



Inversión que Transforma

INFORME DE RESULTADOS 2T17

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Ignacio Gutiérrez / CFO

ig@fhipo.com

Xavier Martínez / IRO

xm@fhipo.com

T: +52 (55) 4744-1100

www.fhipo.com

investorrelations@fhipo.com

Reporte Trimestral

FHipo reporta Utilidad Neta de Ps. \$240.6 millones

Ciudad de México a 28 de julio de 2017 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex o Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BMV: FHIPO), anuncia los resultados del segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2017. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”).

Información Relevante del 2^{do} trimestre de 2017

- La Utilidad Neta durante el segundo trimestre de 2017 (2T17) alcanzó Ps. \$240.6 millones, comparada con Ps. \$264.8 millones reportados al cierre del segundo trimestre de 2016 (2T16), resultado del continuo incremento de la tasa de referencia local, que han generado una compresión de nuestro margen financiero, mismo que consideramos continúa siendo atractivo.
- FHipo, durante el 2T17, co-participó Ps. \$1,753.8 millones en créditos hipotecarios mediante los programas del Infonavit, alcanzando una cartera hipotecaria neta en balance de Ps. \$19,433.0 millones, un incremento de 55.7% en comparación con los Ps. \$12,482.6 millones reportados al cierre del 2T16. Al cierre del 2T17 contamos con saldo insoluto en portafolio de Ps. \$24,480.9 millones, considerando nuestra cartera bursatilizada y los derechos fideicomisarios adquiridos del Fovissste (Cartera Consolidada).
- Durante el trimestre FHipo participó en la Subasta “Infonavit Más Crédito”, programa de originación de créditos hipotecarios que son otorgados por segunda vez a derechohabientes del Infonavit. La subasta fue por un monto total de hasta Ps. \$16,000 millones, en la que participaron 8 entidades incluyendo a FHipo. Al respecto, con fecha 17 de mayo de 2017, el Infonavit asignó el 100.0% del monto convocado a una tasa de interés nominal fija en pesos de 10.9% y a FHipo se le asignaron Ps. \$6,000 millones (37.5% del monto convocado). Con ello, FHipo continúa consolidando su posición en el mercado hipotecario Mexicano.
- En mayo de 2017 concluimos exitosamente la tercera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) quirografarios a corto plazo en el mercado de capitales por Ps. \$500.0 millones. Los CBFs pagan una tasa de interés variable de TIIE + 55 puntos base (pbs), margen 15 pbs inferior a un bono similar emitido en mayo de 2016, y colocado a un plazo de 364 días. Asimismo, durante el 2T17, efectuamos dos disposiciones adicionales a la primera línea de crédito contratada con Banco Mercantil del Norte (Línea Banorte 1) por Ps. \$1,600.0 millones. Al cierre del 2T17, FHipo ha dispuesto Ps. \$4,700.0 millones de esta línea de crédito.
- Durante el 2T17, logramos celebrar un préstamo revolvente por Ps. \$1,397.0 millones con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), a través de la Corporación Interamericana de Inversiones (CII). Este financiamiento, es por un plazo de hasta 6 años y pagará una tasa de interés anual equivalente a TIIE + 165 puntos base, por los primeros 24 meses. El financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de liquidez de FHipo, al cierre del 2T17 FHipo no ha dispuesto recurso alguno de este financiamiento.
- Al cierre del 2T17 mantuvimos un índice de deuda (consolidada) a capital de 1.3x, considerando la deuda presentada en el balance de FHipo y la deuda de la cartera bursatilizada a través del CDVITOT 15 y 15-2U por Ps. \$2,134.1 millones.
- La Utilidad por CBFi (EPS) durante el 2T17 fue de Ps. \$0.530, al considerar los 453,894,236 de CBFi en circulación al 30 de junio de 2017.
- El Margen Financiero del 2T17 fue de Ps. \$370.5 millones, el cual aumentó 5.0% en comparación con el Margen Financiero de Ps. \$352.9 millones obtenido en el 2T16.

- Al 30 de junio de 2017, la cartera vencida de FHipo representó únicamente el 0.91% del portafolio en balance, un incremento de 42 pbs en comparación con la cartera vencida de 0.49% registrada en el 2T16. Considerando la Cartera Consolidada, la cartera vencida representó el 0.81% del total de activos hipotecarios consolidados.
- El retorno sobre el capital o ROE fue de 8.6% en el 2T17, 20 pbs por debajo del 8.8% reportado el trimestre anterior, resultado de un ambiente económico retador.

Resumen de Principales Métricas Financieras

Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$)	Por Trimestre		Acumulado	
	2T17	2T16	2T17	2T16
Margen Financiero e Ingreso por Intereses				
Margen Financiero - "ingresos por intereses - gastos por intereses" / total ingreso por intereses"	58.9%	89.9%	61.2%	89.5%
Margen de Interés Neto (NIM) ⁽¹⁾ - "total ingresos netos / portafolios netos promedio"	6.2%	11.8%	6.3%	11.5%
Indicadores de Eficiencia				
Índice de Eficiencia - "gastos totales / total ingreso neto"	31.7%	24.7%	31.1%	24.2%
Gastos Operativos / Ingresos Brutos	16.9%	20.0%	17.3%	20.4%
Reservas / Portafolio Total ⁽²⁾	1.15%	0.99%	1.15%	0.99%
Retorno y Resultados				
Utilidad Neta por CBFI (EPS) ⁽³⁾ - "utilidad neta / número de CBFI"	\$0.530	\$0.564	\$1.066	\$1.049
Retorno sobre Activos (ROA) ⁽¹⁾⁽⁴⁾ - "utilidad neta / total activo"	4.5%	8.8%	4.5%	8.7%
Retorno sobre Capital (ROE) ⁽¹⁾⁽⁵⁾ - "utilidad neta / total patrimonio"	8.6%	10.1%	8.6%	10.4%
Otros Indicadores				
Cartera Vencida / Portafolio Neto	0.91%	0.49%	0.91%	0.49%

Nota (1): Anualizado considerando los días efectivos de operación en el período y promedio de portafolios netos en el período.

(2): Portafolio Total no considera estimación de créditos incobrables.

(3): Cifra en pesos, considerando los certificados en circulación a fecha de publicación de cada reporte.

(4): Considera el promedio del activo total en el trimestre.

(5): Considera el promedio del capital total en el trimestre.

Mensaje del Director General

Estimado Inversorista,

Durante el segundo trimestre del 2017 FHipo continuó desarrollando favorablemente su plan de negocios, logrando resultados sólidos en un ambiente económico retador que comienza a mostrar ciertas señales de mejoría.

En términos de crecimiento, continuamos originando cartera hipotecaria a través del programa Infonavit Total y el programa Infonavit Más Crédito. En particular, durante el trimestre, FHipo participó en la Subasta “Infonavit Más Crédito” y obtuvo la asignación del 37.5% de la cartera subastada, es decir, logró la asignación Ps. \$6,000 millones en originación hipotecaria futura, misma que se espera originar durante los próximos 12 meses.

Logramos fondear nuestra originación del trimestre al i) disponer Ps. \$1,600 millones a través de nuestras líneas de financiamiento, ii) emitir un bono quirografario de corto plazo por Ps. \$500 millones en el mercado de capitales; y iii) celebrar un financiamiento con el Banco Interamericano de Desarrollo, a través de la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), por Ps. \$1,397.0 millones, el cual aún no hemos dispuesto pero da un señalamiento positivo al mercado al haberse celebrado con condiciones favorables.

Al firmar nuestro primer financiamiento con la banca de desarrollo, FHipo reitera el éxito de su plan de negocio. FHipo continuará brindando liquidez a originadores de crédito hipotecario en México, incrementado la cantidad de hipotecas otorgadas y con ello beneficiará a un mayor número de familias Mexicanas. FHipo está comprometido en seguir fortaleciendo la gama de opciones de inversión con impacto social a través del mercado de capitales y así canalizar recursos de los inversionistas institucionales hacia el mercado hipotecario Nacional.

Al cierre del trimestre, nuestro portafolio hipotecario en balance se expandió 55.7% año contra año, al pasar de Ps. \$12,482.6 millones a Ps. \$19,433.0 millones, manteniendo una cartera vencida de 0.91%. Contamos con una cartera hipotecaria consolidada, considerando nuestra cartera bursatilizada, de Ps. \$24,480.9 millones, alcanzado una razón de apalancamiento consolidado de 1.3x deuda a capital. En términos de rentabilidad, nuestra utilidad neta alcanzó Ps. \$240.6 millones, es decir, nuestra utilidad neta sujeta a distribución del trimestre es de Ps. \$228.6 millones y se traduce en una distribución por CBFi de Ps. \$0.504. Por lo tanto, nuestro retorno sobre activos (ROA) y sobre capital (ROE) anualizado fue 4.5% y 8.6%, respectivamente.

Me gustaría destacar el alcance de nuestro portafolio hipotecario a tan solo dos años y medio de operación. El portafolio consolidado de FHipo cuenta con aproximadamente 80 mil acreditados en todos los estados del territorio nacional. Estamos convencidos que el compromiso brindado por FHipo y por nuestros inversionistas, se traducirá en una mayor participación hipotecaria, logrando que más mexicanos sin acceso bancario cuenten con un hogar.

Finalmente, estoy convencido que FHipo ha y continuará demostrando su capacidad de generar retornos atractivos para sus inversionistas. Continuaremos tomando ventaja de las oportunidades que se nos presenten dentro del mercado hipotecario mexicano, manteniendo nuestro enfoque en acreditados con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo.

Daniel Braatz

Director General

Nuestra participación con el Infonavit

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2017, FHipo mantiene la co-propiedad sobre 72,438 créditos hipotecarios Infonavit, mismos que consideran al cierre del 2T17, 61,434 créditos en balance y 10,933 créditos fuera de balance, mediante la cartera bursatilizada a través de la transacción del CDVITOT 15U y 15-2U.

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

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

Nuestra participación con el Fovissste

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

Fovissste origina aproximadamente el 11.0%¹ de los créditos hipotecarios en nuestro país, y cuenta con una capacidad de administración crediticia que se encuentra entre las más eficientes a nivel mundial. Sin duda, su calificación AAFC2+(mex) por parte de Fitch Ratings como administrador de créditos hipotecarios y sus calificaciones AAA (Triple A) por Fitch Ratings y Standard & Poor's para sus emisiones de deuda (TFOVI), son muestra de su capacidad como administrador y mitigador de riesgo de crédito.

El 3 de junio de 2016, FHipo y el Fovissste iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual Fovissste cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el fideicomiso F/2803. FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por Ps. \$2,999.6 millones, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre dichos créditos. Al 30 de junio de 2017, FHipo mantiene el derecho de cobro sobre 7,358 créditos hipotecarios del Fovissste.

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

¹ Por número de créditos (Reporte Sociedad Hipotecaria Federal, 2017).

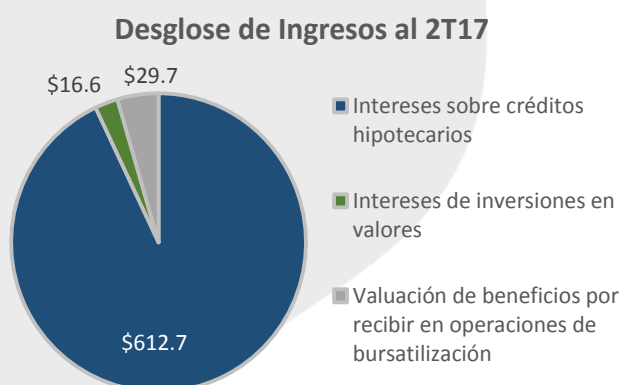
Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)	Por Trimestre				Acumulado	
	2T17	2T16	Variación	% Var	2T17	2T16
INGRESOS						
Total ingresos por intereses	\$629,321	\$392,555	\$236,766	60.3%	\$1,200,239	\$694,398
Gasto por intereses	(\$258,779)	(\$39,611)	(\$219,168)	553.3%	(\$465,351)	(\$73,088)
(-) Estimación para créditos incobrables	(\$47,948)	(\$43,460)	(\$4,488)	10.3%	(\$94,639)	(\$45,322)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	\$322,594	\$309,484	\$13,110	4.2%	\$640,249	\$575,988
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	29,657	42,105	(12,448)	(29.6%)	61,881	73,379
TOTAL INGRESOS, NETO	352,251	351,589	662	0.2%	702,130	649,367
TOTAL DE GASTOS	(111,661)	(86,748)	(24,913)	28.7%	(218,085)	(156,912)
UTILIDAD NETA	\$240,590	\$264,841	(\$24,251)	(9.2%)	\$484,045	\$492,455
UTILIDAD NETA POR CBFi	\$0.530	\$0.564	(\$0.034)	(6.0%)	\$1.066	\$1.049

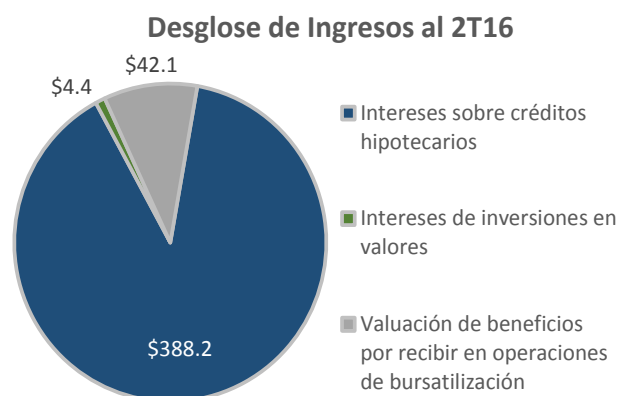
Los Ingresos por Intereses... aumentaron 60.3% durante el 2T17, alcanzando Ps. \$629.3 millones en comparación con Ps. \$392.6 millones reportados en el 2T16. Estos ingresos consideran los intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos insolutos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derechos de cobro sobre el portafolio Fovissste y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos. La variación se debe principalmente al crecimiento de la cartera de créditos hipotecarios en relación con el portafolio al cierre del 2T16, lo que se tradujo en mayores ingresos.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización... se valúa con base en el valor razonable de la Constancia Fiduciaria del CDVITOT 15U y 15-2U, determinada con base al enfoque de utilidad, en el 2T17 se obtuvo una ganancia por valuación de Ps. \$29.7 millones. Al cierre del trimestre, la constancia fiduciaria está respaldada por una cartera hipotecaria de Ps. \$2,464.9 millones.

Ingresos Totales 2T17
Ps. \$659.0 millones



Ingresos Totales 2T16
Ps. \$434.7 millones



Los Gastos por Intereses... en el 2T17 fueron por Ps. \$258.8 millones, un incremento del 553.3% en comparación con los Ps. \$39.6 millones reportados al cierre del 2T16. El gasto por intereses de FHipo ha incrementado durante los últimos trimestres debido al desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento que tiene como resultado un portafolio más grande y un balance más robusto. Durante el 2T17, FHipo colocó en el mercado CBFs a corto plazo por Ps. \$500.0 millones y dispuso Ps. \$1,600.0 millones adicionales de la Línea Banorte 1. Al cierre del 2T17, FHipo mantiene

Ps. \$12,553.8 millones de deuda en su balance, considerando préstamos bancarios y CBFs emitidos de corto y largo plazo. Los recursos obtenidos mediante nuestras estructuras de financiamiento han sido utilizados para la originación de créditos hipotecarios.

El Margen Financiero... alcanzó Ps. \$370.5 millones en el 2T17, un incremento de 5.0% contra los Ps. \$352.9 millones alcanzados en el 2T16. El margen financiero representa la suma de los ingresos por intereses obtenidos durante el trimestre, menos el gasto por interés del mismo periodo.

La Estimación para Créditos Incobrables... reconocida en resultados fue por un importe de Ps. \$47.9 millones en 2T17, un incremento de Ps. \$4.4 millones en comparación a Ps. \$43.5 millones reportados en 2T16. La estimación para créditos incobrables de FHipo se determina con base en pérdidas esperadas. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el Balance General al 30 de junio de 2017 es de Ps. \$225.3 millones, representando el 1.15% de la cartera en balance.

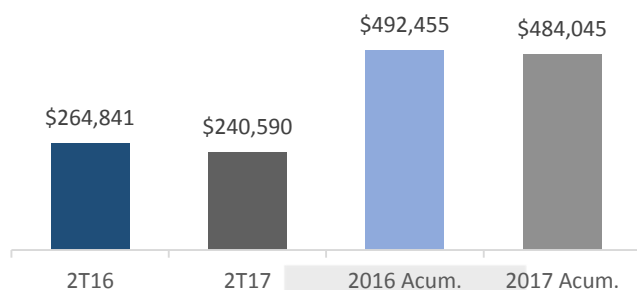
Los Gastos por Comisiones de Asesoría, Administración y Cobranza... alcanzaron Ps. \$90.7 millones durante el 2T17, teniendo un crecimiento del 20.8% en comparación con los Ps. \$75.1 millones registrados en el 2T16, las comisiones se determinan con base en los saldos de cartera y el capital invertido por los Tenedores de los CBFIs, por lo anterior, el incremento tiene una relación directa con el aumento de nuestra cartera en relación con el saldo del 2T16. Estos gastos representan los servicios de asesoría, administración y cobranza del Infonavit y de Concentradora Hipotecaria prestados durante el trimestre.

La Utilidad Neta... disminuyó 9.2% contra el mismo trimestre del año anterior, alcanzando Ps. \$240.6 millones en el 2T17 comparado con los Ps. \$264.8 millones del 2T16. La utilidad neta del 2T17 representó el 68.3% del total de ingresos netos del periodo, lo anterior se traduce en una utilidad neta por CBFI de Ps. \$0.530 considerando los CBFIs en circulación al 2T17². Lo anterior es resultado del continuo incremento de la tasa de referencias local, mismas que han incrementado más de 350 puntos base desde diciembre 2015. Sin embargo, creemos que la curva de tasas ya ésta situada en su rango superior, por lo que estamos implementando estrategias que tomen ventaja del ajuste hacia la baja una vez que este comience.

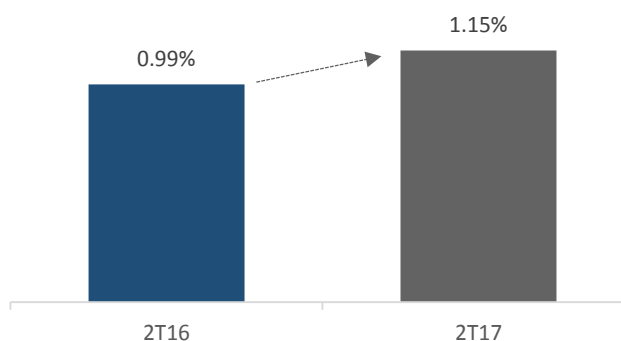
Los siguientes gráficos muestran el incremento de la utilidad neta año contra año y trimestre contra trimestre, así como el desarrollo de la reserva de créditos incobrables en relación a nuestra cartera hipotecaria en balance trimestre contra trimestre.

² Al 30 de junio de 2017, FHipo ha readquirido 15,620,764 de CBFIs FHIPO 14 a través de su fondo de recompra. El total de certificados en circulación al cierre del 2T17 es de 453,894,236.

Utilidad Neta (en miles)



Reservas / Portafolio Total en Balance



Balance General

(En Miles de Pesos)	2T17	2T16	Variación	% Var
ACTIVO				
Equivalentes de efectivo e inversiones en valores	\$978,100	\$1,241,148	(\$263,048)	(21.2%)
Cartera de créditos hipotecarios, neta	19,433,021	12,482,620	6,950,401	55.7%
Derechos de cobro, netos	2,965,056	3,032,680	(67,624)	(2.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	565,900	443,290	122,610	27.7%
Instrumentos financieros derivados	81,717	0	81,717	N/A
Cuentas por cobrar y otros activos	73,892	60,723	13,169	21.7%
TOTAL ACTIVO	\$24,097,686	\$17,260,461	\$6,837,225	39.6%
PASIVO Y PATRIMONIO				
TOTAL PASIVO	\$12,789,577	\$5,707,133	\$7,082,444	124.1%
TOTAL PATRIMONIO	11,308,109	11,553,328	(245,219)	(2.1%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$24,097,686	\$17,260,461	\$6,837,225	39.6%

El Activo Total... al 30 de junio de 2017 fue de Ps. \$24,097.7 millones, un aumento de 39.6% sobre los Ps. \$17,260.5 millones registrados al cierre del 2T16. Los activos de FHipo, se incrementaron principalmente debido al desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento. El activo se integra principalmente de: i) efectivo e inversiones en valores por Ps. \$978.0 millones que representan el 4.1% del activo total; ii) cartera de créditos hipotecarios neta en balance por Ps. \$19,433.0 millones que representa el 80.6% del activo total; iii) constancia de derechos de cobro netos sobre el portafolio Fovissste por Ps. \$2,965.1 millones que representa el 12.3% del activo total y iv) los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización por un importe de Ps. \$565.9 millones que representan el 2.3% de los activos totales.

La Cartera de Créditos Hipotecarios... en balance al 2T17 se compone de 61,434 créditos hipotecarios, con un saldo neto de Ps. \$19,433.0 millones, un incremento de 55.7% en comparación con los Ps. \$12,482.6 millones reportados en 2T16.

Durante el 2T17, FHipo adquirió créditos hipotecarios por Ps. \$1,753.8 millones, recibió amortizaciones de principal por Ps. \$211.6 millones y se devolvieron Ps. \$22.4 millones por créditos que no cumplieron con nuestros criterios de

elegibilidad después de las auditorías realizadas por CH, para alcanzar un saldo de principal total de Ps. \$19,138.6 millones; asimismo, al cierre del 2T17 el saldo de intereses devengados no cobrados fue de Ps. \$443.8 millones, la indexación de los créditos denominados en VSM dentro de nuestro balance fue de Ps. \$76.0 millones, y al disminuir la estimación para créditos incobrables de la cartera de créditos, resultó en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. \$19,433.0 millones.

Los Derechos de Cobro netos sobre el portafolio Fovissste... se componen de derechos fideicomisarios (de cobro) sobre el portafolio que Fovissste cedió al fideicomiso F/2803 en mayo de 2016, mismos que al cierre del 2T17 representaron Ps. \$2,965.1 millones, neto de estimaciones para créditos incobrables.

En términos consolidados, considerando la cartera bursatilizada y la constancia de derechos de cobro referentes al portafolio Fovissste, la cartera hipotecaria de FHipo al 2T17 se compone de 79,796 créditos por un importe de Ps. \$24,480.9 millones, considerando el saldo principal insoluto incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM, y muestra un incremento del 36.2% respecto a los Ps. \$17,972.8 millones registrados al 2T16.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada ³

Valor de la Cartera (millones)	# de Créditos Hipotecarios	Tasa de Interés Infonavit Total Pesos	Tasa de Interés Infonavit Total VSM	Tasa de Interés Infonavit Más Crédito	Tasa de Interés Fovissste VSM	Cartera Vencida
Ps. \$24,480.9	79,796	12.0% (nominal)	9.6% (real)	10.8% (nominal)	5.4% (real)	0.81%

La Cartera Vencida... como porcentaje de la cartera hipotecaria neta fue de 0.91% o Ps. \$176.8 millones, en comparación al 0.49% del 2T16. Considerando la cartera bursatilizada mediante el CDVITOT 15U y 15-2U y los derechos de cobro del portafolio Fovissste, la cartera vencida consolidada al final del 2T17 fue del 0.81%. La cartera vencida se ha mantenido por debajo de nuestras estimaciones de pérdida esperada a largo plazo, lo anterior es resultado de una buena estrategia de diversificación del portafolio hipotecario.

La Estimación para Créditos Incobrables... alcanzó Ps. \$225.3 millones, determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS, y muestra un incremento de Ps. \$100.3 millones en comparación con el saldo al final del 2T16 de Ps. \$124.9 millones, dicho incremento se debe principalmente al reconocimiento de la pérdida crediticia esperada de las inversiones realizadas en nueva cartera hipotecaria y en un porcentaje menor al portafolio que ha caído en cartera vencida, para el cual su reserva corresponde al total de la pérdida esperada durante la vida remanente de cada crédito vencido. La reserva acumulada es equivalente a una cobertura contra cartera vencida de 1.3x (veces).

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización... de la constancia fiduciaria al cierre del 2T17 tienen un valor de Ps. \$565.9 millones. La constancia fiduciaria se valúa a valor razonable de conformidad con las IFRS. La bursatilización de cartera se realizó durante el 3T15. Al cierre del 2T17, el saldo de principal total de la cartera hipotecaria cedida al CDVITOT 15U y 15-2U es de Ps. \$2,464.9 millones.

³ Considera derechos de cobro sobre el portafolio Fovissste y los créditos hipotecarios 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. Las cifras consolidadas son únicamente de carácter informativo.

Otras Cuentas por Cobrar... al 2T17 fueron de Ps. \$55.1 millones, mismas que aumentaron Ps. \$13.8 millones con respecto a los Ps. \$41.3 millones que se registraron en el 2T16. Las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2017 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por Infonavit pendiente de enterar a FHipo y devoluciones de créditos pendiente de cobro.

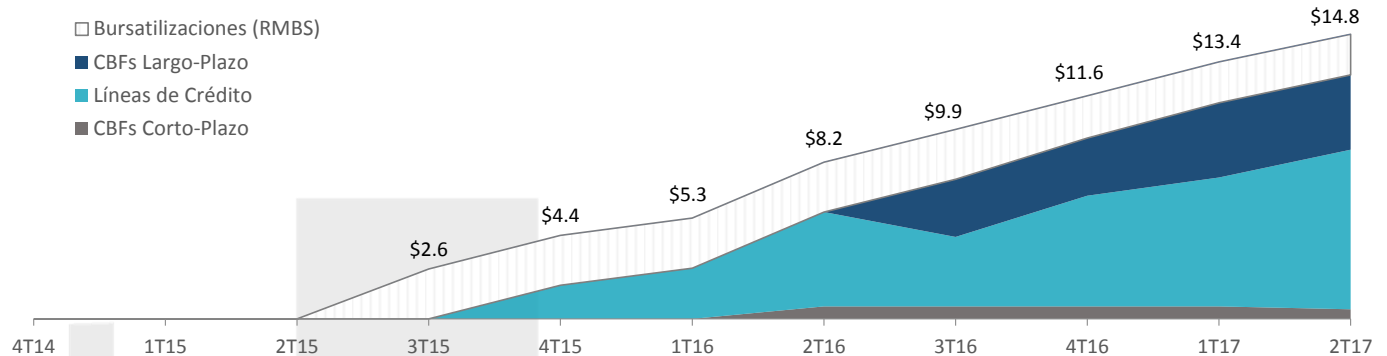
El Pasivo Total... al cierre del 2T17 es de Ps. \$12,789.6 millones, y presenta un incremento de Ps. \$7,082.5 millones en comparación con los Ps. \$5,707.1 millones que se registraron al 2T16. El incremento se debe a la ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento a través de las emisiones de deuda a largo plazo FHIPO 16 y FHIPO 17 por Ps. \$3,000.0 millones y Ps. \$900.0 millones, respectivamente, en adición al saldo dispuesto de las Líneas de Crédito contratadas con Banorte y Santander por Ps. \$8,324.0 millones y a la emisión de CBFs de corto plazo por un monto de Ps. \$500.0 millones.

El Patrimonio Total... alcanzó Ps. \$11,308.1 millones, el cual disminuyó en 2.1% en comparación con Ps. \$11,553.3 millones reportados en el mismo trimestre del año anterior, la disminución se debe principalmente a la recompra de CBFs realizadas en 2017 a través de nuestro fondo de recompras. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de las Ofertas Públicas de CBFs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las adquisiciones realizadas por nuestro fondo de recompra y las distribuciones realizadas a los inversionistas.

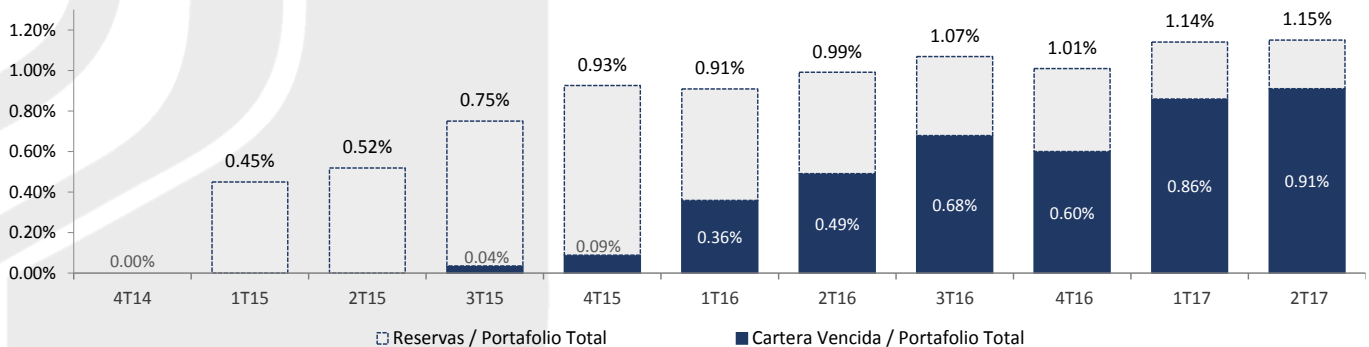
Los siguientes gráficos muestran el desarrollo de nuestra estrategia de apalancamiento así como el comportamiento de nuestra cartera vencida desde nuestra Oferta Pública Inicial.

Evolución de la Estrategia de Apalancamiento en Balance

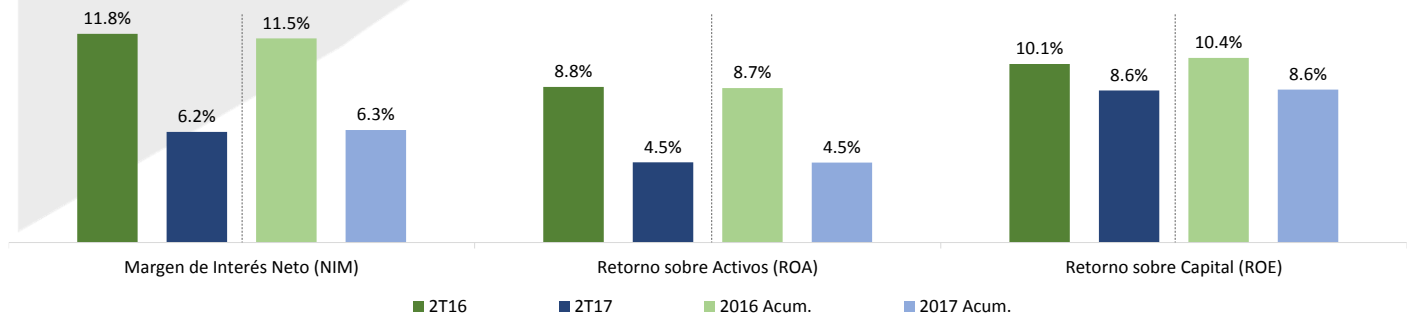
(financiamiento consolidado, en miles de millones de pesos)



Nivel estable de Cartera Vencida con Reservas conservadoras



Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



Composición del Portafolio Consolidado

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos hipotecarios de FHipo al 30 de junio de 2017.

FHipo - Portafolio Consolidado (Infonavit y Fovissste ⁽¹⁾)	
Saldo Total (Participación de FHipo)	Ps. \$24,481 millones ⁽²⁾
Número de Créditos Totales: Infonavit y Fovissste ⁽¹⁾	79,796
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	Ps. \$306,793 ⁽²⁾
Loan-to-Value a Originación (LTV) ⁽³⁾	76.10%
Pago a Ingreso (Payment-to-Income "PTI") ⁽³⁾	24.72%
Portafolio Vigente	99.19% (682 créditos vencidos)
Por Programa de Originación	
Infonavit Total	
Saldo de la Cartera (VSM ⁽⁴⁾ y Pesos)	Ps. \$12,677 millones
Número de Créditos (VSM ⁽⁴⁾ y Pesos)	54,373
Saldo de la Cartera denominada en VSM ⁽⁴⁾	Ps. \$5,487 millones
Número de Créditos denominados en VSM ⁽⁴⁾	23,188
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en VSM ^{(3) (4)}	9.57% en VSM
Saldo de la Cartera denominada en Pesos	Ps. \$7,190 millones
Número de Créditos denominados en Pesos	31,185
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en Pesos	12.00% (Nominal)
Infonavit Más Crédito	
Saldo de la Cartera	Ps. \$8,927 millones
Número de Créditos	18,065
Tasa de Interés Promedio de los Créditos	10.80% (Nominal)
Fovissste ⁽¹⁾	
Saldo de la Cartera denominada en VSM ⁽⁴⁾	Ps. \$2,877 millones
Número de Créditos	7,358
Tasa de Interés Promedio de los Créditos denominados en VSM ^{(3) (4)}	5.38% en VSM

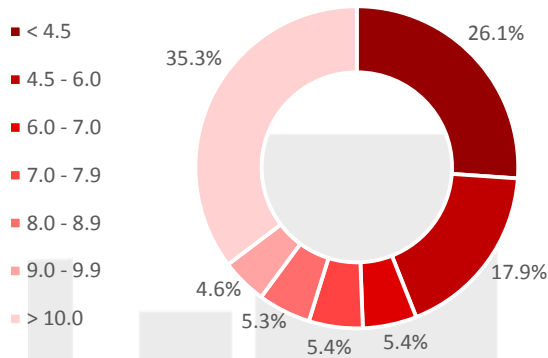
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio Infonavit dentro y fuera de balance y los derechos de cobro sobre el portafolio Fovissste. Las cifras consolidadas son únicamente de carácter informativo.

- (1) El portafolio Fovissste representa, a través de constancias fiduciarias, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios que se detallan.
- (2) Se refiere al saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 30 de junio de 2017, FHipo co-participa el 68.1% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.
- (3) Promedio ponderado por "Saldo Total".
- (4) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM está indexada al incremento en la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Características del portafolio hipotecario Infonavit (Infonavit Total y Más Crédito)

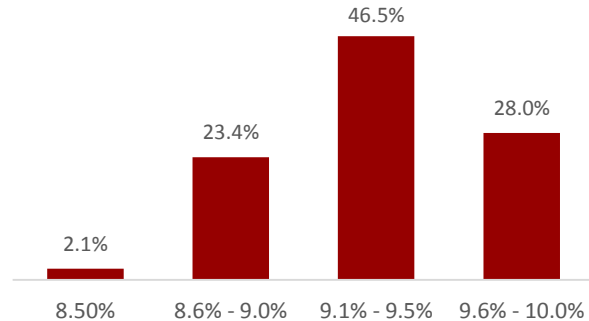
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Infonavit)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

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

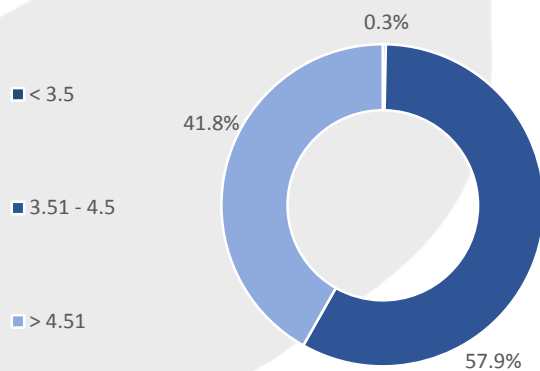


Infonavit Total Pesos – 12.0% nominal
Infonavit Más Crédito – 10.8% nominal

Características del portafolio hipotecario Fovissste ⁽²⁾

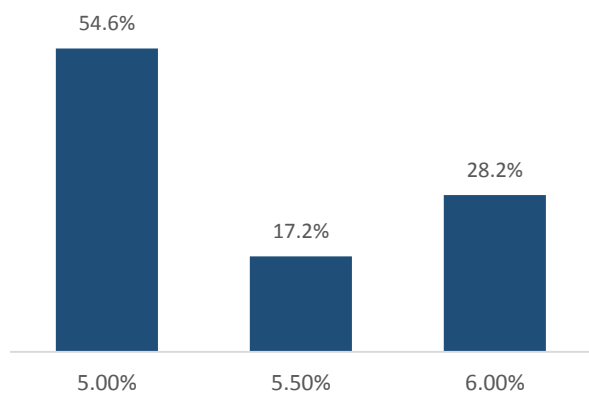
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(como % del total de créditos del portafolio Fovissste)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

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



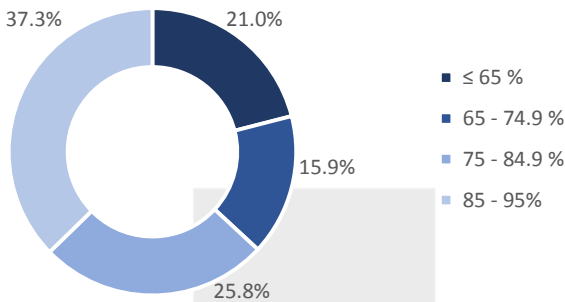
(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM está indexada al incremento en la UMA.

(2) El portafolio Fovissste representa, a través de constancias fiduciarias, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios que se detallan.

Características del portafolio hipotecario Consolidado

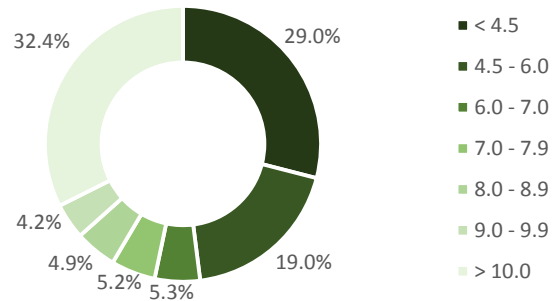
Distribución por Loan – to – Value (LTV) a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



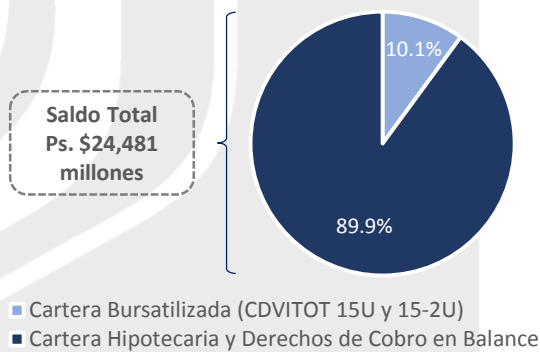
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



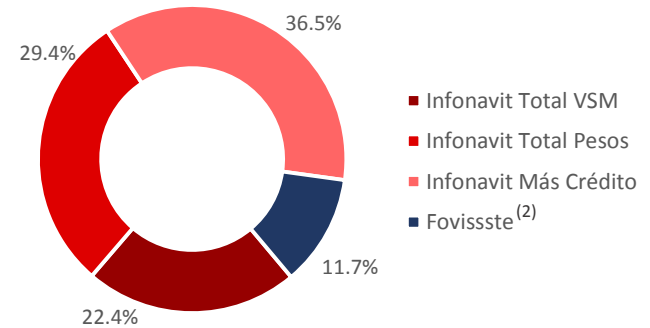
Distribución por Saldo Total dentro y fuera de balance ⁽¹⁾

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



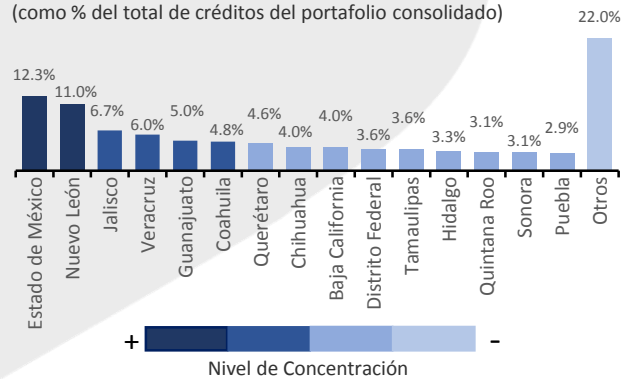
Distribución por programa de originación

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



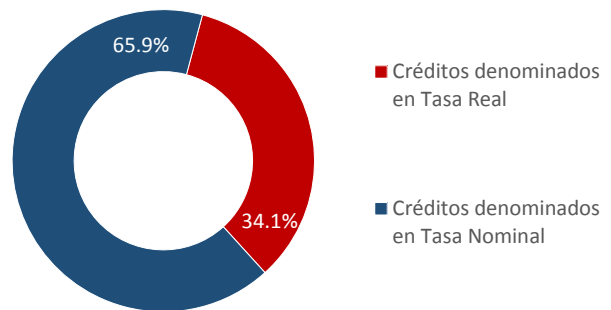
Distribución geográfica del portafolio

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por Tasa de Interés (Real vs. Nominal)

(como % del total de créditos del portafolio consolidado)



(1) La tasa de interés de las hipotecas denominadas en VSM está indexada al incremento en UMA.

(2) El portafolio Fovissste representa, a través de constancias fiduciarias, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios que se detallan.

Distribución a Tenedores

El 25 de mayo de 2017, FHipo realizó el pago de la distribución del 95% de la utilidad neta obtenida en el 1T17 por un importe de Ps. \$0.509 por CBFI.

En cumplimiento con nuestra política de distribución, FHipo planea realizar una distribución, a los tenedores para el periodo comprendido del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017, de Ps. \$228.6 millones, lo que representa el 95% de la Utilidad Neta del 2T17, la cual al dividir entre los CBFI en circulación a cierre del 2T17 resulta en una distribución de Ps. \$0.504 por CBFI.

Distribución y Rendimiento de FHipo

Distribución y rendimiento sobre el precio de colocación por CBFI al 2T17

2T17	
EPS (Ps./CBFI) ⁽¹⁾	\$0.530
Precio de colocación - OPI (Ps.)	\$25.00
No. de CBFI en circulación al 2T17	453,894,236

Periodo: 2T17

EPS al 95%,
Distribución estimada

Ps. \$228.6 millones ⁽²⁾

Rendimiento sobre precio del CBFI
(OPI) al 2T17

8.42% ⁽³⁾

Rendimiento del Capital Invertido

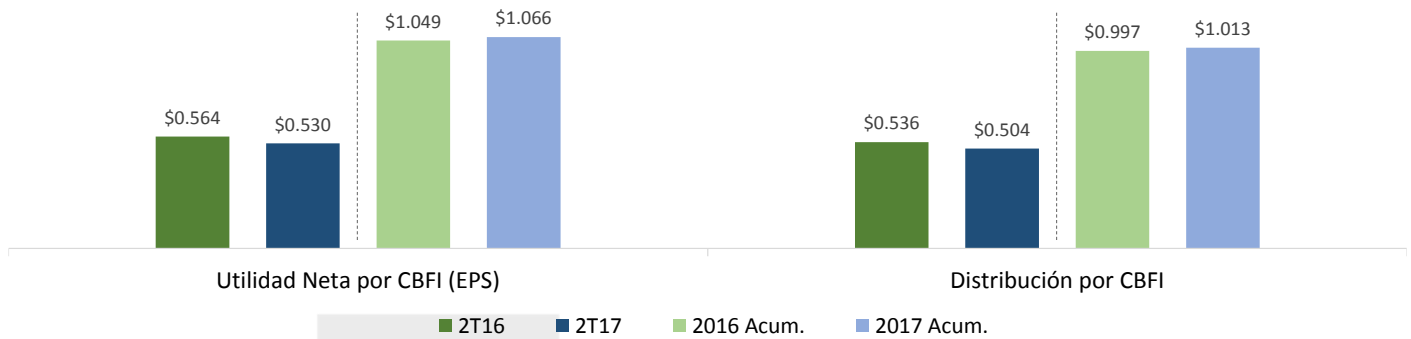
(calculo de rendimientos acumulado a partir de noviembre 2016)

Distribuciones Acumuladas ⁽⁴⁾	Ps. \$693.2 millones
Días Efectivos	273 días
Capital Invertido al 2T17 ⁽⁵⁾	Ps. \$11,572.6 millones

Distribución anualizada sobre Patrimonio al 2T17 (%): 8.01% ⁽⁶⁾

- (1) Utilidad Neta / # CBFI (en circulación al cierre del 2T17).
- (2) Se deberá dividir entre los CBFI en circulación a fecha ex-dividendo.
- (3) Anualizado (compuesto) considerando 91 días efectivos de operación en el 2T17 y los CBFI en circulación al cierre del 2T17 (453,894,236).
- (4) Distribuciones acumuladas a partir del 4T16.
- (5) Capital invertido resulta de descontar la distribución esperada sobre los resultados del 2T17 y adicionar gastos de emisión al patrimonio total de FHipo al cierre del 2T17.
- (6) Anualizado considerando 273 días efectivos a partir del 4T16 y calculado conforme al contrato de fideicomiso de administración.

Comportamiento de nuestro EPS y Distribución por CBFi



Nota: La distribución por CBFi considera el número de CBFis en circulación al cierre de cada periodo.

Apalancamiento

Programa CEDEVI – “CDVITOT 15U” y “CDVITOT 15-2U”

Durante el 3T15, FHipo llevó a cabo la su primera y única emisión CDVITOT en conjunto con el Infonavit, en la cual FHipo, como participante del Programa Infonavit Total, participó con el ~59.4% de la cartera bursatilizada (Ps. \$2,816.5 millones). El monto total de la emisión ascendió a Ps. \$4,232.3 millones, la tasa de interés de la serie preferente y la serie subordinada fue de 2.80% y 4.12% en UDIs, respectivamente. La tasa de interés ponderada que FHipo incurrió resultó en 2.91% en UDIs. Los recursos netos de la colocación del CDVITOT correspondientes a FHipo fueron Ps. \$2,585.3 millones y al cierre del 2T17, dichos certificados mantienen un saldo insoluto de Ps. \$2,134.1 millones de correspondientes a la participación de FHipo.

Líneas de Almacenamiento

FHipo mantiene cuatro líneas de financiamiento a través de estructuras de almacenamiento hipotecario, dos con Banorte por un total de hasta Ps. \$7,000.0 millones, una con Santander por hasta Ps. \$2,000.0 millones y una cuarta línea de almacenamiento con el BID por hasta Ps. \$1,397.0 millones. Al 2T17 FHipo ha dispuesto Ps. \$8,324.0 millones de dichas líneas de crédito, recursos que se han utilizado para la adquisición y originación de créditos hipotecarios.

Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda

FHipo celebró un Programa Dual de Deuda de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo con Carácter Revolvente, por un monto total autorizado por la CNBV de hasta Ps. \$15,000.0 millones. Al 30 de junio de 2017, FHipo mantiene, mediante dicho programa, dos Bonos de Largo Plazo por Ps. \$3,900.0 millones y un Bono de Corto Plazo por Ps. \$500.0 millones.

Estructuras de Fondo

Fuente de Fondo	Tipo de Fondo	Tasa de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Año Vencimiento/Duración
CDVITOT 15U	Bursatilización	UDIBONO 2019 (1.80%)	+100 pbs	-	\$1,892 ⁽¹⁾	Duración Financiera: 2019
CDVITOT 15-2U	Bursatilización	UDIBONO 2020 (2.22%)	+190 pbs	-	\$231 ⁽¹⁾	Duración Financiera: 2020
Línea de Crédito - Banorte No. 1	Almacenamiento	TIIE ₂₈	+205 pbs ⁽²⁾	\$5,000	\$4,700	Plazo legal: 2025 (Revolvente)
Línea de Crédito - Banorte No.2	Almacenamiento	TIIE ₂₈	+205 pbs ⁽²⁾	\$2,000	\$1,624	Plazo legal: 2026 (Revolvente)
Línea de Crédito - Santander	Almacenamiento	TIIE ₂₈	+190 pbs ⁽²⁾	\$2,000	\$2,000	Plazo Legal: 2046
CBF Largo Plazo "FHipo 16"	Bono Garantizado	Tasa Fija = 7.00%	-	-	\$3,000	2021 / Plazo Legal: 2051
CBF Largo Plazo "FHipo 17"	Bono Garantizado	Tasa Fija = 8.78%	-	-	\$900	2022 / Plazo Legal: 2052
CBF Corto Plazo "FHipo 00117"	Quirografario	TIIE ₂₈	+55 pbs	-	\$500	Mayo 2018
Financiamiento BID	Almacenamiento	TIIE ₂₈	+165 pbs	\$1,396	\$0	2023 (Revolvente)

Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ⁽¹⁾

El nivel de endeudamiento de FHipo al 30 de junio de 2017 fue el siguiente (en millones de pesos):

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activos Totales}}{\text{Títulos de Capital}} \leq 5 \quad \xrightarrow{\text{Resultado al 2T17}} \quad 2.12 \text{ x }^{(2)} \quad \checkmark$$

$$\text{ICD}_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t} \geq 1 \quad \xrightarrow{\text{Resultado al 2T17}} \quad 2.95 \text{ x }^{(2)} \quad \checkmark$$

$$\text{Deuda / Capital} = \frac{\$12,724.0}{\$11,308.1} \leq 2.5 \quad \xrightarrow{\text{Resultado al 2T17}} \quad 1.13 \text{ x }^{(2)} \quad \checkmark$$

(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 2T17.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.12x. Buscamos continuar desarrollando nuestra estrategia de apalancamiento en los próximos trimestres, con la intención de seguir demostrando la capacidad del plan de negocios de FHipo en el mercado de capitales y por consiguiente generar distribuciones atractivas para nuestros inversionistas. Lo anterior, conforme evolucione el plan de negocios de FHipo, dará lugar a un incremento paulatino del nivel de endeudamiento hasta alcanzar nuestro endeudamiento objetivo de ~2.5x Deuda/Capital (~3.5x Activos/Capital).

Asimismo, al cierre del 2T17 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 2.95x, 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 2T17

FHipo anuncia disposición adicional a la primera línea de crédito celebrada con Banorte por Ps. \$600 millones (4 de abril de 2017)

- FHipo anuncia que el día de hoy realizó una disposición adicional a la primera línea de financiamiento revolvente celebrada con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte por un monto de Ps. \$600 millones, los cuales serán utilizados para la adquisición y originación de créditos hipotecarios. A la fecha, el saldo insoluto de esta línea de crédito es de Ps. \$3,700 millones.

FHipo anuncia disposición adicional a la primera línea de crédito celebrada con Banorte por Ps. \$1,000 millones (2 de mayo de 2017)

- FHipo anuncia que el día de hoy realizó una disposición adicional a la primera línea de financiamiento revolvente celebrada con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte por un monto de Ps. \$1,000 millones, los cuales serán utilizados para la adquisición y originación de créditos hipotecarios. A la fecha, el saldo insoluto de esta línea de crédito es de Ps. \$4,700 millones.

FHipo informa que el 25 de mayo de 2017, se llevará a cabo la distribución correspondiente al 1T17 (17 de mayo de 2017)

- FHipo informa que el próximo jueves 25 de mayo de 2017 se llevará a cabo la distribución de \$0.5095486021990374 pesos por CBFi correspondiente al primer trimestre de 2017. Los certificados de FHipo comenzarán a operar ex-derecho el día 22 de mayo de 2017. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

FHipo anuncia una oferta pública de CBFs de corto plazo por un monto de Ps. \$500 millones (18 de mayo de 2017)

- FHipo informa que llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto Plazo por un monto total de \$500 millones, con clave de pizarra "FHIPO 00117". Esta oferta corresponde a la tercera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 (TIIE) más una sobretasa de 55 puntos base. El monto demandado en el mercado fue 2.4 veces el monto ofertado.

FHipo anuncia que a través de la subasta del programa "Infonavit Más Crédito" alcanzó la asignación futura de Ps. \$6,000 millones (18 de mayo de 2017)

- FHipo anuncia su participación en la Subasta "Infonavit Más Crédito - 2017", programa de originación de créditos hipotecarios que son otorgados por segunda vez a derechohabientes del INFONAVIT. La subasta fue por un monto total de hasta Ps. \$16,000 millones, en la que participaron 8 entidades incluyendo a FHipo. Al respecto, con fecha 17 de mayo de 2017, el INFONAVIT asignó el 100.0% del monto convocado a una tasa de interés nominal fija en pesos de 10.9%. FHipo fue asignado el 37.5% del monto convocado.

FHipo anuncia el cierre de un financiamiento con el Banco Interamericano de Desarrollo por Ps. \$1,397.0 millones (21 de junio de 2017)

- FHipo anuncia que ha firmado un préstamo revolvente de Ps. \$1,397.0 millones a través de una estructura de financiamiento con la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), banco multilateral comprometido en promover el desarrollo económico de América Latina y el Caribe a través del sector privado.

Asambleas y Comités celebrados durante el 2T17

Asambleas y Comités celebrados durante el 2T17	
Decima Sesión Ordinaria del Comité de Auditoría	27 de abril de 2017
Décimo Tercera Sesión Ordinaria del Comité Técnico	27 de abril de 2017
Asamblea Ordinaria de Tenedores	28 de abril de 2017
Décimo Primera Sesión Ordinaria del Comité de Auditoría	26 de julio de 2017
Décimo Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico	27 de julio de 2017

Cobertura de Analistas

- Credit Suisse Casa de Bolsa México
- Morgan Stanley Casa de Bolsa México
- Nau-Securities Limited
- Santander Casa de Bolsa México

Institución	Analista Financiero	Recomendación	Precio Objetivo Actual
Credit Suisse	Vanessa Quiroga	<i>Outperform</i>	Ps. \$30.0
Morgan Stanley	Nikolaj Lippman	<i>Equal-weight</i>	Ps. \$25.0
Nau-Securities	Iñigo Vega	<i>Fairly Valued</i>	Ps. \$26.7
Santander	Cecilia Jimenez	<i>Buy</i>	Ps. \$27.0

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 Concentradora Hipotecaria ha desarrollado en conjunto con Concord Servicing una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en la BMV.

Nuestros Comités al 2T17

Comité Técnico

Miembros Internos

- Alfredo Vara Alonso
- Daniel M. Braatz Zamudio
- J. Jesús Gómez Dorantes

Miembros Independientes

- Daniel Reséndiz Carrillo
- José Vicente Corta Fernández
- Margarita de la Cabada
- Sebastián Fernández Cortina

Comité de Auditoría

- Daniel Reséndiz Carrillo
- Margarita de la Cabada
- Sebastián Fernández Cortina

Comité de Prácticas

- Daniel Reséndiz Carrillo
- José Vicente Corta Fernández
- Margarita de la Cabada

Comité de Nominaciones

- Daniel Reséndiz Carrillo
- José Vicente Corta Fernández
- Margarita de la Cabada

AVISO LEGAL

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

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

Llamada de Conferencia con Inversionistas

FHipo llevará a cabo su llamada de conferencia con inversionistas el día 31 de julio de 2017 a las 8:00 a.m. hora de la Ciudad de México (9:00 a.m. EST), para comentar los resultados financieros del 2T17. Para participar en la conferencia, por favor llame al 1-888-220-8670 (EUA y Canadá) o al 1-913-312-0958 (Internacional y México) con la clave de conferencia 7443277 aproximadamente 10 minutos antes del comienzo de la llamada. La llamada será grabada y archivada dentro de la página de internet www.fhipo.com dentro de la sección de Inversionistas.

Relación con Inversionistas

Ignacio Gutiérrez / CFO / ig@fhipo.com

Xavier Martínez / IRO / xm@fhipo.com

T: +52 (55) 4744-1100

investorrelations@fhipo.com

www.fhipo.com

Dirección: Juan Salvador Agraz 65, Piso 9 B, Lomas de Santa Fe,
Del. Cuajimalpa, C.P. 05300, México D.F.

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo
Estados de Situación Financiera
(En Miles de Pesos)



	2T17	2T16	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$977,985	\$1,241,148	(\$263,163)	(21.2%)
Inversiones en valores	115	0	115	N/A
<i>Cartera de crédito vigente</i>	18,969,219	12,258,720	6,710,499	54.7%
<i>Cartera de crédito vencida</i>	169,343	59,103	110,240	186.5%
<i>Intereses devengados no cobrados</i>	443,764	241,715	202,049	83.6%
<i>Indexación de cartera de créditos hipotecarios</i>	75,962	48,036	27,926	58.1%
<i>Estimación de créditos incobrables</i>	(225,267)	(124,954)	(100,313)	80.3%
Cartera de créditos hipotecarios, neta	19,433,021	12,482,620	6,950,401	55.7%
Derechos de cobro, netos	2,965,056	3,032,680	(67,624)	(2.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	565,900	443,290	122,610	27.7%
Instrumentos financieros derivados	81,717	0	81,717	N/A
Cuentas por cobrar y otros activos	73,892	60,723	13,169	21.7%
TOTAL ACTIVO	\$24,097,686	\$17,260,461	\$6,837,225	39.6%
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$235,805	\$198,617	\$37,188	18.7%
Pasivos bursátiles	4,314,894	644,603	3,670,291	569.4%
Préstamos	8,238,878	4,863,913	3,374,965	69.4%
TOTAL PASIVO	\$12,789,577	\$5,707,133	\$7,082,444	124.1%
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	\$10,892,714	\$11,244,823	(\$352,109)	(3.1%)
Otros resultados integrales	\$81,720	\$0	\$81,720	N/A
Utilidades acumuladas	333,675	308,505	25,170	8.2%
TOTAL PATRIMONIO	\$11,308,109	\$11,553,328	(\$245,219)	(2.1%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$24,097,686	\$17,260,461	\$6,837,225	39.6%

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	
	2T17	2T16	Variación	% Var	2T17	2T16
INGRESOS						
Intereses sobre créditos hipotecarios	\$612,682	\$388,163	\$224,519	57.8%	\$1,169,661	\$687,508
Intereses de inversiones en valores	16,639	4,392	12,247	278.8%	30,578	6,890
Total ingresos por intereses	629,321	392,555	236,766	60.3%	1,200,239	694,398
Gasto por intereses	(258,779)	(39,611)	(219,168)	553.3%	(465,351)	(73,088)
Margen financiero	370,542	352,944	17,598	5.0%	734,888	621,310
(-) Estimación para créditos incobrables	(47,948)	(43,460)	(4,488)	10.3%	(94,639)	(45,322)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	322,594	309,484	13,110	4.2%	640,249	575,988
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	29,657	42,105	(12,448)	(29.6%)	61,881	73,379
TOTAL INGRESOS, NETO	\$352,251	\$351,589	\$662	0.2%	\$702,130	\$649,367
GASTOS						
Comisiones por administración y cobranza	(90,727)	(75,081)	(15,646)	20.8%	(177,939)	(134,658)
Otros gastos de administración	(20,934)	(11,667)	(9,267)	79.4%	(40,146)	(22,254)
TOTAL GASTOS	(111,661)	(86,748)	(24,913)	28.7%	(218,085)	(156,912)
UTILIDAD NETA	\$240,590	\$264,841	(\$24,251)	(9.2%)	\$484,045	\$492,455
UTILIDAD NETA POR CBFi	\$0.530	\$0.564	(\$0.034)	(6.0%)	\$1.066	\$1.049
UTILIDAD INTEGRAL						
Utilidad neta	\$240,590	\$264,841	(24,251)	(9.2%)	\$484,045	\$492,455
Otros resultados integrales	(25,919)	0	(25,919)	N/A	(48,934)	0
TOTAL UTILIDAD INTEGRAL	\$214,671	\$264,841	(50,170)	(18.9%)	\$435,111	\$492,455

Apéndice – Estratificación del Portafolio Infonavit

A continuación se presenta la estratificación del portafolio hipotecario Infonavit dentro y fuera de balance al 30 de junio de 2017.

Análisis de Estratificación - Portafolio Infonavit

(portafolio Infonavit dentro y fuera de balance)

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)	9.57%	23,188	32.01%	\$ 5,487,073,502	25.40%	2,390,990	25.40%
Infonavit Total Pesos	12.00%	31,185	43.05%	\$ 7,189,898,108	33.28%	3,132,995	33.28%
Infonavit Más Crédito Pesos	10.80%	18,065	24.94%	\$ 8,926,465,435	41.32%	3,889,704	41.32%
Total		72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%

Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
< 4.5 VSM	18,891	26.08%	\$ 3,399,766,732	15.74%	1,481,447	15.74%	
4.51 - 6.0 VSM	12,990	17.93%	\$ 2,529,685,183	11.71%	1,102,309	11.71%	
6.01 - 7.0 VSM	3,912	5.40%	\$ 861,357,878	3.99%	375,336	3.99%	
7.01 - 8.0 VSM	3,926	5.42%	\$ 942,743,969	4.36%	410,800	4.36%	
8.01 - 9.0 VSM	3,804	5.25%	\$ 1,035,397,277	4.79%	451,174	4.79%	
9.01 - 10.0 VSM	3,329	4.60%	\$ 990,212,481	4.58%	431,485	4.58%	
> 10.01 VSM	25,586	35.32%	\$ 11,844,273,524	54.83%	5,161,137	54.83%	
Total	72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
8.50%	493	2.13%	\$ 81,725,955	1.49%	35,612	1.49%	
8.6% - 9.0%	5,431	23.42%	\$ 982,563,076	17.91%	428,151	17.91%	
9.1% - 9.50%	10,787	46.52%	\$ 2,367,200,275	43.14%	1,031,507	43.14%	
9.6% - 10.0%	6,477	27.93%	\$ 2,055,584,195	37.46%	895,720	37.46%	
Total	23,188	100.00%	\$ 5,487,073,502	100.00%	2,390,990	100.00%	

Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
0 meses	69,146	95.46%	\$ 20,718,583,501	95.90%	9,028,114	95.90%	
< 91 días	2,666	3.68%	\$ 708,829,948	3.28%	308,872	3.28%	
≥ 91 días	626	0.86%	\$ 176,023,597	0.81%	76,702	0.81%	
Total	72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM	
< 60 %	10,917	15.07%	\$ 2,570,318,690	11.90%	1,120,015	11.90%	
60.01 - 70	8,352	11.53%	\$ 2,327,905,608	10.78%	1,014,384	10.78%	
70.01 - 80	14,869	20.53%	\$ 4,128,835,711	19.11%	1,799,138	19.11%	
80.01 - 90	21,948	30.30%	\$ 6,888,735,017	31.89%	3,001,763	31.89%	
90.01 - 95	16,352	22.57%	\$ 5,687,642,019	26.33%	2,478,388	26.33%	
Total	72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%	

Por Régimen Crediticio							
Régimen 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)	67,161	92.72%	\$ 20,168,604,677	93.36%	8,788,461	93.36%	
Regimen Especial de Amortización (REA)	2,538	3.50%	\$ 700,300,250	3.24%	305,156	3.24%	
Prórroga	2,739	3.78%	\$ 734,532,118	3.40%	320,072	3.40%	
Total	72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%	

Análisis de Estratificación - Portafolio Infonavit (Cont.)

(portafolio Infonavit dentro y fuera de balance)

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	8,189	35.32%	\$ 1,327,575,213	24.19%	578,490	24.19%
100.01 - 200 VSM	12,129	52.31%	\$ 2,912,349,138	53.08%	1,269,055	53.08%
200.01 - 300 VSM	2,174	9.38%	\$ 826,956,335	15.07%	360,346	15.07%
300.01 - 400 VSM	489	2.11%	\$ 273,461,978	4.98%	119,161	4.98%
> 400 VSM	207	0.89%	\$ 146,730,837	2.67%	63,938	2.67%
Total	23,188	100.00%	\$ 5,487,073,502	100.00%	2,390,990	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 200 mil Ps.	22,938	46.57%	\$ 3,850,966,346	23.89%	1,678,057	23.89%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	13,849	28.12%	\$ 3,610,291,102	22.40%	1,573,183	22.40%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	5,697	11.57%	\$ 2,800,995,056	17.38%	1,220,532	17.38%
> 600.1 mil Ps.	6,766	13.74%	\$ 5,854,111,039	36.32%	2,550,927	36.32%
Total	49,250	100.00%	\$ 16,116,363,544	100.00%	7,022,699	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	7,228	9.98%	\$ 1,475,903,141	6.83%	643,124	6.83%
25.1 - 30 años	16,588	22.90%	\$ 3,891,792,343	18.01%	1,695,847	18.01%
30.1 - 35 años	13,229	18.26%	\$ 3,598,877,137	16.66%	1,568,209	16.66%
35.1 - 40 años	10,290	14.21%	\$ 3,458,560,529	16.01%	1,507,066	16.01%
40.1 - 45 años	8,970	12.38%	\$ 3,494,129,343	16.17%	1,522,565	16.17%
45.1 - 50 años	7,906	10.91%	\$ 3,004,996,115	13.91%	1,309,426	13.91%
50.1 - 55 años	5,590	7.72%	\$ 1,923,400,404	8.90%	838,121	8.90%
55.1 - 60 años	2,406	3.32%	\$ 703,323,678	3.26%	306,473	3.26%
60.1 - 65 años	231	0.32%	\$ 52,454,354	0.24%	22,857	0.24%
Total	72,438	100.00%	\$ 21,603,437,045	100.00%	9,413,689	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio Fovissste⁴

A continuación se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio Fovissste al 30 de junio de 2017.

Análisis de Estratificación - Portafolio Fovissste

(derechos de cobro sobre portafolio Fovissste)

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)	5.38%	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%
Total		7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Por Salario del Trabajador						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
< 3.5 VSM	22	0.30%	\$ 3,645,811	0.13%	1,589	0.13%
3.51 - 4.5 VSM	4,263	57.94%	\$ 1,776,156,078	61.73%	773,959	61.73%
> 4.51 VSM	3,073	41.76%	\$ 1,097,619,626	38.15%	478,287	38.15%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
5% VSM	4,020	54.63%	\$ 1,505,892,780	52.33%	656,192	52.33%
5.5% VSM	1,267	17.22%	\$ 550,401,478	19.13%	239,837	19.13%
6% VSM	2,071	28.15%	\$ 821,127,257	28.54%	357,806	28.54%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

⁴ El portafolio Fovissste representa, a través de constancias fiduciarias, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios que se detallan.

Análisis de Estratificación - Portafolio Fovissste (Cont.)

(derechos de cobro sobre portafolio Fovissste)

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	7,220	98.12%	\$ 2,818,384,200	97.95%	1,228,110	97.95%
< 91 días	82	1.11%	\$ 36,329,612	1.26%	15,831	1.26%
≥ 91 días	56	0.76%	\$ 22,707,704	0.79%	9,895	0.79%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Por Loan to Value (LTV)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
<60 %	1,852	25.17%	\$ 464,345,195	16.14%	202,338	16.14%
60.01 - 70	1,032	14.03%	\$ 396,160,019	13.77%	172,627	13.77%
70.01 - 80	2,117	28.77%	\$ 924,806,855	32.14%	402,984	32.14%
80.01 - 90	2,076	28.21%	\$ 949,571,460	33.00%	413,775	33.00%
90.01 - 95	281	3.82%	\$ 142,537,987	4.95%	62,111	4.95%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Situación Laboral						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Activo + Pensionado	7,288	99.05%	\$ 2,846,592,785	98.93%	1,240,402	98.93%
Fuera de Sector	70	0.95%	\$ 30,828,730	1.07%	13,434	1.07%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Por Saldo Total Actual - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 100 VSM	1,109	15.07%	\$ 166,337,082	5.78%	72,481	5.78%
100.01 - 200 VSM	3,598	48.90%	\$ 1,386,013,903	48.17%	603,955	48.17%
200.01 - 300 VSM	2,520	34.25%	\$ 1,224,331,937	42.55%	533,502	42.55%
300.01 - 400 VSM	131	1.78%	\$ 100,738,593	3.50%	43,897	3.50%
> 400 VSM	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajador	Número de Créditos	% del Total de Créditos	Saldo en Pesos	% de Saldo Total en Pesos	Saldo en VSM	% del Saldo Total en VSM
Menor o igual a 25 años	83	1.13%	\$ 31,198,253	1.08%	13,595	1.08%
25.1 - 30 años	994	13.51%	\$ 392,983,765	13.66%	171,243	13.66%
30.1 - 35 años	1,389	18.88%	\$ 549,425,224	19.09%	239,412	19.09%
35.1 - 40 años	1,394	18.95%	\$ 546,191,556	18.98%	238,003	18.98%
40.1 - 45 años	1,363	18.52%	\$ 506,833,964	17.61%	220,853	17.61%
45.1 - 50 años	1,175	15.97%	\$ 452,536,301	15.73%	197,193	15.73%
50.1 - 55 años	765	10.40%	\$ 310,491,002	10.79%	135,296	10.79%
55.1 - 60 años	189	2.57%	\$ 84,357,094	2.93%	36,759	2.93%
60.1 - 65 años	6	0.08%	\$ 3,404,358	0.12%	1,483	0.12%
Total	7,358	100.00%	\$ 2,877,421,515	100.00%	1,253,835	100.00%