



# Reporte Trimestral

## 3T23

### RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

[investorrelations@fhipo.com](mailto:investorrelations@fhipo.com)

T: +52 (55) 4744-1100

[www.fhipo.com](http://www.fhipo.com)

### LLAMADA CON INVERSIONISTAS

**Fecha:** 30 de octubre de 2023

**Hora:** 8:00 a.m. CDMX (10:00 a.m. EST)

**Liga:** <https://us06web.zoom.us/j/89605425902>

**Teléfonos:**

EE.UU.: +1 646 558 8656 ó +1 253 215 8782

México: +52 (55) 8659 6001 ó +52 (55) 8659 6002

Para números internacionales:

<https://us06web.zoom.us/j/89605425902>

**Número de Conferencia:** 896 0542 5902

## FHipo reporta una utilidad neta por CBFi de Ps. 0.717<sup>1</sup>

Ciudad de México a 27 de octubre de 2023 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario del F/2061, Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BIVA: FHIPO14), anuncia los resultados del tercer trimestre de 2023. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”).

### Información Relevante del 3<sup>er</sup> trimestre de 2023 (“3T23”)

- FHipo obtuvo una **utilidad neta de Ps. 270.8 millones** durante el 3T23, misma que, al considerar los 377,730,259 CBFIs en circulación, resulta en una **utilidad neta por CBFi de Ps. 0.717**. Comparado con lo reportado en el mismo trimestre del año anterior (“3T22”), este trimestre mostró un incremento en la utilidad neta mayor al 40%.
- La **distribución<sup>1</sup> estimada** para el 3T23, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de **Ps. 0.681 por CBFi**. Esta distribución representa un rendimiento anualizado por CBFi de **17.4%<sup>2</sup>**.
- El **margen financiero** del 3T23, como porcentaje del total de los ingresos por intereses fue del **48.6%**, mostrando estabilidad con relación al margen financiero del segundo trimestre del 2023 (“2T23”) de 47.8%. Mientras que, de manera acumulada, el margen financiero de FHipo fue del **48.8%** al cierre del 3T23.
- El **Retorno sobre Capital (ROE)**, por sus siglas en inglés) del trimestre fue de **11.4%**, por lo que tuvo un crecimiento de 352 puntos base comparado con el 3T22.
- Al cierre del 3T23, el **índice de deuda a capital<sup>3</sup>** en balance fue de **0.56x**, mostrando una disminución de 0.08x al compararlo con 3T22. En términos consolidados, considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el **índice de deuda a capital** fue de **1.59x**.
- Al cierre del 3T23, el **saldo de principal insoluto del portafolio** fue de **Ps. 23,088.4 millones**, considerando la cartera y derechos de cobro bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”). Nuestro portafolio originado a través de YAVE y KREDI, mostró un crecimiento del 62.8% en los últimos 12 meses.
- Al 30 de septiembre de 2023, la **cartera vencida consolidada<sup>4</sup>** representó el **4.9%** del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación. Al cierre del 3T23, la **cobertura de reserva sobre pérdida esperada** fue de **~1.37x**.
- Nuestra **exposición a tasas flotantes** al cierre del 3T23 fue de **23.5%**, considerando la deuda dentro y fuera de balance, así como nuestros derivados de cobertura.

<sup>1</sup> La distribución a ser pagada para el 3T23, se anunciará a través de un comunicado de prensa.

<sup>2</sup> Rendimiento anualizado considerando el precio por CBFi al cierre del 3T23.

<sup>3</sup> La razón de deuda/capital considera la deuda en el balance de FHipo, excluyendo las bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U, FHIPOCB 20, FHIPOCB 21, FHIPOCB 21-2 y FHIPOCB 21-3).

<sup>4</sup> Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en Veces Salario Mínimo (“VSM”).

## Resumen Financiero

Resumen Financiero				
<i>Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)</i>	3T23	3T22	Var.% / Dif.	
<b>Indicadores Financieros</b>				
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 339,166	\$ 341,200	(0.60%)	
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 139,817	\$ 26,047	436.79%	
Utilidad Neta ('000)	\$ 270,805	\$ 192,246	40.86%	
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	79.84%	56.34%	23.50	
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	48.63%	56.50%	(7.87)	
Margen Financiero Ajustado <sup>(1)</sup> (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	73.36%	66.70%	6.66	
Margen de Interés Neto <sup>(2)</sup> (% , pp)	10.63%	6.29%	4.34	
Utilidad Neta por CBFI <sup>(3)</sup> (UPA) (pesos)	\$ 0.717	\$ 0.499	43.69%	
<b>Indicadores de la Cartera Consolidada</b>				
Número de Créditos	76,188	85,605	(11.00%)	
Cartera Total <sup>(4)</sup> (mdp)	\$ 23,088	\$ 25,124	(8.10%)	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado <sup>(5)</sup> (% , pp)	6.75%	5.09%	1.66	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado a Originación <sup>(5)</sup> (% , pp)	4.89%	3.80%	1.09	
<b>Razones Financieras</b>				
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	24.30%	16.71%	7.59	
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.37x	1.47x	(0.10)	
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.70x	0.76x	(0.06)	
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	1.58x	1.68x	(0.10)	
Deuda / Capital (en balance, veces)	0.57x	0.64x	(0.07)	
ICD <sup>(6)</sup> (veces)	8.52x	6.99x	1.53	
Retorno Sobre Activos (% , pp)	7.31%	4.74%	2.57	
Retorno Sobre Capital (% , pp)	11.42%	7.90%	3.52	

(1) Margen financiero ajustado por estimación para créditos incobrables.

(2) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo.

(3) Considera CBFI en circulación a la fecha de publicación del reporte correspondiente.

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

(5) Considera portafolio dentro y fuera de balance.

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

## Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Nos complace presentar los resultados financieros de FHipo correspondientes al tercer trimestre de 2023. Durante este periodo, hemos alcanzado una utilidad neta de Ps. 270.8 millones, 40.9% superior al 3T22, con una distribución estimada por CBFi de Ps. 0.681, sujeta a nuestra Política de Distribución vigente. Este logro se produce en un momento en el que observamos indicios de disminución en el índice de inflación en México, lo que augura un entorno económico con mayor estabilidad para siguientes trimestres.

Hemos mantenido una sólida posición financiera que nos ha permitido llevar a cabo amortizaciones de deuda en las estructuras de financiamiento. Al cierre del trimestre, hemos reducido nuestro índice de deuda a capital a 0.56x, una disminución significativa en comparación con el 0.64x determinado al final del tercer trimestre de 2022. Este enfoque conservador en la gestión financiera nos mantiene estables ante fluctuaciones del mercado y genera confianza para nuestros inversionistas.

Es destacable que, a pesar de las tasas de interés actuales en México, hemos mantenido un margen financiero sólido y estable, representando el 48.6% de nuestros ingresos por intereses durante el trimestre. Este logro refleja nuestro firme compromiso y enfoque en optimizar la rentabilidad de la Compañía, siguiendo una estrategia sólida de riesgo-rentabilidad que ha caracterizado a FHipo desde su inicio, y que continuamos abordando de manera habitual.

El Retorno sobre Capital (*ROE*) al cierre del trimestre creció en 352 puntos base para alcanzar un sólido 11.4%, lo que demuestra nuestra capacidad para mantener rendimientos atractivos para nuestros inversionistas.

Agradecemos la confianza depositada en FHipo y en nuestro equipo de administración. Y reafirmamos nuestro compromiso de seguir trabajando con determinación y responsabilidad para cumplir con nuestros objetivos de rentabilidad en el mediano y largo plazo.

Daniel Braatz

Director General

## Resultados de la Operación

(Cifras en miles de pesos, excepto la utilidad neta por CBFi)

	Por Trimestre				Acumulado	
	3T23	3T22	Variación	% Var	3T23	3T22
<b>INGRESOS</b>						
Total ingresos por intereses <sup>(1)</sup>	\$339,166	\$341,200	(\$2,034)	(0.6%)	\$1,027,198	\$1,038,371
Gasto por intereses	(174,245)	(148,437)	(25,808)	17.4%	(525,885)	(439,389)
Margen financiero	164,921	192,763	(27,842)	(14.4%)	501,313	598,982
Estimación para créditos incobrables	83,884	34,807	49,077	141.0%	32,511	177,741
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	248,805	227,570	21,235	9.3%	533,824	776,723
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	139,817	26,047	113,770	436.8%	319,874	206,014
Otros ingresos	401	372	29	7.8%	1,266	955
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$389,023</b>	<b>\$253,989</b>	<b>\$135,034</b>	<b>53.2%</b>	<b>\$854,964</b>	<b>\$983,692</b>
<b>GASTOS</b>						
Gastos de administración	(116,215)	(61,372)	(54,843)	89.4%	(285,348)	(306,943)
Otros gastos	0	0	0	N/A	0	(1,298)
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(\$116,215)</b>	<b>(\$61,372)</b>	<b>(\$54,843)</b>	<b>89.4%</b>	<b>(\$285,348)</b>	<b>(\$308,241)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$272,808</b>	<b>\$192,617</b>	<b>\$80,191</b>	<b>41.6%</b>	<b>\$569,616</b>	<b>\$675,451</b>
Impuestos a la utilidad	(2,003)	(371)	(1,632)	439.9%	(5,361)	(1,519)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$270,805</b>	<b>\$192,246</b>	<b>\$78,559</b>	<b>40.9%</b>	<b>\$564,255</b>	<b>\$673,932</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$270,805</b>	<b>\$192,246</b>	<b>\$78,559</b>	<b>40.9%</b>	<b>\$564,255</b>	<b>\$673,932</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.717 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$0.499</b>	<b>\$0.218</b>	<b>43.7%</b>	<b>\$1.494 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$1.749</b>

(1) Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos 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.

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

Los ingresos por intereses durante el 3T23 fueron de Ps. 339.2 millones, dichos ingresos tuvieron un ligero incremento comparado con Ps. 336.4 millones en el 2T23. Este incremento se debe, principalmente, al crecimiento de la cartera hipotecaria a través de los originadores YAVE y KREDI. En los últimos doce meses, el saldo de la cartera originada a través de estas plataformas de originación tuvo un incremento de más del 60%.

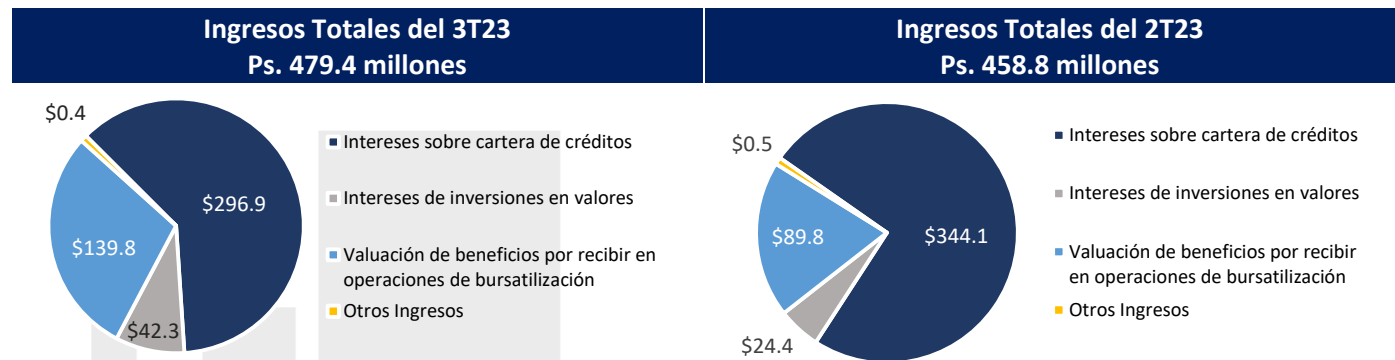
Los gastos por intereses en el 3T23 fueron de Ps. 174.2 millones, manteniéndose sin cambios significativos respecto a los Ps. 175.8 millones reportados en el 2T23. Esta ligera variación se debe, principalmente, a la amortización de deuda realizada en nuestras líneas de almacenamiento bancario durante el trimestre. Considerando las condiciones del mercado actual, en FHipo nos mantenemos eficientes y prudentes en el manejo de nuestra deuda.

El margen financiero del 3T23 fue de Ps. 164.9 millones, 2.6% mayor al del 2T23. Esta variación se debe al incremento en el ingreso por interés, derivado de la reciente originación de cartera hipotecaria y, a la disminución del gasto por interés debido a las amortizaciones de deuda realizadas. El margen financiero del trimestre, como porcentaje del total de los ingresos por intereses, fue del 48.6%.

La estimación para créditos incobrables del 3T23 fue de Ps. 83.9 millones. Dicho registro positivo se debe principalmente al desempeño del portafolio durante el trimestre y a las efectivas gestiones de cobranza de los administradores primarios de la cartera. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 30 de septiembre del 2023, fue de Ps. 421.6 millones, lo que representa el 4.1% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

La valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias según el enfoque de utilidad. Durante el 3T23, dicha valuación generó una ganancia de Ps. 139.8 millones, cifra 21% mayor a la reportada en el 2T23. Esta cifra corresponde a los beneficios obtenidos de las ocho constancias fiduciarias que FHipo mantiene al cierre del 3T23.

Los ingresos totales del 3T23 fueron de Ps. 479.4 millones, presentando un incremento de 4.5% al compararlos con el 2T23.



Los gastos totales incurridos durante el 3T23, que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT y todos aquellos gastos directamente relacionados con el curso ordinario de la Compañía, alcanzaron los Ps. 116.2 millones.

La utilidad neta durante el 3T23 fue de Ps. 270.8 millones, misma que al considerar los 377,730,259 CBFIs en circulación, resulta en una utilidad neta por CBFi de Ps. 0.717. Comparado con lo reportado en el mismo trimestre del año anterior, el 3T23 mostró un incremento en la utilidad neta mayor al 40%. La distribución estimada para el 3T23, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de Ps. 0.681 por CBFi.

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



(1) Distribución pagada por CBFi.

(2) Considera distribución estimada al 95% de la utilidad neta del 3T23 y 377,730,259 CBFIs en circulación.

## Balance General

(Cifras en miles de pesos)

	3T23	3T22	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,816,763	\$1,555,856	\$260,907	16.8%
Cartera de crédito, neta	9,975,124	10,534,742	(559,618)	(5.3%)
Derechos de cobro, netos	98,732	99,912	(1,180)	(1.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,348,816	3,654,229	(305,413)	(8.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	545,414	737,925	(192,511)	(26.1%)
Activo fijo, neto	5,657	6,469	(812)	(12.6%)
Instrumentos financieros derivados	14,948	93,768	(78,820)	(84.1%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$15,805,454</b>	<b>\$16,682,901</b>	<b>(\$877,447)</b>	<b>(5.3%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$377,159	\$420,052	(\$42,893)	(10.2%)
Pasivos bursátiles y préstamos	5,614,574	6,351,868	(737,294)	(11.6%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$5,991,733</b>	<b>\$6,771,920</b>	<b>(\$780,187)</b>	<b>(11.5%)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$9,813,721</b>	<b>\$9,910,981</b>	<b>(\$97,260)</b>	<b>(1.0%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$15,805,454</b>	<b>\$16,682,901</b>	<b>(\$877,447)</b>	<b>(5.3%)</b>

La cartera de créditos en balance se compone de 30,396 préstamos y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 9,975.1 millones. Considerando el efecto de la amortización natural del portafolio y el reciente incremento en la originación a través de YAVE y KREDI, la cartera se mantuvo en línea con la cifra reportada en el 3T22 de Ps. 10,534.7 millones, mostrando una disminución de 5.3%. Al cierre del 3T23, la cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en VSM, fue de Ps. 10,396.7 millones.

El saldo de principal del portafolio consolidado de FHipo al 3T23, incluyendo la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 76,188 créditos por un importe total de Ps. 23,088.4 millones, considerando el saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Este saldo mostró una disminución del 8.1% respecto a los Ps. 25,124.5 millones registrados en el 3T22, debido principalmente a la amortización natural del portafolio.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada <sup>5</sup>								
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio						Cartera Vencida <sup>8</sup>
		Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito <sup>6</sup>	Fovissste VSM	YAVE (Tasa Activa) <sup>7</sup>	KREDI (Tasa Activa) <sup>7</sup>	
Ps. 23,088.4	76,188	12.00%	9.45% (real)	11.13%	5.34% (real)	13.02%	14.39%	4.89%

<sup>5</sup> Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE, YAVE y KREDI, dentro y fuera de balance. (Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM).

<sup>6</sup> Tasa nominal promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

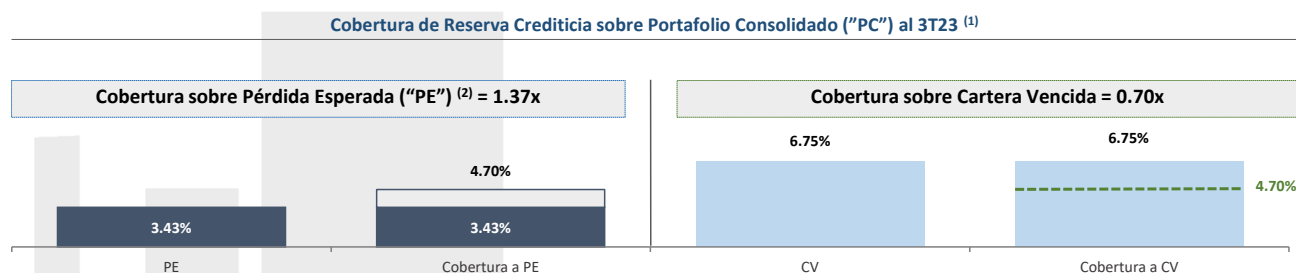
<sup>7</sup> Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, entre otros.

<sup>8</sup> Cartera vencida considerando saldos a originación.

La cartera vencida consolidada representó el 4.9% del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación, mientras que, a saldos actuales, representó el 6.8% del Portafolio Consolidado.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, se ubicó en Ps. 683.0 millones, lo que representó el 6.6% de la cartera de crédito total en balance. Es importante recordar que este porcentaje tiende a incrementar paulatinamente, principalmente por la amortización natural del mismo.

La estimación para créditos incobrables en balance<sup>9</sup> fue de Ps. 421.6 millones al cierre del 3T23. Asimismo, la reserva consolidada acumulada equivale a una cobertura contra pérdida esperada de 1.37x.



(1) Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

(2) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.79%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,558.1 millones.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización al cierre del 3T23 tienen un valor razonable de Ps. 3,348.8 millones. El saldo de este activo se mantuvo casi sin cambios significativos comparado con el 2T23, mostrando una variación a la baja de 3.1%. Los beneficios por recibir, tienden a reducirse de tiempo en tiempo, debido a la naturaleza de este tipo de estructuras de bursatilización.

Las cuentas por cobrar y otros activos al cierre del 3T23 fueron de Ps. 551.1 millones, mostrando una variación al alza con respecto al trimestre anterior. Las cuentas por cobrar reflejan, entre otras, la cobranza realizada por el INFONAVIT que está pendiente de transferir a FHipo como parte de la mecánica de operación habitual del Instituto.

Al cierre del tercer trimestre del 2023, los instrumentos financieros derivados cerraron con una posición activa de Ps. 14.9 millones, debido a la brecha entre las tasas de interés en México y la tasa contratada por FHipo; esta cifra mostró una variación a la baja al compararla con el 2T23. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a fecha de cierre de cada trimestre y tienden a disminuir según su vigencia.

El activo total al 30 de septiembre del 2023 fue de Ps. 15,805.5 millones, mostrando una disminución de 5.3% con respecto al activo total al cierre del 3T22.

<sup>9</sup> Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.



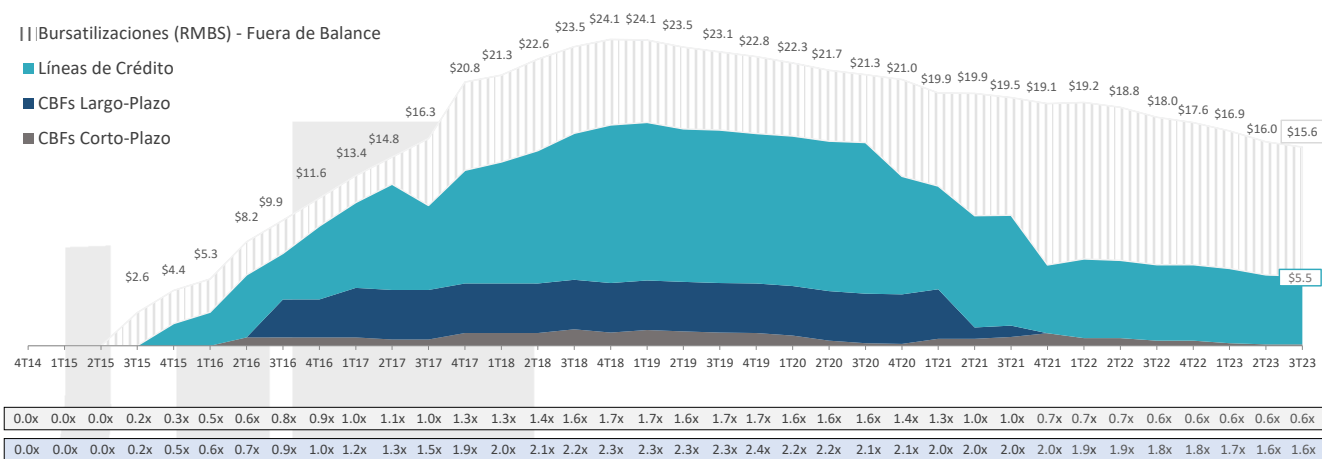
Los pasivos bursátiles y préstamos bancarios alcanzaron los Ps. 5,615.0 millones al cierre del 3T23, disminuyendo 11.6% comparado con el 3T22 de Ps. 6,351.9 millones. Dicha variación es resultado de amortizaciones parciales a nuestras líneas bancarias de almacenamiento y a la disminución de nuestra deuda a corto plazo, la cual cerró el 3T23 en Ps. 100.0 millones.

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

(Financiamiento consolidado, en miles de millones de pesos)

|| Bursatilizaciones (RMBS) - Fuera de Balance

- Líneas de Crédito
- CBFs Largo-Plazo
- CBFs Corto-Plazo



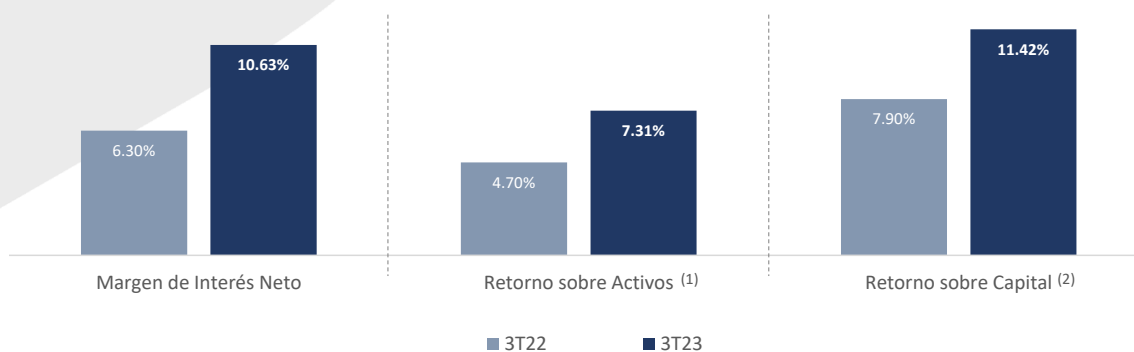
Deuda / Capital (En Balance)

Deuda / Capital (Dentro y fuera de Balance)

El pasivo total al cierre del 3T23 fue de Ps. 5,991.7 millones, mostrando una disminución de 11.5% al compararlo con los Ps. 6,771.9 millones reportados en el 3T22. Como se mencionó anteriormente, dicha disminución se debe principalmente a los movimientos estratégicos realizados en nuestras estructuras de fondeo.

El patrimonio total fue de Ps. 9,813.7 millones al cierre del 3T23, esta cifra se mantuvo en línea con lo reportado al cierre del 3T22, mostrando un decremento de tan sólo 1.0%. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos en las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs.

## Evolución de las Principales Razones Financieras



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

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

## Composición del Portafolio Consolidado

Portafolio Consolidado	3T23	3T22	Var. (%) / Dif.
<b>Saldo Total (Participación de FHipo) <sup>(1)</sup></b>	<b>\$23,088 millones</b>	<b>\$25,124 millones</b>	<b>(8.10%)</b>
Número de Créditos Totales	76,188	85,605	(11.00%)
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$303,045	\$293,493	3.25%
Loan-to-Value promedio a Originación (LTV)	78.13%	78.00%	0.13
Pago a Ingreso a Originación (Payment-to-Income "PTI") <sup>(2)</sup>	24.40%	23.86%	0.54
Portafolio Vigente	93.25% (CV = 6.75%)	94.91% (CV = 5.09%)	(1.66)
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación <sup>(3)</sup>	4.89%	3.80%	1.09
<b>Por Programa de Originación</b>			
<b>Infonavit Total (IT)</b>			
<b>Saldo Cartera IT (VSM <sup>(4)</sup> y Pesos)</b>	<b>\$7,038 millones</b>	<b>\$8,269 millones</b>	<b>(14.89%)</b>
Saldo Cartera - IT VSM <sup>(4)</sup>	\$3,058 millones	\$3,726 millones	(17.93%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM <sup>(2)(4)</sup>	9.45% (Real)	9.46% (Real)	(0.01)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$3,980 millones	\$4,543 millones	(12.39%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
<b>Infonavit Más Crédito (IMC)</b>			
<b>Saldo Cartera</b>	<b>\$11,635 millones</b>	<b>\$13,149 millones</b>	<b>(11.51%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)</sup>	11.13% (Nominal)	11.11% (Nominal)	0.02
<b>FOVISSSTE</b>			
<b>Saldo Cartera (VSM) <sup>(4)</sup></b>	<b>\$2,422 millones</b>	<b>\$2,482 millones</b>	<b>(2.42%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(4)</sup>	5.34% (Real)	5.34% (Real)	-
<b>Otros Originadores</b>			
<b>Saldo Cartera Otros Originadores</b>	<b>\$1,993 millones</b>	<b>\$1,224 millones</b>	<b>62.83%</b>
Saldo Cartera - YAVE	\$1,796 millones	\$1,224 millones	46.73%
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(5)</sup> - YAVE	13.02% (Nominal)	12.31% (Nominal)	0.71
Saldo Cartera - KREDI	\$197 millones	-	N/A
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(5)</sup> - KREDI	14.39% (Nominal)	-	N/A

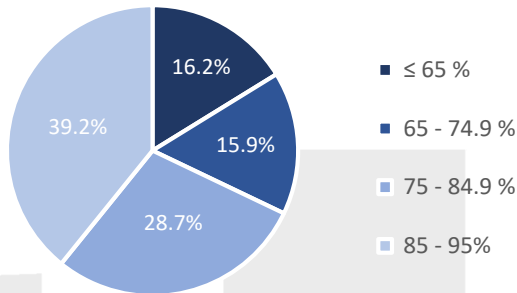
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, FOVISSSTE, YAVE y KREDI, dentro y fuera de balance.

- (1) Saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en VSM.
- (2) Promedio ponderado por Saldo Total.
- (3) Considera el saldo de principal insoluto del portafolio vencido entre el saldo de principal del portafolio consolidado a originación.
- (4) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI.
- (5) Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración.

## Características del Portafolio Consolidado

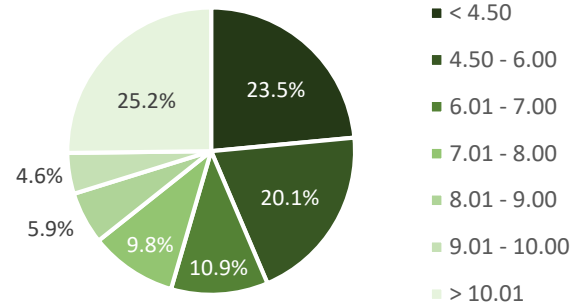
### Distribución por Loan - to - Value (LTV) a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



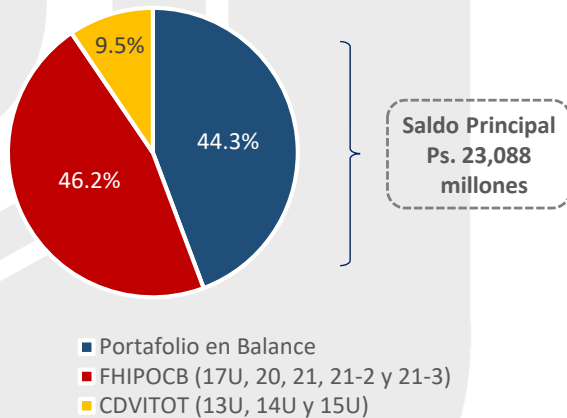
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



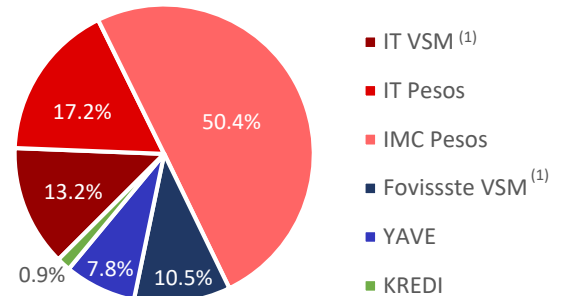
### Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



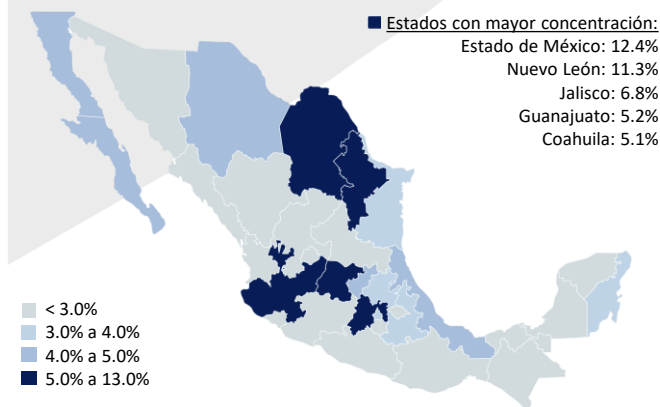
### Distribución por programa de origenación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



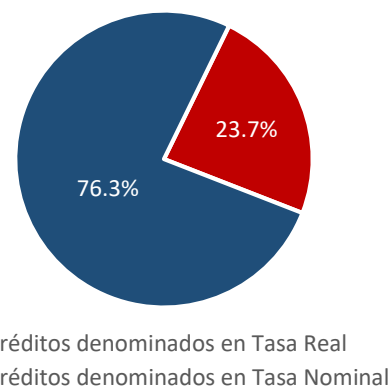
### Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



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

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)

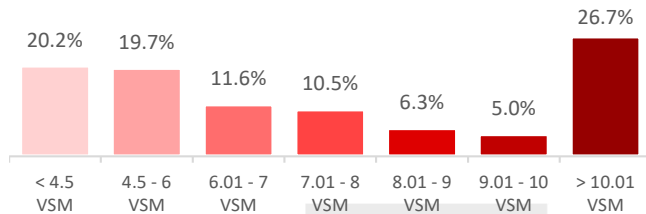


(1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI.

## Características del Portafolio INFONAVIT

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

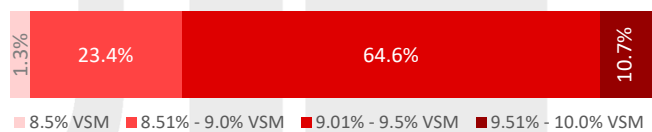
(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



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

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

#### Portafolio en VSM (Real):



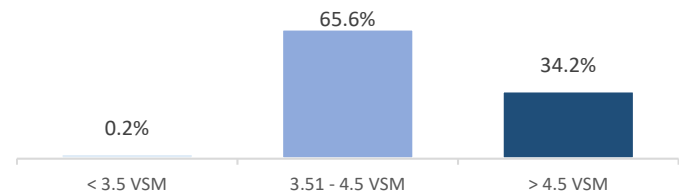
#### Portafolio en Pesos (Nominal):

**Infonavit Total Pesos: 12.00%**    **Infonavit Más Crédito: 11.13% <sup>(2)</sup>**

## Características del Portafolio FOVISSSTE

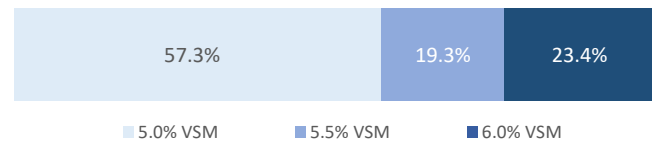
### Distribución por salario del acreditado en VSM a originación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



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

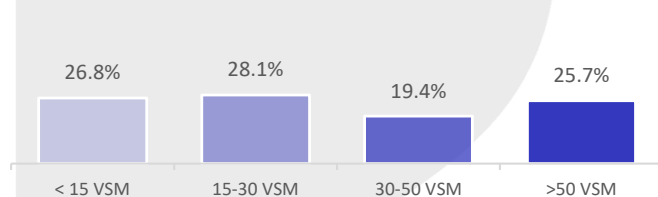
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



## Características del Portafolio YAVE

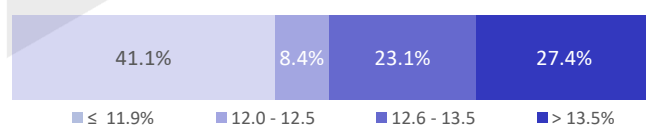
### Distribución por salario del acreditado en VSM a originación

(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



### Distribución por Tasa Activa <sup>(3)</sup>

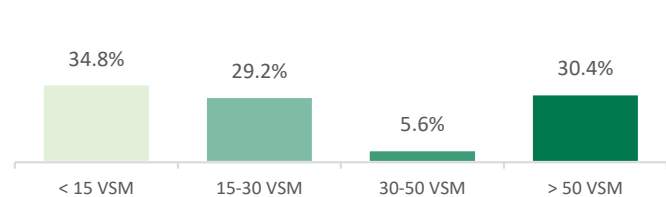
(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



## Características del Portafolio KREDI

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

(Como % del total de créditos del portafolio KREDI)



### Distribución por Tasa Activa <sup>(3)</sup>

(Como % del total de créditos del portafolio KREDI)



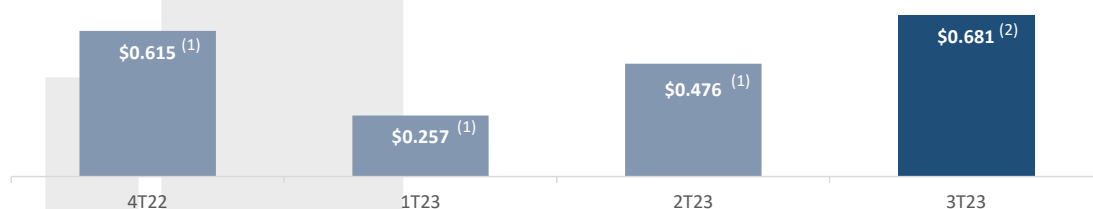
- (1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMA.
- (2) Promedio ponderado de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).
- (3) Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración.

## Distribución a Tenedores

El 17 de agosto de 2023, como resultado de la Política de Distribución vigente, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 2T23, por un importe de Ps. 0.476 por CBFi.

La utilidad neta por CBFi en el 3T23, considerando los 377.7 millones de CBFi en circulación a la fecha de este reporte, fue de Ps. 0.717, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.681.

## Comportamiento de la distribución por CBFi



(1) Distribución pagada por CBFi.

(2) Para la distribución del 3T23, considera distribución estimada (95% de la utilidad neta) por CBFi sujeta a la Política de Distribución vigente.

## Apalancamiento – Estructuras de Fondeo

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo al 30 de septiembre de 2023.

(Cifras en millones de pesos, \$, MXN)

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
CDVITOT 13U	Bursatilización	3.46% (real) <sup>(1)</sup>	-	-	\$448 <sup>(2)</sup>	2041
CDVITOT 14U		2.49% (real) <sup>(1)</sup>	-	-	\$294 <sup>(2)</sup>	2042
CDVITOT 15U		2.90% (real) <sup>(1)</sup>	-	-	\$610 <sup>(2)</sup>	2043
FHIPOCB 17U		4.13% (real) <sup>(1)</sup>	-	-	\$2,003 <sup>(2)</sup>	2047
FHIPOCB 20		6.73% (nominal) <sup>(1)</sup>	-	-	\$1,637 <sup>(2)</sup>	2050
FHIPOCB 21		8.06% (nominal) <sup>(1)</sup>	-	-	\$2,031 <sup>(2)</sup>	2051
FHIPOCB 21-2		8.96% (nominal) <sup>(1)</sup>	-	-	\$2,510 <sup>(2)</sup>	2051
FHIPOCB 21-3		8.37% (nominal) <sup>(1)</sup>	-	-	\$626 <sup>(2)</sup>	2051
FHIPO 00123	Corto Plazo (Quirografario)	TIIE <sub>28</sub>	+40 pbs	-	\$100	Nov 2023
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	TIIE <sub>28</sub>	+135 pbs	\$1,250	\$1,250	2028
HSBC			+135 pbs	\$5,000	\$2,580	2054
BANORTE			+135 pbs	\$2,000	\$1,550	2054

(1) Tasa fija determinada al momento y el día de la emisión.

(2) Saldo insoluto en millones de pesos (MXN).

## Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda <sup>(1)</sup>

$Apalancamiento^* \leq 5$	Resultado al 3T23	1.61 x <sup>(2)</sup>	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 3T23	0.56 x <sup>(2)</sup>	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 3T23	8.11 x <sup>(2)</sup>	✓

\*Apalancamiento = (Activos Totales / Títulos de Capital). En donde Activos totales se refiere a la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora y Títulos de Capital al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a la fecha de cierre del trimestre correspondiente.

- (1) Metodología del cálculo con base en la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.
- (2) Cálculo utilizando información financiera al cierre del trimestre.
- (3) Índice de Cobertura de la Deuda.

El nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) al cierre del 3T23, fue de 1.61x y el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 8.11x. A pesar de que estas métricas se encuentran dentro del límite regulatorio, nuestro equipo de riesgos evalúa constantemente los índices y la normatividad que se debe cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

## Principales Eventos Relevantes durante el 3T23

### - FHipo pagó la distribución correspondiente al 2T23 (17 de agosto de 2023)

El 17 de agosto de 2023, FHipo pagó una distribución de Ps. 0.4755476867632731 por CBFi correspondiente al segundo trimestre de 2023, dicha distribución es equivalente al 95.0% de la utilidad neta por CBFi del trimestre (Ps. 0.501 por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020. Los certificados de FHipo comenzaron a operar ex-derecho el día 15 de agosto de 2023. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

### - Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios propios (29 de septiembre de 2023)

Anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 24 de abril de 2023, se adquirieron 600,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) FHIPO14 a un precio promedio ponderado de Ps. 17.73.

## Cobertura de Analistas

Al 30 de septiembre de 2023, la cobertura de FHipo fue proporcionada por las siguientes instituciones:

Institución	Analista Financiero
Nau-Securities	Iñigo Vega
Miranda Global Research	Martín Lara

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Situación Financiera

(Cifras en miles de pesos)

	3T23	3T22	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,816,763	\$1,555,856	\$260,907	16.8%
Cartera de crédito, neta	9,975,124	10,534,742	(559,618)	(5.3%)
Derechos de cobro, netos	98,732	99,912	(1,180)	(1.2%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,348,816	3,654,229	(305,413)	(8.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	545,414	737,925	(192,511)	(26.1%)
Activo fijo, neto	5,657	6,469	(812)	(12.6%)
Instrumentos financieros derivados	14,948	93,768	(78,820)	(84.1%)
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$15,805,454</b>	<b>\$16,682,901</b>	<b>(\$877,447)</b>	<b>(5.3%)</b>
<b>PASIVO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$377,159	\$420,052	(\$42,893)	(10.2%)
Pasivos bursátiles	100,713	399,916	(299,203)	(74.8%)
Préstamos	5,513,861	5,951,952	(438,091)	(7.4%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$5,991,733</b>	<b>\$6,771,920</b>	<b>(\$780,187)</b>	<b>(11.5%)</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio aportado, neto	\$9,267,886	\$9,401,882	(\$133,996)	(1.4%)
Utilidades acumuladas	530,650	415,331	115,319	27.8%
Otros resultados integrales	\$15,185	\$93,768	(\$78,583)	(83.8%)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$9,813,721</b>	<b>\$9,910,981</b>	<b>(\$97,260)</b>	<b>(1.0%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$15,805,454</b>	<b>\$16,682,901</b>	<b>(\$877,447)</b>	<b>(5.3%)</b>



## Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto la utilidad neta por CBFi)

	Por Trimestre				Acumulado	
	3T23	3T22	Variación	% Var	3T23	3T22
<b>INGRESOS</b>						
Intereses sobre créditos hipotecarios	\$296,857	\$304,799	(\$7,942)	(2.6%)	\$885,472	\$961,996
Intereses de inversiones en valores	42,309	36,401	5,908	16.2%	141,726	76,375
Total ingresos por intereses	339,166	341,200	(2,034)	(0.6%)	1,027,198	1,038,371
Gasto por intereses	(174,245)	(148,437)	(25,808)	17.4%	(525,885)	(439,389)
Margen financiero	164,921	192,763	(27,842)	(14.4%)	501,313	598,982
Estimación para créditos incobrables	83,884	34,807	49,077	141.0%	32,511	177,741
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	248,805	227,570	21,235	9.3%	533,824	776,723
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	139,817	26,047	113,770	436.8%	319,874	206,014
Otros ingresos	401	372	29	7.8%	1,266	955
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$389,023</b>	<b>\$253,989</b>	<b>\$135,034</b>	<b>53.2%</b>	<b>\$854,964</b>	<b>\$983,692</b>
<b>GASTOS</b>						
Comisiones por administración y cobranza	(\$27,257)	(\$23,566)	(\$3,691)	15.7%	(\$74,518)	(\$72,066)
Otros gastos de administración	(88,958)	(37,806)	(51,152)	135.3%	(210,830)	(234,877)
Gastos de administración	(116,215)	(61,372)	(54,843)	89.4%	(285,348)	(306,943)
Otros gastos	0	0	0	N/A	0	(1,298)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(\$116,215)</b>	<b>(\$61,372)</b>	<b>(\$54,843)</b>	<b>89.4%</b>	<b>(\$285,348)</b>	<b>(\$308,241)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$272,808</b>	<b>\$192,617</b>	<b>\$80,191</b>	<b>41.6%</b>	<b>\$569,616</b>	<b>\$675,451</b>
Impuestos a la utilidad	(2,003)	(371)	(1,632)	439.9%	(5,361)	(1,519)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$270,805</b>	<b>\$192,246</b>	<b>\$78,559</b>	<b>40.9%</b>	<b>\$564,255</b>	<b>\$673,932</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>						
Resultado neto	\$270,805	\$192,246	78,559	40.9%	\$564,255	\$673,932
Otros resultados integrales	(23,030)	528	(23,558)	(4,461.7%)	(66,217)	67,649
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$247,775</b>	<b>\$192,774</b>	<b>\$55,001</b>	<b>28.5%</b>	<b>\$498,038</b>	<b>\$741,581</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 30 de septiembre de 2023.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.45%	24,024	34.49%	\$ 3,058,180,543	16.37%	1,044,415	16.37%
Infonavit Total Pesos	12.00%	20,861	29.95%	\$ 3,980,257,838	21.32%	1,359,318	21.32%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.13%	24,764	35.56%	\$ 11,634,797,125	62.31%	3,973,459	62.31%
<b>Total</b>		<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Acreditado							
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
< 4.5 VSM	14,055	20.18%	\$ 2,351,659,115	12.59%	803,127	12.59%	
4.5 - 6 VSM	13,703	19.67%	\$ 2,277,985,369	12.20%	777,966	12.20%	
6.01 - 7 VSM	8,080	11.60%	\$ 1,208,469,917	6.47%	412,711	6.47%	
7.01 - 8 VSM	7,310	10.50%	\$ 1,223,776,659	6.55%	417,938	6.55%	
8.01 - 9 VSM	4,416	6.34%	\$ 1,069,794,526	5.73%	365,351	5.73%	
9.01 - 10 VSM	3,482	5.00%	\$ 946,418,956	5.07%	323,216	5.07%	
> 10.01 VSM	18,603	26.71%	\$ 9,595,130,963	51.39%	3,276,882	51.39%	
<b>Total</b>	<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
8.50%	315	1.31%	\$ 38,758,562	1.27%	13,237	1.27%	
8.6% - 9.0%	5,617	23.38%	\$ 649,518,875	21.24%	221,821	21.24%	
9.1% - 9.50%	15,530	64.64%	\$ 1,796,138,059	58.73%	613,408	58.73%	
9.6% - 10.0%	2,562	10.66%	\$ 573,765,046	18.76%	195,949	18.76%	
<b>Total</b>	<b>24,024</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 3,058,180,543</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,044,415</b>	<b>100.00%</b>	

Por Días Vencidos							
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
0 días	59,881	85.98%	\$ 15,903,674,502	85.17%	5,431,345	85.17%	
< 91 días	4,736	6.80%	\$ 1,411,775,972	7.56%	482,143	7.56%	
≥ 91 días	5,032	7.22%	\$ 1,357,785,031	7.27%	463,704	7.27%	
<b>Total</b>	<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 65%	10,993	15.78%	\$ 2,482,356,738	13.29%	847,762	13.29%	
65% - 74.9%	10,853	15.58%	\$ 2,526,606,565	13.53%	862,874	13.53%	
75% - 84.9%	19,288	27.69%	\$ 4,930,071,640	26.40%	1,683,694	26.40%	
85% - 95.0%	28,515	40.95%	\$ 8,734,200,563	46.78%	2,982,862	46.78%	
<b>Total</b>	<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>	

Por Régimen Crediticio							
Régimen de Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
Régimen Ordinario de Amortización (ROA)	53,392	76.66%	\$ 14,194,977,470	76.01%	4,847,800	76.01%	
Régimen Especial de Amortización (REA)	14,234	20.44%	\$ 3,911,487,045	20.95%	1,335,832	20.95%	
Prórroga	2,023	2.90%	\$ 566,770,991	3.04%	193,561	3.04%	
<b>Total</b>	<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>	

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 100 VSM	22,237	92.56%	\$ 2,321,689,875	75.91%	792,892	75.91%	
100.01 - 200 VSM	1,624	6.76%	\$ 609,818,596	19.94%	208,262	19.94%	
200.01 - 300 VSM	126	0.52%	\$ 86,482,915	2.83%	29,535	2.83%	
300.01 - 400 VSM	28	0.12%	\$ 28,101,586	0.92%	9,597	0.92%	
> 400 VSM	9	0.04%	\$ 12,087,571	0.40%	4,128	0.40%	
<b>Total</b>	<b>24,024</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 3,058,180,543</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,044,415</b>	<b>100.00%</b>	

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 200 mil Ps.	20,349	44.60%	\$ 2,934,851,603	18.80%	1,002,296	18.80%	
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	11,903	26.09%	\$ 3,316,036,366	21.24%	1,132,477	21.24%	
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	6,219	13.63%	\$ 3,042,104,170	19.48%	1,038,925	19.48%	
> 600.1 mil Ps.	7,154	15.68%	\$ 6,322,062,825	40.48%	2,159,080	40.48%	
<b>Total</b>	<b>45,625</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 15,615,054,963</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,332,777</b>	<b>100.00%</b>	

Por Edad del Acreditado (años)							
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 25 años	5,693	8.17%	\$ 911,397,258	4.88%	311,256	4.88%	
25.1 - 30 años	13,579	19.50%	\$ 2,232,354,344	11.95%	762,383	11.95%	
30.1 - 35 años	12,854	18.46%	\$ 2,551,116,106	13.66%	871,245	13.66%	
35.1 - 40 años	11,425	16.40%	\$ 3,384,975,749	18.13%	1,156,020	18.13%	
40.1 - 45 años	10,261	14.73%	\$ 4,043,719,616	21.66%	1,380,991	21.66%	
45.1 - 50 años	8,628	12.39%	\$ 3,365,800,450	18.02%	1,149,472	18.02%	
50.1 - 55 años	5,386	7.73%	\$ 1,751,690,835	9.38%	598,229	9.38%	
55.1 - 60 años	1,776	2.55%	\$ 423,614,151	2.27%	144,671	2.27%	
60.1 - 65 años	47	0.07%	\$ 8,566,997	0.05%	2,926	0.05%	
<b>Total</b>	<b>69,649</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 18,673,235,506</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,377,192</b>	<b>100.00%</b>	

## Apéndice – Estratificación del Portafolio FOVISSTE

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio FOVISSTE dentro y fuera de balance al 30 de septiembre de 2023.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Fovisstte VSM (tasa real)	5.34%	5,805	100.00%	\$ 2,422,416,693	100.00%	768,120	100.00%
<b>Total</b>		<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Acreditado							
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 3.5 VSM	12	0.21%	\$ 1,262,136	0.05%	400	0.05%	
3.51 - 4.5 VSM	3,807	65.58%	\$ 1,676,369,330	69.20%	531,557	69.20%	
> 4.51 VSM	1,986	34.21%	\$ 744,785,227	30.75%	236,163	30.75%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
5% VSM	3,329	57.35%	\$ 1,355,292,440	55.95%	429,747	55.95%	
5.5% VSM	1,120	19.29%	\$ 500,644,457	20.67%	158,748	20.67%	
6% VSM	1,356	23.36%	\$ 566,479,796	23.38%	179,624	23.38%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Por Días Vencidos							
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
0 días	5,558	95.74%	\$ 2,297,418,557	94.84%	728,484	94.84%	
< 91 días	63	1.09%	\$ 31,116,536	1.28%	9,867	1.28%	
≥ 91 días	184	3.17%	\$ 93,881,600	3.88%	29,769	3.88%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 65%	1,176	20.26%	\$ 343,733,304	14.19%	108,994	14.19%	
65% - 74.9%	1,180	20.33%	\$ 459,131,104	18.95%	145,585	18.95%	
75% - 84.9%	2,282	39.31%	\$ 1,044,794,410	43.13%	331,292	43.13%	
85% - 95.0%	1,167	20.10%	\$ 574,757,875	23.73%	182,249	23.73%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Situación Laboral							
Situación Laboral	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
Activo + Pensionado	5,496	94.68%	\$ 2,257,739,907	93.20%	715,903	93.20%	
Fuera de Sector	309	5.32%	\$ 164,676,786	6.80%	52,217	6.80%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Por Saldo Total Actual - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 100 VSM	1,598	27.53%	\$ 280,820,213	11.59%	89,045	11.59%	
100.01 - 200 VSM	3,928	67.67%	\$ 1,931,813,197	79.75%	612,555	79.75%	
200.01 - 300 VSM	247	4.25%	\$ 177,586,830	7.33%	56,311	7.33%	
300.01 - 400 VSM	32	0.55%	\$ 32,196,453	1.33%	10,209	1.33%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

Por Edad del Acreditado (años)							
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 25 años	151	2.60%	\$ 60,226,148	2.49%	19,097	2.49%	
25.1 - 30 años	951	16.38%	\$ 390,728,827	16.13%	123,896	16.13%	
30.1 - 35 años	1,125	19.39%	\$ 465,031,178	19.20%	147,456	19.20%	
35.1 - 40 años	1,079	18.59%	\$ 451,511,450	18.64%	143,169	18.64%	
40.1 - 45 años	1,015	17.48%	\$ 417,627,882	17.24%	132,425	17.24%	
45.1 - 50 años	861	14.83%	\$ 352,327,625	14.54%	111,719	14.54%	
50.1 - 55 años	536	9.23%	\$ 240,346,993	9.92%	76,211	9.92%	
55.1 - 60 años	87	1.50%	\$ 44,616,590	1.84%	14,147	1.84%	
<b>Total</b>	<b>5,805</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,422,416,693</b>	<b>100.00%</b>	<b>768,120</b>	<b>100.00%</b>	

## Apéndice – Estratificación del Portafolio YAVE

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio YAVE al 30 de septiembre de 2023.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
YAVE (Tasa Activa)	13.02%	645	100.00%	\$ 1,795,508,163	100.00%	569,335	100.00%
YAVE (Crédito FHipo)	10.71%	645	100.00%	\$ 1,795,508,163	100.00%	569,335	100.00%
<b>Total</b>		<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Tasa Activa (garantía hipotecaria)							
Tasa Activa	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 11.9%	265	41.09%	\$ 772,644,860	43.04%	244,997	43.04%	
12.0 - 12.5%	54	8.37%	\$ 114,585,188	6.38%	36,334	6.38%	
12.6 - 13.0%	53	8.22%	\$ 157,111,617	8.75%	49,818	8.75%	
13.1 - 13.5%	96	14.88%	\$ 324,327,824	18.06%	102,841	18.06%	
> 13.5%	177	27.44%	\$ 426,838,674	23.77%	135,346	23.77%	
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>	

Por Tasa de Interés - FHipo (neto de gastos)							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
10.5% - 10.6%	341	52.87%	\$ 952,167,446	53.03%	301,921	53.03%	
10.6% - 10.7%	12	1.86%	\$ 31,082,874	1.73%	9,856	1.73%	
10.7% - 10.8%	15	2.33%	\$ 43,135,196	2.40%	13,678	2.40%	
10.8% - 10.9%	12	1.86%	\$ 33,118,779	1.84%	10,502	1.84%	
> 10.9%	265	41.08%	\$ 736,003,867	41.00%	233,378	41.00%	
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>	

Por Salario del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 15 VSM	173	26.82%	\$ 234,317,831	13.05%	74,299	13.05%
15-30 VSM	181	28.06%	\$ 379,216,590	21.12%	120,245	21.12%
30-50 VSM	125	19.38%	\$ 404,268,457	22.52%	128,189	22.52%
>50 VSM	166	25.74%	\$ 777,705,284	43.31%	246,601	43.31%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Días Vencidos (garantía hipotecaria)						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	571	88.53%	\$ 1,547,427,840	86.18%	490,671	86.18%
< 91 días	46	7.13%	\$ 141,664,033	7.89%	44,920	7.89%
≥ 91 días	28	4.34%	\$ 106,416,289	5.93%	33,743	5.93%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	134	20.78%	\$ 319,121,296	17.77%	101,190	17.77%
65% - 74.9%	72	11.16%	\$ 220,142,219	12.26%	69,805	12.26%
75% - 84.9%	258	40.00%	\$ 715,725,163	39.87%	226,948	39.87%
85% - 95.0%	181	28.06%	\$ 540,519,484	30.10%	171,392	30.10%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 1,000 VSM	457	70.84%	\$ 752,014,528	41.88%	238,455	41.88%
1,000.01 - 2,000 VSM	137	21.24%	\$ 580,984,947	32.36%	184,224	32.36%
2,000.01 - 3,000 VSM	35	5.43%	\$ 266,142,687	14.82%	84,391	14.82%
3,000.01 - 4,000 VSM	9	1.40%	\$ 90,632,799	5.05%	28,739	5.05%
4,000.01 - 5,000 VSM	5	0.78%	\$ 72,384,765	4.03%	22,952	4.03%
> 5,000 VSM	2	0.31%	\$ 33,348,437	1.86%	10,574	1.86%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	35	5.43%	\$ 76,706,261	4.27%	24,323	4.27%
25.1 - 30 años	83	12.87%	\$ 201,774,966	11.24%	63,980	11.24%
30.1 - 35 años	138	21.40%	\$ 362,286,129	20.18%	114,877	20.18%
35.1 - 40 años	141	21.86%	\$ 418,194,447	23.30%	132,605	23.30%
40.1 - 45 años	91	14.11%	\$ 263,256,345	14.66%	83,475	14.66%
45.1 - 50 años	69	10.70%	\$ 231,139,369	12.87%	73,292	12.87%
50.1 - 55 años	46	7.13%	\$ 133,849,419	7.45%	42,442	7.45%
55.1 - 60 años	29	4.50%	\$ 91,394,589	5.09%	28,980	5.09%
60.1 - 65 años	13	2.02%	\$ 16,906,637	0.94%	5,361	0.94%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Plazo del Crédito (garantía hipotecaria)						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
60 - 119	5	0.78%	\$ 3,876,367	0.22%	1,229	0.22%
120 - 179	34	5.27%	\$ 55,035,462	3.07%	17,451	3.07%
180 - 239	73	11.32%	\$ 197,881,691	11.02%	62,746	11.02%
240 - 299	527	81.71%	\$ 1,524,117,973	84.88%	483,280	84.88%
300 - 360	6	0.93%	\$ 14,596,670	0.81%	4,628	0.81%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio KREDI

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio KREDI al 30 de septiembre de 2023.

Por Salario del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 15 VSM	173	26.82%	\$ 234,317,831	13.05%	74,299	13.05%
15-30 VSM	181	28.06%	\$ 379,216,590	21.12%	120,245	21.12%
30-50 VSM	125	19.38%	\$ 404,268,457	22.52%	128,189	22.52%
>50 VSM	166	25.74%	\$ 777,705,284	43.31%	246,601	43.31%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Días Vencidos (garantía hipotecaria)						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	571	88.53%	\$ 1,547,427,840	86.18%	490,671	86.18%
< 91 días	46	7.13%	\$ 141,664,033	7.89%	44,920	7.89%
≥ 91 días	28	4.34%	\$ 106,416,289	5.93%	33,743	5.93%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	134	20.78%	\$ 319,121,296	17.77%	101,190	17.77%
65% - 74.9%	72	11.16%	\$ 220,142,219	12.26%	69,805	12.26%
75% - 84.9%	258	40.00%	\$ 715,725,163	39.87%	226,948	39.87%
85% - 95.0%	181	28.06%	\$ 540,519,484	30.10%	171,392	30.10%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 1,000 VSM	457	70.84%	\$ 752,014,528	41.88%	238,455	41.88%
1,000.01 - 2,000 VSM	137	21.24%	\$ 580,984,947	32.36%	184,224	32.36%
2,000.01 - 3,000 VSM	35	5.43%	\$ 266,142,687	14.82%	84,391	14.82%
3,000.01 - 4,000 VSM	9	1.40%	\$ 90,632,799	5.05%	28,739	5.05%
4,000.01 - 5,000 VSM	5	0.78%	\$ 72,384,765	4.03%	22,952	4.03%
> 5,000 VSM	2	0.31%	\$ 33,348,437	1.86%	10,574	1.86%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	35	5.43%	\$ 76,706,261	4.27%	24,323	4.27%
25.1 - 30 años	83	12.87%	\$ 201,774,966	11.24%	63,980	11.24%
30.1 - 35 años	138	21.40%	\$ 362,286,129	20.18%	114,877	20.18%
35.1 - 40 años	141	21.86%	\$ 418,194,447	23.30%	132,605	23.30%
40.1 - 45 años	91	14.11%	\$ 263,256,345	14.66%	83,475	14.66%
45.1 - 50 años	69	10.70%	\$ 231,139,369	12.87%	73,292	12.87%
50.1 - 55 años	46	7.13%	\$ 133,849,419	7.45%	42,442	7.45%
55.1 - 60 años	29	4.50%	\$ 91,394,589	5.09%	28,980	5.09%
60.1 - 65 años	13	2.02%	\$ 16,906,637	0.94%	5,361	0.94%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Plazo del Crédito (garantía hipotecaria)						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
60 - 119	5	0.78%	\$ 3,876,367	0.22%	1,229	0.22%
120 - 179	34	5.27%	\$ 55,035,462	3.07%	17,451	3.07%
180 - 239	73	11.32%	\$ 197,881,691	11.02%	62,746	11.02%
240 - 299	527	81.71%	\$ 1,524,117,973	84.88%	483,280	84.88%
300 - 360	6	0.93%	\$ 14,596,670	0.81%	4,628	0.81%
<b>Total</b>	<b>645</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 1,795,508,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>569,335</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Acreditado (garantía hipotecaria)							
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 25 años	5	5.62%	\$ 14,534,944	7.37%	4,609	7.37%	
25.1 - 30 años	12	13.48%	\$ 33,768,594	17.12%	10,708	17.12%	
30.1 - 35 años	17	19.10%	\$ 31,986,894	16.22%	10,143	16.22%	
35.1 - 40 años	23	25.84%	\$ 42,730,071	21.67%	13,549	21.67%	
40.1 - 45 años	15	16.85%	\$ 31,774,927	16.11%	10,075	16.11%	
45.1 - 50 años	12	13.48%	\$ 22,531,643	11.42%	7,145	11.42%	
50.1 - 55 años	3	3.37%	\$ 17,580,998	8.91%	5,575	8.91%	
55.1 - 60 años	1	1.12%	\$ 791,632	0.40%	251	0.40%	
60.1 - 65 años	1	1.12%	\$ 1,547,858	0.78%	491	0.78%	
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 197,247,561</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,545</b>	<b>100.00%</b>	

Por Plazo del Crédito (garantía hipotecaria)							
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
60 - 119	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%	
120 - 179	1	1.12%	\$ 1,547,858	0.78%	491	0.78%	
180 - 239	3	3.37%	\$ 3,507,718	1.78%	1,112	1.78%	
240 - 299	84	94.38%	\$ 188,712,357	95.68%	59,838	95.68%	
300 - 360	1	1.12%	\$ 3,479,627	1.76%	1,103	1.76%	
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 197,247,561</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,545</b>	<b>100.00%</b>	

## Acerca de FHipo

Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento y desarrollo de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales en México con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. El portafolio actual utiliza la plataforma de originación y cobranza del INFONAVIT, lo que permite acceder al descuento de nómina, al fungir como administrador primario de los portafolios hipotecarios, en adición, CH Asset Management, subsidiaria de FHipo, ha desarrollado una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en BIVA.

## Aviso Legal

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

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