

Este comunicado no constituye una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra.

Información Relevante

<p>Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales de alta calidad.</p>	<p>Portafolio compuesto de hipotecas de bajo riesgo al utilizar en su mayoría mecanismos de pagos domiciliados, descuento de nómina y una plataforma de cobranza robusta.</p>	<p>A través de FHipo, los inversionistas pueden acceder al rendimiento del mercado inmobiliario mexicano, diversificando su portafolio de inversión.</p>
--	---	--

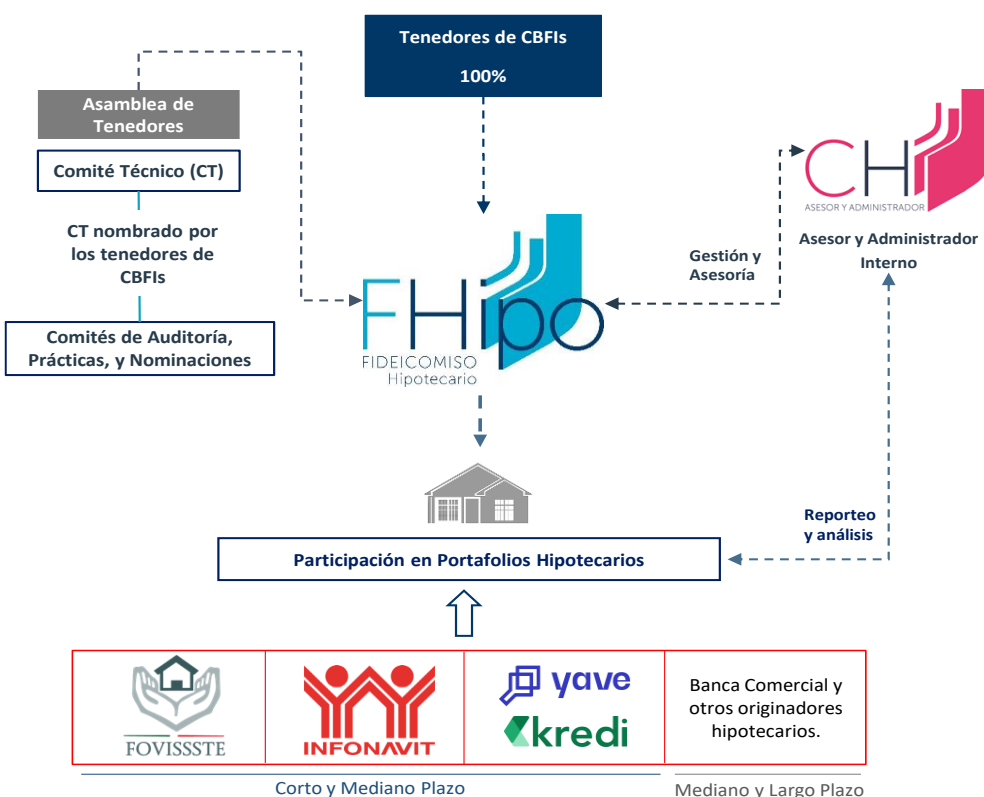
¿Qué es un REIT Hipotecario?

Real Estate Investment Trusts (REITs) Hipotecarios



Vehículos de inversión creados con el objetivo de atraer capital privado para inversión y financiamiento en bienes raíces mediante hipotecas y títulos de crédito.

Estructura Operativa de FHipo



Aliados Estratégicos de FHipo



- El mayor originador de hipotecas en México y Latinoamérica.
- Programas de originación: Infonavit Total e Infonavit Más Crédito.
- Los acreditados pagan sus créditos hipotecarios vía deducción por nómina.



- Sistema de financiamiento que permite otorgar créditos accesibles a los trabajadores del Estado.
- Segundo originador más importante de hipotecas con pago vía descuento por nómina en México.



- Innovadora plataforma digital para el otorgamiento de créditos individuales con garantía hipotecaria.
- Capacidad de cobranza a través del mecanismo de domiciliación de pagos.



- Plataforma digital para el otorgamiento de créditos hipotecarios, a través de un proceso digital, flexible, rápido y al alcance.
- Capacidad de cobranza a través del mecanismo de domiciliación de pagos.

Principales Lineamientos de Inversión

- ✓ Portafolios Hipotecarios **originados en México**.
- ✓ Cobranza principalmente vía **deducción por nómina o por domiciliación de pagos**.
- ✓ Créditos destinados a la **adquisición de casa-habitación con garantía hipotecaria y/o fiduciaria**.
- ✓ **Garantía real, válida y exigible**.
- ✓ Pago mensual del crédito, en relación al ingreso mensual del acreditado (*PTI, Payment-to-Income* por sus siglas en inglés), no mayor al 35%.
- ✓ Créditos denominados en **pesos o VSM**.
- ✓ Crédito hipotecario en relación al valor del inmueble adquirido (*LTV, Loan-to-Value* por sus siglas en inglés), no mayor al 90%.

Políticas de FHipo

1 Política de Distribución

FHipo distribuye trimestralmente hasta el 95% de la utilidad neta a sus tenedores, de acuerdo a su política de distribución vigente.

2 Política de Derivados

Nivel de exposición estable de deuda a tasa flotante de entre el 25% y el 35% de la deuda total consolidada.

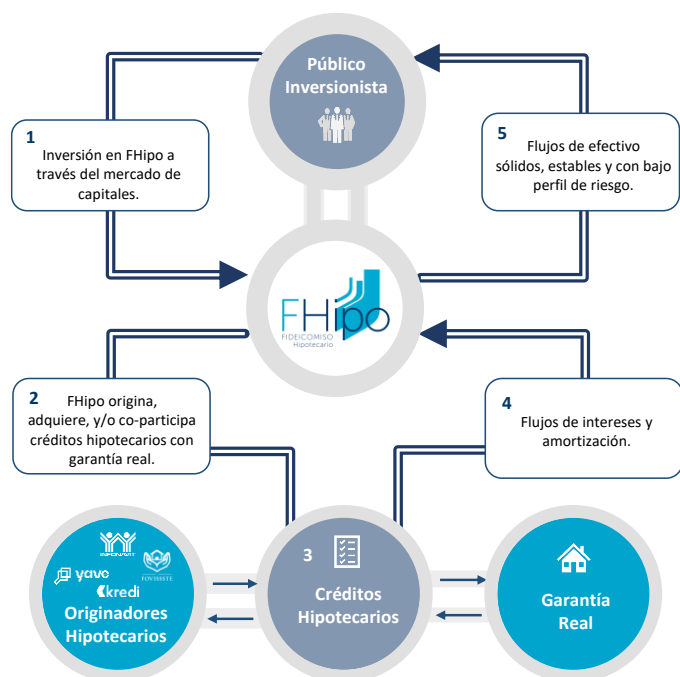
3 Política de Sustentabilidad

Análisis de riesgos ambientales y sociales, así como el uso eficiente y ético de recursos en procesos internos.

Oportunidad de Inversión

FHipo ha presentado resultados favorables que demuestran la solidez del modelo de negocio y del portafolio hipotecario.

Asimismo, en FHipo, estamos enfocados en la generación de valor hacia los inversionistas, es por ello que buscamos siempre mantener distribuciones constantes, aun en entornos macroeconómicos de alta volatilidad e incertidumbre, para lograr generar retornos estables y atractivos a nuestros inversionistas.



Estrategias de FHipo

Financiamiento

Eficiente administración del nivel de apalancamiento, con el objetivo de mantener un calce entre moneda y plazo de nuestro balance, siempre cumpliendo con nuestros lineamientos de apalancamiento.

Endeudamiento objetivo vigente: Deuda / Capital \leq 2.5

Crecimiento

Crecimiento a largo plazo a través del incremento del portafolio hipotecario en combinación con el crecimiento del sector de la vivienda.

Inversión

Mediante el pago de distribuciones y el incremento en el valor del capital, buscamos generar retornos atractivos para los inversionistas a largo plazo.

Nuestro Portafolio Hipotecario al 3T23

Portafolio de **~\$23,008** millones de pesos y participación en **~ 76,188** créditos.

Tasa de interés promedio de **11.83%** ⁽¹⁾.

Loan-to-Value promedio a originación de **~ 78.13%**.

Pago a Ingreso (PTI) promedio de **~ 24.40%**.

Niveles de Cartera Vencida por debajo de niveles de mercado de **6.75%**.

Monitoreo de Nuestras Principales Métricas al 3T23

Retorno al Capital (ROE) ⁽²⁾	~ 11.4%
Razón de Deuda / Capital	~ 0.56 veces
Índice de Cobertura de la Deuda	~ 8.11 veces

¿Por qué invertir en FHipo?

1 Diversificación

- Vehículo de inversión que ofrece exposición al sector hipotecario mexicano.
- Diversificación *vis-a-vis* títulos de deuda o acciones comunes.

2 Liquidez

Inversionistas tienen acceso a títulos hipotecarios a través de un vehículo con distribuciones constantes, y con retornos atractivos, beneficiándose de liquidez al estar listado en la BIVA.

3 Ingresos

FHipo distribuye hasta el 95% de su utilidad neta ⁽³⁾ a sus inversionistas, lo cual representa una fuente constante de flujos predecibles.

4 Desempeño

La tasa activa de un portafolio hipotecario es generalmente superior a las tasas de capitalización y rendimientos de otros bienes inmuebles como centros comerciales, parques industriales y oficinas.

5 Transparencia

- Mejores prácticas en Gobierno Corporativo.
- Información relevante y veraz para el público inversionista.
- Administración transparente de los portafolios y rendición de cuentas.
- Estructura fiscal eficiente y transparente.

(1) Promedio ponderado por saldo insoluto y tasa de interés de cada programa de originación.
 (2) Retorno sobre capital (ROE) anualizado, considera el promedio del capital total en el trimestre.
 (3) Sujeta a la política de distribución vigente.