <b>26,925</b> | <b>24,213</b> | <b>25,195</b> | <b>25,949</b> | <b>27,660</b> | <b>26,436</b> |
| Disponibilidades                                         | 1,345         | 1,574         | 2,348         | 2,059         | 1,586         | 1,471         | 1,988         | 2,067         |
| Inversiones en Valores y Derivados                       | 120           | 79            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Cartera de Crédito Neta</b>                           | <b>19,856</b> | <b>22,945</b> | <b>21,737</b> | <b>18,772</b> | <b>19,246</b> | <b>20,143</b> | <b>22,309</b> | <b>21,267</b> |
| Cartera de Crédito Total                                 | 20,152        | 23,282        | 22,324        | 19,325        | 19,912        | 20,888        | 22,739        | 21,782        |
| Cartera Vigente                                          | 19,936        | 22,999        | 21,477        | 18,634        | 19,080        | 19,957        | 22,208        | 21,155        |
| Cartera Vencida                                          | 216           | 283           | 847           | 691           | 832           | 931           | 531           | 627           |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios           | -296          | -337          | -587          | -553          | -666          | -745          | -430          | -516          |
| <b>Otros Activos</b>                                     | <b>3,456</b>  | <b>3,381</b>  | <b>2,840</b>  | <b>3,381</b>  | <b>4,363</b>  | <b>4,335</b>  | <b>3,363</b>  | <b>3,103</b>  |
| Otros Cuentas por Cobrar <sup>1</sup>                    | 204           | 217           | 137           | 139           | 142           | 145           | 601           | 612           |
| Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización | 3,209         | 3,129         | 2,640         | 3,223         | 4,205         | 4,175         | 2,689         | 2,472         |
| <b>Otros Activos Misc.<sup>2</sup></b>                   | <b>44</b>     | <b>34</b>     | <b>63</b>     | <b>16</b>     | <b>16</b>     | <b>17</b>     | <b>73</b>     | <b>16</b>     |
| <b>PASIVO</b>                                            | <b>14,040</b> | <b>17,413</b> | <b>17,289</b> | <b>14,336</b> | <b>15,089</b> | <b>15,784</b> | <b>17,502</b> | <b>16,479</b> |
| <b>Préstamos Bancarios y Otros Organismos</b>            | <b>13,783</b> | <b>17,249</b> | <b>16,638</b> | <b>13,909</b> | <b>14,849</b> | <b>15,551</b> | <b>16,973</b> | <b>16,053</b> |
| Préstamos de Instituciones Bancarias                     | 8,808         | 12,375        | 11,774        | 9,808         | 12,002        | 14,234        | 12,012        | 11,902        |
| Emisiones de CEBURS de CP                                | 1,000         | 1,029         | 1,001         | 150           | 200           | 250           | 1,029         | 200           |
| Emisiones de CEBURS de LP                                | 3,975         | 3,845         | 3,864         | 3,951         | 2,647         | 1,067         | 3,933         | 3,951         |
| Instrumentos Financieros Derivados                       | 0             | 36            | 322           | 287           | 99            | 89            | 357           | 287           |
| <b>Otras Cuentas por Pagar</b>                           | <b>257</b>    | <b>128</b>    | <b>329</b>    | <b>139</b>    | <b>141</b>    | <b>143</b>    | <b>173</b>    | <b>139</b>    |
| Acreeedores Diversos <sup>3</sup>                        | 257           | 128           | 329           | 139           | 141           | 143           | 173           | 139           |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                  | <b>10,738</b> | <b>10,566</b> | <b>9,636</b>  | <b>9,877</b>  | <b>10,106</b> | <b>10,165</b> | <b>10,157</b> | <b>9,957</b>  |
| <b>Capital Contribuido</b>                               | <b>10,273</b> | <b>9,787</b>  | <b>9,334</b>  | <b>9,949</b>  | <b>9,949</b>  | <b>9,949</b>  | <b>9,588</b>  | <b>9,949</b>  |
| <b>Capital Ganado</b>                                    | <b>465</b>    | <b>779</b>    | <b>303</b>    | <b>-72</b>    | <b>157</b>    | <b>217</b>    | <b>570</b>    | <b>8</b>      |
| Resultado de Ejercicio Anteriores                        | 81            | 128           | 642           | 232           | 110           | 18            | 642           | 232           |
| Resultado por Valuación de Instrumentos Derivados        | 120           | 43            | -322          | -287          | -99           | -89           | -357          | -287          |
| Resultado del Ejercicio                                  | 264           | 608           | -17           | -17           | 146           | 288           | 285           | 64            |
| <b>Deuda Neta</b>                                        | <b>-465</b>   | <b>-624</b>   | <b>-1,347</b> | <b>-1,909</b> | <b>-1,386</b> | <b>-1,221</b> | <b>-960</b>   | <b>-1,867</b> |
| <b>Cartera Total Consolidada<sup>3</sup></b>             | <b>29,321</b> | <b>31,533</b> | <b>29,606</b> | <b>28,980</b> | <b>33,764</b> | <b>35,283</b> | <b>30,478</b> | <b>28,602</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario base.

1.- Otras Cuentas por Cobrar: Por Cobrar INFONAVIT, Derivados Liquidación y Sinistros por Cobrar.

3.- Acreeedores Diversos: Honorarios por Asesoría y Administración y Saldos por Pagar a Partes Relacionadas.

4.- Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles.

5.- Cartera Total Consolidada: Cartera Total + Derechos Fideicomisarios Bursatilizados.

| Estado de Resultados: FHipo (En Millones de Pesos)    |              |              |              |              |              |              | Acumulado  |            |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Escenario Base                                        | 2017         | 2018         | 2019         | 2020P*       | 2021P        | 2022P        | 9M19       | 9M20       |
| Ingresos por Intereses                                | 2,131        | 2,472        | 2,633        | 2,528        | 2,222        | 2,358        | 1,944      | 1,922      |
| Gastos por Intereses                                  | 1,009        | 1,444        | 1,622        | 1,745        | 1,238        | 1,248        | 1,212      | 1,384      |
| <b>Margen Financiero</b>                              | <b>1,122</b> | <b>1,028</b> | <b>1,011</b> | <b>783</b>   | <b>984</b>   | <b>1,110</b> | <b>732</b> | <b>538</b> |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios        | 160          | 47           | 259          | -22          | 116          | 86           | 103        | -59        |
| <b>Margen Ajustado por Riesgos Crediticios</b>        | <b>962</b>   | <b>981</b>   | <b>752</b>   | <b>805</b>   | <b>868</b>   | <b>1,024</b> | <b>629</b> | <b>596</b> |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación <sup>1</sup> | 430          | 494          | 296          | 211          | 370          | 402          | 293        | 181        |
| <b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>     | <b>1,391</b> | <b>1,474</b> | <b>1,048</b> | <b>1,016</b> | <b>1,238</b> | <b>1,427</b> | <b>923</b> | <b>777</b> |
| Gastos de Administración y Promoción                  | 449          | 501          | 477          | 316          | 330          | 352          | 387        | 258        |
| Otros Gastos (Ingresos) <sup>2</sup>                  | 0            | 0            | 290          | 456          | 0            | 0            | 0          | 456        |
| <b>Resultado Neto</b>                                 | <b>942</b>   | <b>974</b>   | <b>281</b>   | <b>243</b>   | <b>908</b>   | <b>1,075</b> | <b>535</b> | <b>64</b>  |
| Otro Resultado Integral <sup>3</sup>                  | -11          | -77          | -365         | -260         | -85          | -77          | 0          | 0          |
| <b>Resultado Integral</b>                             | <b>932</b>   | <b>897</b>   | <b>-84</b>   | <b>-17</b>   | <b>823</b>   | <b>998</b>   | <b>535</b> | <b>64</b>  |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario base.

1.- Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Valuación de Beneficios por Recibir de Operaciones Bursatilizadas.

2.- Otros Gastos (Ingresos): Incluye los gastos Extraordinarios de la Internalización y la utilidad por venta de cartera.

3.- Otro Resultado Integral: Resultados de valuación de instrumentos de cobertura.

| Métricas Financieras                                 | 2017    | 2018    | 2019   | 2020P* | 2021P  | 2022P   | 9M19    | 9M20   |
|------------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| Índice de Morosidad                                  | 1.1%    | 1.2%    | 3.8%   | 3.6%   | 4.2%   | 4.5%    | 2.3%    | 2.9%   |
| Índice de Morosidad Ajustado                         | 1.3%    | 1.3%    | 3.8%   | 3.6%   | 4.2%   | 4.5%    | 2.4%    | 2.9%   |
| Índice de Cobertura                                  | 1.4     | 1.2     | 0.7    | 0.8    | 0.8    | 0.8     | 0.8     | 0.8    |
| MIN Ajustado                                         | 4.4%    | 4.2%    | 3.0%   | 3.4%   | 4.2%   | 4.7%    | 3.4%    | 3.0%   |
| Índice de Eficiencia                                 | 29.1%   | 34.7%   | 81.4%  | 105.3% | 26.0%  | 24.5%   | 37.9%   | 172.0% |
| Índice de Eficiencia Operativa                       | 2.1%    | 2.1%    | 3.1%   | 3.3%   | 1.6%   | 1.6%    | 2.1%    | 4.5%   |
| Índice de Eficiencia Ajustado**                      | 29.1%   | 34.7%   | 50.6%  | 43.1%  | 26.0%  | 24.5%   | 37.9%   | 54.6%  |
| Índice de Eficiencia Operativa Ajustado**            | 2.1%    | 2.1%    | 1.9%   | 1.3%   | 1.6%   | 1.6%    | 2.1%    | 1.4%   |
| ROA Promedio                                         | 4.0%    | 3.4%    | -0.3%  | -0.1%  | 3.4%   | 3.9%    | 2.6%    | -2.1%  |
| ROE Promedio                                         | 8.3%    | 8.3%    | -0.8%  | -0.2%  | 8.2%   | 9.9%    | 6.9%    | -5.6%  |
| ROA Promedio Ajustado por Valuación                  | 2.2%    | 1.5%    | -1.4%  | -0.9%  | 1.9%   | 2.3%    | 0.9%    | -2.8%  |
| ROA Promedio Ajustado***                             | 4.1%    | 3.7%    | 1.0%   | 0.9%   | 3.8%   | 4.2%    | 2.9%    | -0.7%  |
| ROE Promedio Ajustado***                             | 8.4%    | 9.1%    | 2.7%   | 2.4%   | 9.1%   | 10.6%   | 7.6%    | -1.9%  |
| Índice de Capitalización                             | 53.8%   | 45.9%   | 44.3%  | 52.6%  | 52.5%  | 50.5%   | 45.5%   | 46.8%  |
| Razón de Apalancamiento                              | 1.1     | 1.5     | 1.5    | 1.6    | 1.4    | 1.5     | 1.7     | 1.7    |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta                | 1.6     | 1.5     | 1.5    | 1.6    | 1.4    | 1.4     | 1.5     | 1.5    |
| Cartera no-Restringida a Obligaciones Quirografarias | N/A     | 2.4     | 2.4    | 11.4   | 8.0    | 7.0     | 2.3     | 7.5    |
| Tasa Activa                                          | 10.5%   | 11.5%   | 11.5%  | 12.2%  | 12.2%  | 12.3%   | 11.5%   | 12.2%  |
| Tasa Pasiva                                          | 6.6%    | 7.4%    | 7.4%   | 8.8%   | 7.3%   | 7.3%    | 7.7%    | 8.8%   |
| Spread de Tasas                                      | 3.9%    | 4.1%    | 4.1%   | 3.3%   | 4.9%   | 5.0%    | 3.9%    | 3.3%   |
| FLE a Deuda Neta                                     | -253.3% | -183.7% | -49.5% | 1.2%   | -94.8% | -121.9% | -106.7% | -2.3%  |
| FLE después de Distribuciones a Deuda Neta           | -97.5%  | -101.0% | -20.4% | 21.8%  | -47.3% | -56.5%  | -70.8%  | 18.8%  |
| FLE                                                  | 1,293   | 1,293   | 667    | -23    | 1,313  | 1,488   | 1,024   | 42     |
| FLE después de Distribuciones                        | 570     | 710     | 275    | -415   | 655    | 689     | 679     | -351   |

\*\*Índice de Eficiencia y Eficiencia Operativa Ajustada eliminan el efecto del gasto extraordinario de Internalización.

\*\*\*Índices de Rentabilidad sin el Efecto de los Otros Productos.

| Edo. Flujo de Efectivo: FHipo (En Millones de Pesos)               |        |        |        |        |        |        | Acumulado |       |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|-------|
| Escenario Base                                                     | 2017   | 2018   | 2019   | 2020P* | 2021P  | 2022P  | 9M19      | 9M20  |
| <b>Resultado Integral</b>                                          | 932    | 897    | -84    | -17    | 823    | 998    | 535       | 64    |
| Partidas sin Impacto en el efectivo                                | 160    | 47     | 259    | -22    | 116    | 86     | 103       | -59   |
| <b>Flujo Generado por Resultados</b>                               | 1,092  | 944    | 175    | -39    | 939    | 1,084  | 638       | 5     |
| <b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>               | -3,068 | -3,113 | 2,055  | 2,225  | -1,760 | -964   | 996       | 46    |
| Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores                  | 11     | 77     | 365    | -35    | -188   | -10    | 400       | -35   |
| Decremento (Incremento) Cartera de Crédito                         | -214   | -3,137 | 949    | 2,987  | -590   | -983   | 534       | 529   |
| Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar                      | -125   | -14    | 80     | -2     | -3     | -3     | -383      | -475  |
| Decremento (Incremento) en Otros Activos                           | -23    | 9      | -29    | 47     | 0      | -1     | -39       | 47    |
| Decremento (Incremento) en Acreedores Diversos                     | -11    | -129   | 201    | -189   | 1      | 3      | 44        | -189  |
| Cambio en Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización         | -2,705 | 80     | 489    | -583   | -982   | 30     | 440       | 169   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación</b>                  | -1,976 | -2,169 | 2,230  | 2,186  | -822   | 120    | 1,634     | 51    |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento</b>          | 3,434  | 2,980  | -1,066 | -2,079 | 875    | 562    | -877      | 64    |
| Financiamientos Bancarios                                          | 4,620  | 3,567  | 236    | 414    | 6,690  | 9,600  | 236       | 127   |
| Financiamientos Bursátiles                                         | 1,561  | 307    | 279    | 150    | 200    | 250    | 279       | 0     |
| Amortizaciones Bancarios                                           | -1,569 | 0      | -837   | -2,380 | -4,496 | -7,368 | -599      | 0     |
| Amortizaciones Bursátiles                                          | -208   | -408   | -289   | -913   | -1,454 | -1,780 | -192      | -713  |
| Recompra de Acciones / Derivados                                   | -971   | -486   | -455   | -34    | -65    | -140   | -601      | -34   |
| Distribuciones                                                     | -912   | -582   | -390   | -393   | -529   | -799   | -343      | -393  |
| Aportaciones de Capital                                            | 0      | 0      | 0      | 684    | 0      | 0      | 0         | 684   |
| <b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo</b>                   | 546    | 229    | 774    | -288   | -474   | -115   | 414       | -281  |
| <b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al Principio del Periodo</b> | 799    | 1,345  | 1,574  | 2,348  | 2,059  | 1,586  | 1,574     | 2,348 |
| <b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Periodo</b>     | 1,345  | 1,574  | 2,348  | 2,059  | 1,586  | 1,471  | 1,988     | 2,067 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario base.

| Flujo Libre de Efectivo                                         | 2017  | 2018  | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 9M19  | 9M20 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|------|--------|-------|-------|-------|------|
| <b>Resultado Integral</b>                                       | 932   | 897   | -84  | -17    | 823   | 998   | 535   | 64   |
| + Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización | 397   | -80   | -489 | -148   | -320  | -302  | -440  | -169 |
| + Remanentes Recibidos por Op. De Bursatilización               | 32    | 574   | 785  | 359    | 690   | 704   | 726   | 350  |
| + Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios                | 160   | 47    | 259  | -22    | 116   | 86    | 103   | -59  |
| - Castigos                                                      | 38    | 23    | 9    | 13     | 3     | 7     | 9     | 13   |
| + Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar*          | 10    | 7     | 4    | 7      | 6     | 6     | 58    | 58   |
| + Decremento (Incremento) en Acreedores Diversos                | -11   | -129  | 201  | -189   | 1     | 3     | 44    | -189 |
| <b>FLE</b>                                                      | 1,482 | 1,293 | 667  | -23    | 1,313 | 1,488 | 1,017 | 42   |
| - Distribuciones                                                | 912   | 582   | 392  | 393    | 658   | 799   | 345   | 393  |
| <b>FLE después de Distribuciones</b>                            | 570   | 710   | 275  | -415   | 655   | 689   | 672   | -351 |

\*No incluye las cuentas por cobrar al INFONAVIT por concepto de cobranza de cartera.

## Anexo - Escenario de Estrés

| Balance General: FHipo (En Millones de Pesos)            |               |               |               |               |               |               | Anual         |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Escenario Estrés                                         | 2017          | 2018          | 2019          | 2020P*        | 2021P         | 2022P         | 9M19          | 9M20          |
| <b>ACTIVO</b>                                            | <b>24,777</b> | <b>27,979</b> | <b>26,925</b> | <b>24,202</b> | <b>21,299</b> | <b>21,704</b> | <b>27,660</b> | <b>26,436</b> |
| Disponibilidades                                         | 1,465         | 1,653         | 2,348         | 2,073         | 1,397         | 1,318         | 1,988         | 2,067         |
| Inversiones en Valores y Derivados                       | 120           | 79            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Cartera de Crédito Neta</b>                           | <b>19,856</b> | <b>22,945</b> | <b>21,737</b> | <b>18,748</b> | <b>17,115</b> | <b>18,084</b> | <b>22,309</b> | <b>21,267</b> |
| Cartera de Crédito Total                                 | 20,152        | 23,282        | 22,324        | 19,309        | 19,503        | 20,301        | 22,739        | 21,782        |
| Cartera Vigente                                          | 19,936        | 22,999        | 21,477        | 18,607        | 16,518        | 17,529        | 22,208        | 21,155        |
| Cartera Vencida                                          | 216           | 283           | 847           | 701           | 2,985         | 2,772         | 531           | 627           |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios           | -296          | -337          | -587          | -561          | -2,388        | -2,217        | -430          | -516          |
| <b>Otros Activos</b>                                     | <b>3,456</b>  | <b>3,381</b>  | <b>2,840</b>  | <b>3,382</b>  | <b>2,787</b>  | <b>2,302</b>  | <b>3,363</b>  | <b>3,103</b>  |
| Otros Cuentas por Cobrar <sup>1</sup>                    | 204           | 217           | 137           | 140           | 145           | 148           | 601           | 612           |
| Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización | 3,209         | 3,129         | 2,640         | 3,223         | 2,625         | 2,138         | 2,689         | 2,472         |
| <b>Otros Activos Misc.<sup>2</sup></b>                   | <b>44</b>     | <b>34</b>     | <b>63</b>     | <b>16</b>     | <b>16</b>     | <b>17</b>     | <b>73</b>     | <b>16</b>     |
| <b>PASIVO</b>                                            | <b>14,040</b> | <b>17,413</b> | <b>17,289</b> | <b>14,334</b> | <b>12,906</b> | <b>13,225</b> | <b>17,502</b> | <b>16,479</b> |
| <b>Préstamos Bancarios y Otros Organismos</b>            | <b>13,783</b> | <b>17,249</b> | <b>16,638</b> | <b>13,908</b> | <b>12,666</b> | <b>12,994</b> | <b>16,973</b> | <b>16,053</b> |
| Préstamos de Instituciones Bancarias                     | 8,808         | 12,375        | 11,774        | 9,806         | 9,919         | 11,832        | 12,012        | 11,902        |
| Emisiones de CEBURS de CP                                | 1,000         | 1,029         | 1,001         | 151           | 100           | 95            | 1,029         | 200           |
| Emisiones de CEBURS de LP                                | 3,975         | 3,845         | 3,864         | 3,951         | 2,647         | 1,067         | 3,933         | 3,951         |
| Instrumentos Financieros Derivados                       | 0             | 36            | 322           | 287           | 99            | 89            | 357           | 287           |
| <b>Otras Cuentas por Pagar</b>                           | <b>257</b>    | <b>128</b>    | <b>329</b>    | <b>139</b>    | <b>140</b>    | <b>142</b>    | <b>173</b>    | <b>139</b>    |
| Acreedores Diversos <sup>3</sup>                         | 257           | 128           | 329           | 139           | 140           | 142           | 173           | 139           |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                  | <b>10,738</b> | <b>10,566</b> | <b>9,636</b>  | <b>9,868</b>  | <b>8,393</b>  | <b>8,479</b>  | <b>10,157</b> | <b>9,957</b>  |
| <b>Capital Contribuido</b>                               | <b>10,273</b> | <b>9,787</b>  | <b>9,334</b>  | <b>9,949</b>  | <b>9,971</b>  | <b>10,023</b> | <b>9,588</b>  | <b>9,949</b>  |
| <b>Capital Ganado</b>                                    | <b>465</b>    | <b>779</b>    | <b>303</b>    | <b>-81</b>    | <b>-1,578</b> | <b>-1,544</b> | <b>570</b>    | <b>8</b>      |
| Resultado de Ejercicio Anteriores                        | 81            | 128           | 642           | 232           | 206           | -1,597        | 642           | 232           |
| Resultado por Valuación de Instrumentos Derivados        | 120           | 43            | -322          | -287          | -99           | -89           | -357          | -287          |
| Resultado del Ejercicio                                  | 264           | 608           | -17           | -26           | -1,685        | 143           | 285           | 64            |
| <b>Deuda Neta</b>                                        | <b>-585</b>   | <b>-703</b>   | <b>-1,347</b> | <b>-1,923</b> | <b>-1,297</b> | <b>-1,223</b> | <b>-960</b>   | <b>-1,867</b> |
| <b>Cartera Total Consolidada<sup>3</sup></b>             | <b>29,321</b> | <b>31,533</b> | <b>29,606</b> | <b>28,964</b> | <b>27,623</b> | <b>27,131</b> | <b>30,478</b> | <b>28,602</b> |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario estrés.

- 1.- Otras Cuentas por Cobrar: Por Cobrar INFONAVIT, Derivados Liquidación y Siniestros por Cobrar.
- 3.- Acreedores Diversos: Honorarios por Asesoría y Administración y Saldos por Pagar a Partes Relacionadas.
- 4.- Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles.
- 5.- Cartera Total Consolidada: Cartera Total + Derechos Fideicomisarios Bursatilizados.

| Estado de Resultados: FHipo (En Millones de Pesos)    |              |              |              |              |               |              | Acumulado  |            |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|------------|
| Escenario Estrés                                      | 2017         | 2018         | 2019         | 2020P*       | 2021P         | 2022P        | 9M19       | 9M20       |
| Ingresos por Intereses                                | 2,131        | 2,472        | 2,633        | 2,543        | 1,908         | 1,992        | 1,944      | 1,922      |
| Gastos por Intereses                                  | 1,009        | 1,444        | 1,622        | 1,741        | 1,209         | 1,085        | 1,212      | 1,384      |
| <b>Margen Financiero</b>                              | <b>1,122</b> | <b>1,028</b> | <b>1,011</b> | <b>801</b>   | <b>698</b>    | <b>907</b>   | <b>732</b> | <b>538</b> |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios        | 160          | 47           | 259          | -13          | 2,022         | 62           | 103        | -59        |
| <b>Margen Ajustado por Riesgos Crediticios</b>        | <b>962</b>   | <b>981</b>   | <b>752</b>   | <b>815</b>   | <b>-1,324</b> | <b>845</b>   | <b>629</b> | <b>596</b> |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación <sup>1</sup> | 430          | 494          | 296          | 204          | 198           | 189          | 293        | 181        |
| <b>Ingresos (Egresos) Totales de la Operación</b>     | <b>1,391</b> | <b>1,474</b> | <b>1,048</b> | <b>1,018</b> | <b>-1,126</b> | <b>1,034</b> | <b>923</b> | <b>777</b> |
| Gastos de Administración y Promoción                  | 449          | 501          | 477          | 322          | 359           | 399          | 387        | 258        |
| Otros Gastos (Ingresos) <sup>2</sup>                  | 0            | 0            | 290          | 456          | 0             | 0            | 0          | 456        |
| <b>Resultado de la Operación</b>                      | <b>942</b>   | <b>974</b>   | <b>281</b>   | <b>239</b>   | <b>-1,485</b> | <b>635</b>   | <b>535</b> | <b>64</b>  |
| Otro Resultado Integral <sup>3</sup>                  | -11          | -77          | -365         | -265         | -200          | -150         | 0          | 0          |
| <b>Resultado Integral</b>                             | <b>932</b>   | <b>897</b>   | <b>-84</b>   | <b>-26</b>   | <b>-1,685</b> | <b>485</b>   | <b>535</b> | <b>64</b>  |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario estrés.

1.- Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Valuación de Beneficios por Recibir de Operaciones Bursatilizadas.

2.- Otros Gastos (Ingresos): Incluye los gastos Extraordinarios de la Internalización y la utilidad por venta de cartera.

3.- Otros Productos: Resultados de valuación de instrumentos de cobertura.

| Métricas Financieras                                 | 2017    | 2018    | 2019   | 2020P* | 2021P  | 2022P  | 9M19    | 9M20   |
|------------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Índice de Morosidad                                  | 1.1%    | 1.2%    | 3.8%   | 3.6%   | 15.3%  | 13.7%  | 2.3%    | 2.9%   |
| Índice de Morosidad Ajustado                         | 1.3%    | 1.3%    | 3.8%   | 3.7%   | 16.1%  | 14.6%  | 2.4%    | 2.9%   |
| Índice de Cobertura                                  | 1.4     | 1.2     | 0.7    | 0.8    | 0.8    | 0.8    | 0.8     | 0.8    |
| MIN Ajustado                                         | 4.4%    | 4.2%    | 3.0%   | 3.4%   | -6.5%  | 4.0%   | 3.4%    | 3.0%   |
| Índice de Eficiencia                                 | 29.1%   | 34.7%   | 81.4%  | 105.2% | 51.5%  | 42.2%  | 37.9%   | 172.0% |
| Índice de Eficiencia Operativa                       | 2.1%    | 2.1%    | 3.1%   | 3.3%   | 1.8%   | 1.9%   | 2.1%    | 4.5%   |
| Índice de Eficiencia Ajustado**                      | 29.1%   | 34.7%   | 50.6%  | 43.6%  | 51.5%  | 42.2%  | 37.9%   | 54.6%  |
| Índice de Eficiencia Operativa Ajustado**            | 2.1%    | 2.1%    | 1.9%   | 1.4%   | 1.8%   | 1.9%   | 2.1%    | 1.4%   |
| ROA Promedio                                         | 4.0%    | 3.4%    | -0.3%  | -0.1%  | -7.7%  | 2.3%   | 2.6%    | -2.1%  |
| ROE Promedio                                         | 8.3%    | 8.3%    | -0.8%  | -0.3%  | -18.4% | 5.7%   | 6.9%    | -5.6%  |
| ROA Promedio Ajustado por Valuación                  | 2.2%    | 1.5%    | -1.4%  | -0.9%  | -8.6%  | 1.4%   | 0.9%    | -2.8%  |
| ROA Promedio Ajustado***                             | 4.1%    | 3.7%    | 1.0%   | 0.9%   | -6.8%  | 3.0%   | 2.9%    | -0.7%  |
| ROE Promedio Ajustado***                             | 8.4%    | 9.1%    | 2.7%   | 2.4%   | -16.3% | 7.5%   | 7.6%    | -1.9%  |
| Índice de Capitalización                             | 53.8%   | 45.9%   | 44.3%  | 50.0%  | 49.0%  | 46.9%  | 45.5%   | 46.8%  |
| Razón de Apalancamiento                              | 1.1     | 1.5     | 1.5    | 1.6    | 1.4    | 1.5    | 1.7     | 1.7    |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta                | 1.6     | 1.5     | 1.5    | 1.6    | 1.5    | 1.5    | 1.5     | 1.5    |
| Cartera no-Restringida a Obligaciones Quirografarias | N/A     | 2.4     | 2.4    | 11.3   | 37.9   | 44.0   | 2.3     | 7.5    |
| Tasa Activa                                          | 10.5%   | 11.5%   | 11.5%  | 12.2%  | 12.2%  | 12.2%  | 11.5%   | 12.2%  |
| Tasa Pasiva                                          | 6.6%    | 7.4%    | 7.4%   | 8.8%   | 7.6%   | 7.5%   | 7.7%    | 8.8%   |
| Spread de Tasas                                      | 3.9%    | 4.1%    | 4.1%   | 3.4%   | 4.5%   | 4.7%   | 3.9%    | 3.3%   |
| FLE a Deuda Neta                                     | -253.3% | -183.7% | -49.5% | 2.1%   | -25.8% | -41.0% | -106.7% | -2.3%  |
| FLE después de Distribuciones a Deuda Neta           | -97.5%  | -101.0% | -20.4% | 22.5%  | -25.8% | -9.3%  | -70.8%  | 18.8%  |
| FLE                                                  | 1,293   | 1,293   | 667    | -40    | 335    | 502    | 1,024   | 42     |
| FLE después de Distribuciones                        | 570     | 710     | 275    | -433   | 335    | 114    | 679     | -351   |

\*\*Índice de Eficiencia y Eficiencia Operativa Ajustada eliminan el efecto del gasto extraordinario de Internalización.

| Edo. Flujo de Efectivo: FHipo (En Millones de Pesos)               |        |        |        |        |        |        | Acumulado |       |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|-------|
| Escenario Estrés                                                   | 2017   | 2018   | Anual  |        | 2021P  | 2022P  | 9M19      | 9M20  |
|                                                                    |        |        | 2019   | 2020P* |        |        |           |       |
| <b>Resultado Integral</b>                                          | 932    | 897    | -84    | -26    | -1,685 | 485    | 535       | 64    |
| Partidas sin Impacto en el efectivo                                | 160    | 47     | 259    | -13    | 2,022  | 62     | 103       | -59   |
| <b>Flujo Generado por Resultados</b>                               | 1,092  | 944    | 175    | -39    | 338    | 546    | 638       | 5     |
| <b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>               | -3,068 | -3,113 | 2,055  | 2,240  | 16     | -556   | 996       | 46    |
| Decremento (Incremento) en Inversiones en Valores                  | 11     | 77     | 365    | -35    | -188   | -10    | 400       | -35   |
| Decremento (Incremento) Cartera de Crédito                         | -214   | -3,137 | 949    | 3,003  | -390   | -1,031 | 534       | 529   |
| Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar                      | -125   | -14    | 80     | -3     | -6     | -3     | -383      | -475  |
| Decremento (Incremento) en Otros Activos                           | -23    | 9      | -29    | 47     | 0      | -1     | -39       | 47    |
| Decremento (Incremento) en Acreedores Diversos                     | -11    | -129   | 201    | -189   | 1      | 1      | 44        | -189  |
| Cambio en Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización         | -2,705 | 80     | 489    | -583   | 598    | 487    | 440       | 169   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Act. Operación</b>                  | -1,976 | -2,169 | 2,230  | 2,201  | 354    | -9     | 1,634     | 51    |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Act. De Financiamiento</b>          | 2,522  | 2,398  | -1,456 | -2,473 | -1,032 | -71    | -1,220    | -328  |
| Financiamientos Bancarios                                          | 4,620  | 3,567  | 236    | 412    | 4,300  | 8,300  | 236       | 127   |
| Financiamientos Bursátiles                                         | 1,561  | 307    | 279    | 151    | 100    | 95     | 279       | 0     |
| Amortizaciones Bancarios                                           | -1,569 | 0      | -837   | -2,380 | -4,187 | -6,387 | -599      | 0     |
| Amortizaciones Bursátiles                                          | -208   | -408   | -289   | -913   | -1,454 | -1,680 | -192      | -713  |
| Recompra de Acciones / Derivados                                   | -971   | -486   | -455   | -34    | 147    | -105   | -601      | -34   |
| Distribuciones                                                     | -912   | -582   | -390   | -393   | 63     | -294   | -343      | -393  |
| Aportaciones de Capital                                            | 0      | 0      | 0      | 684    | 0      | 0      | 0         | 684   |
| <b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo</b>                   | 546    | 229    | 774    | -275   | -676   | -79    | 414       | -281  |
| <b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al Principio del Periodo</b> | 799    | 1,345  | 1,574  | 2,348  | 2,073  | 1,397  | 1,574     | 2,348 |
| <b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Periodo</b>     | 1,345  | 1,574  | 2,348  | 2,073  | 1,397  | 1,318  | 1,988     | 2,067 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited, proporcionada por el Fideicomiso.

\* Proyecciones realizadas a partir del 4T20 bajo un escenario estrés.

| Flujo Libre de Efectivo                                         | 2017  | 2018  | 2019 | 2020P* | 2021P  | 2022P | 9M19  | 9M20 |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|------|--------|--------|-------|-------|------|
| <b>Resultado Integral</b>                                       | 932   | 897   | -84  | -26    | -1,685 | 485   | 535   | 64   |
| - Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización | 397   | -80   | -489 | -112   | -154   | -129  | -440  | -169 |
| + Remanentes Recibidos por Op. De Bursatilización               | 32    | 574   | 785  | 315    | 352    | 318   | 726   | 350  |
| + Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios                | 160   | 47    | 259  | -13    | 2,022  | 62    | 103   | -59  |
| - Castigos                                                      | 38    | 23    | 9    | 13     | 196    | 232   | 9     | 13   |
| + Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar*          | 10    | 7     | 4    | -3     | -6     | -3    | 58    | 58   |
| + Decremento (Incremento) en Acreedores Diversos                | -11   | -129  | 201  | -189   | 1      | 1     | 44    | -189 |
| <b>FLE</b>                                                      | 1,482 | 1,293 | 667  | -40    | 335    | 502   | 1,017 | 42   |
| - Distribuciones                                                | 912   | 582   | 392  | 393    | 0      | 388   | 345   | 393  |
| <b>FLE después de Distribuciones</b>                            | 570   | 710   | 275  | -433   | 335    | 114   | 672   | -351 |

\*No incluye las cuentas por cobrar al INFONAVIT por concepto de cobranza de cartera.

## Glosario IFNB's

**Activos Productivos.** Disponibilidades + Inversiones en Valores y Derivados + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas.

**Activos Sujetos a Riesgo.** Inversiones en Valores + Derivados + Total de Cartera de Crédito Neta.

**Apalancamiento Corporativo.** Pasivos Totales / Activos Totales

**Brecha Ponderada A/P.** Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

**Brecha Ponderada a Capital.** Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

**Cartera Total.** Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera no-Restringida a Obligaciones Quirografarias. (Cartera Total – Portafolio No Restringido) / Pasivos bursátiles de Corto Plazo

**Cartera Vigente a Deuda Neta.** Cartera Vigente / (Pasivos con Costo + Instrumentos Financieros Derivados Pasivos – Inversiones en Valores – Disponibilidades – Instrumentos Financieros Derivados Activos).

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles – Disponibilidades – Inversiones en Valores

**Flujo Libre de Efectivo.** Resultado Neto – Valuación de Beneficios por Recibir en Op. De Bursatilización + Remanentes Recibidos por Op. De Bursatilización + Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios + Depreciación y Amortización – Castigos + Decremento (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar + Decremento (Incremento) en Acreedores Diversos.

**Flujo Libre de Efectivo después de Distribuciones.** Flujo Libre de Efectivo – Distribuciones.

**Índice de Capitalización.** Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

**Índice de Cobertura.** Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticios / Cartera Vencida.

**Índice de Eficiencia.** Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

**Índice de Eficiencia Operativa.** Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

**Índice de Morosidad.** Cartera Vencida / Cartera Total.

**Índice de Morosidad Ajustado.** (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

**MIN Ajustado.** (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

**Pasivos con Costo.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

**Razón de Apalancamiento.** Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

**ROA Promedio.** Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROA Promedio Ajustado por Valuación. (Resultado Neto Mayoritario. 12m – Otros Ingresos 12m) / Activos Totales Prom. 12m.

**ROE Promedio.** Utilidad Neta 12m / Capital Contable Prom. 12m.

**Spread de Tasas.** Tasa Activa – Tasa Pasiva.

**Tasa Activa.** Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

**Tasa Pasiva.** Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



Credit  
Rating  
Agency

A NRSRO Rating\*

FHIPO

Programa de CEBURS de CP  
Fideicomiso Hipotecario F/2061

HR1

Instituciones Financieras  
23 de febrero de 2021

## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130  
alberto.ramos@hrratings.com

#### Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130  
anibal.habeica@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139  
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147  
alvaro.rodriguez@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549  
angel.garcia@hrratings.com

#### Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140  
alfonso.sales@hrratings.com

#### Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133  
felix.boni@hrratings.com

#### Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143  
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148  
roberto.soto@hrratings.com

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

#### Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com



Credit  
Rating  
Agency

FHIPO

Programa de CEBURS de CP  
Fideicomiso Hipotecario F/2061

HR1

Instituciones Financieras  
23 de febrero de 2021

A NRSRO Rating\*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Calificación anterior                                                                                                                                                                                                                | HR1                                                                                                                          |
| Fecha de última acción de calificación                                                                                                                                                                                               | 20 de febrero de 2020                                                                                                        |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.                                                                                                              | 1T15 – 3T20                                                                                                                  |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas                                                                                                                                   | Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte Touché Tomhatsu Limited, proporcionada por FHIPO. |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).                                                                                                                    | N/A                                                                                                                          |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) | N/A                                                                                                                          |

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).