



Reporte Trimestral 1T24

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

investorrelations@fhipo.com

T : +52 (55) 4744-1100
www.fhipo.com

LLAMADA CON INVERSIONISTAS

Fecha: 29 de abril de 2024

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

Liga:

https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_OXhMi6PnSpuPt74RnFXXkg

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/86323081774>

Número de Conferencia: 863 2308 1774

FHipo reporta una utilidad neta por CBFi de Ps. 0.380, 40.7% superior al 1T23

Ciudad de México a 26 de abril de 2024 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario del F/2061, Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BIVA: FHIPO14), anuncia los resultados del primer trimestre de 2024. 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 1^{er} trimestre de 2024 (“1T24”)

- FHipo obtuvo una **utilidad neta de Ps. 142.9 millones** durante el 1T24, la cual, al considerar los 376,130,259 CBFIs en circulación, resulta en una **utilidad neta por CBFi de Ps. 0.380**, lo que representó un crecimiento de 40.7% comparado con la utilidad neta por CBFi del primer trimestre del 2023 (“1T23”)
- La **distribución¹ estimada** para el 1T24, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de **Ps. 0.361 por CBFi**. Esta distribución representa un rendimiento anualizado por CBFi de **9.9%²**.
- El **margen financiero** del 1T24, como porcentaje del total de los ingresos por intereses fue del **49.1%**, en línea con lo reportado en el 1T23. Así mismo, el **margen financiero ajustado por reservas** del 1T24 fue del **44.4%**, mostrando un crecimiento de 11.7 puntos porcentuales comparado con 32.7% en el 1T23.
- El **Retorno sobre Capital (ROE)**, por sus siglas en inglés) del trimestre fue de **6.0%**.
- Al cierre del 1T24, el **índice de deuda a capital³** en balance fue de **0.51x**, mostrando una disminución significativa de 0.11x comparado con 0.62x en el 1T23. En términos consolidados y considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el **índice de deuda a capital** al cierre del 1T24 fue de **1.48x**.
- Al cierre del 1T24, el **saldo de principal insoluto del portafolio consolidado** fue de **Ps. 22,555.6 millones**, considerando la cartera y derechos de cobro bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).
- Al cierre del primer trimestre del 2024, nuestro portafolio originado a través de **Plataformas Digitales Hipotecarias** mostró un crecimiento del **79.8%** comparado con la cartera originada al 1T23, lo que refleja nuestro enfoque en la diversificación del portafolio y el crecimiento a través de este mercado.
- Al 31 de marzo de 2024, la **cartera vencida consolidada⁴** representó el **5.1%** del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación. Al cierre del 1T24, la **cobertura de reserva sobre pérdida esperada** fue de **~1.43x**.

¹ La distribución a ser pagada para el 1T24, se anunciará a través de un comunicado de prensa.

² Anualizado considerando utilidad neta por CBFi, precio promedio de mercado por CBFi durante el 1T24 y días transcurridos en el 1T24.

³ 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).

⁴ 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>				
	1T24	1T23	Var.% / Dif.	
Indicadores Financieros				
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 326,801	\$ 351,589	(7.05%)	
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 82,594	\$ 64,517	28.02%	
Utilidad Neta ('000)	\$ 142,881	\$ 104,068	37.30%	
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	43.72%	29.60%	14.12	
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	49.13%	49.98%	(0.85)	
Margen Financiero Ajustado ⁽¹⁾ (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	44.41%	32.71%	11.70	
Margen de Interés Neto ⁽²⁾ (% , pp)	6.69%	4.64%	2.05	
Utilidad Neta por CBFi ⁽³⁾ (UPA) (pesos)	\$ 0.380	\$ 0.270	40.74%	
Indicadores de la Cartera Consolidada				
Número de Créditos	71,548	81,005	(11.67%)	
Cartera Total ⁽⁴⁾ (mdp)	\$ 22,556	\$ 24,293	(7.15%)	
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado ⁽⁵⁾ (% , pp)	7.06%	6.69%	0.37	
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado a Originación ⁽⁵⁾ (% , pp)	5.08%	5.56%	(0.48)	
Razones Financieras				
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	22.92%	17.82%	5.10	
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.43x	1.41x	0.02	
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.72x	0.72x	(0.00)	
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	1.56x	1.66x	(0.10)	
Deuda / Capital (en balance, veces)	0.53x	0.62x	(0.09)	
ICD ⁽⁶⁾ (veces)	6.47x	7.01x	(0.54)	
Retorno Sobre Activos (% , pp)	3.97%	2.66%	1.31	
Retorno Sobre Capital (% , pp)	6.01%	4.31%	1.70	

(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 CBFIs 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,

Me complace compartir con ustedes los resultados financieros y logros de FHipo correspondientes al primer trimestre de 2024. Durante este periodo hemos alcanzado una utilidad neta de Ps. 142.9 millones, 37.3% superior a la del 1T23, con una distribución estimada sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.361 por CBFi y un rendimiento anualizado de 9.9% por CBFi. Iniciamos el año con resultados positivos para nuestros inversionistas, ante un 2024 que sigue presentando retos para la economía de nuestro país.

En el 1T24, con respecto a la originación del portafolio hipotecario a través de Plataformas Digitales Hipotecarias, destacamos un crecimiento del 79.8% comparado con el primer trimestre del año 2023, demostrando nuestro compromiso con el desarrollo y crecimiento del mercado hipotecario en México, así como la diversificación de nuestro portafolio a través de estas plataformas. El índice de cartera vencida consolidada, considerando saldos a originación, alcanzó 5.1%, manteniéndose en niveles estables. Asimismo, la estimación para créditos incobrables registrada en el estado de resultados del 1T24 fue de Ps. 15.4 millones, una reducción de 74.6% comparada con los Ps. 60.7 millones en el 1T23, consecuencia del buen desempeño del portafolio y a las gestiones de los administradores primarios de la cartera.

Con relación a nuestro índice de deuda a capital, es importante mencionar que la Compañía realizó algunas amortizaciones a las estructuras de financiamiento en balance, por lo que al cierre del trimestre este índice se redujo de 0.62x en el 1T23 a 0.51x en el 1T24, confirmando que nuestra estrategia de apalancamiento conservadora es adecuada.

Finalmente, durante el año esperamos ejecutar de manera proactiva y conservadora diversas iniciativas con el objetivo de mantener la rentabilidad y sustentabilidad de nuestro portafolio ante el entorno de incertidumbre que vive el país, para mantener una estructura de balance sólida, a través de la adquisición de activos de calidad.

Estoy convencido que FHipo continuará demostrando su capacidad de generar retornos atractivos para sus inversionistas.

Daniel Braatz | Director General

Resultados de la Operación

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

	Por Trimestre			
	1T24	1T23	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses ⁽¹⁾	\$326,801	\$351,589	(\$24,788)	(7.1%)
Gasto por intereses	(166,252)	(175,862)	9,610	(5.5%)
Margen financiero	160,549	175,727	(15,178)	(8.6%)
Estimación para créditos incobrables	(15,410)	(60,720)	45,310	(74.6%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	145,139	115,007	30,132	26.2%
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	82,594	64,517	18,077	28.0%
Otros ingresos	10,388	468	9,920	2,119.7%
TOTAL INGRESOS, NETO	\$238,121	\$179,992	\$58,129	32.3%
GASTOS				
Gastos de administración	(93,836)	(74,144)	(19,692)	26.6%
TOTAL DE GASTOS	(\$93,836)	(\$74,144)	(\$19,692)	26.6%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$144,285	\$105,848	\$38,437	36.3%
Impuestos a la utilidad	(1,404)	(1,780)	376	(21.1%)
RESULTADO NETO	\$142,881	\$104,068	\$38,813	37.3%
UTILIDAD NETA	\$142,881	\$104,068	\$38,813	37.3%
UTILIDAD NETA POR CBFi	\$0.380⁽²⁾	\$0.270	\$0.110	40.6%

(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 1T24 fueron de Ps. 326.8 millones, lo que representa una disminución de 7.1% en comparación con los Ps. 351.6 millones en el 1T23. Esta variación se debe principalmente a la amortización natural de la cartera hipotecaria.

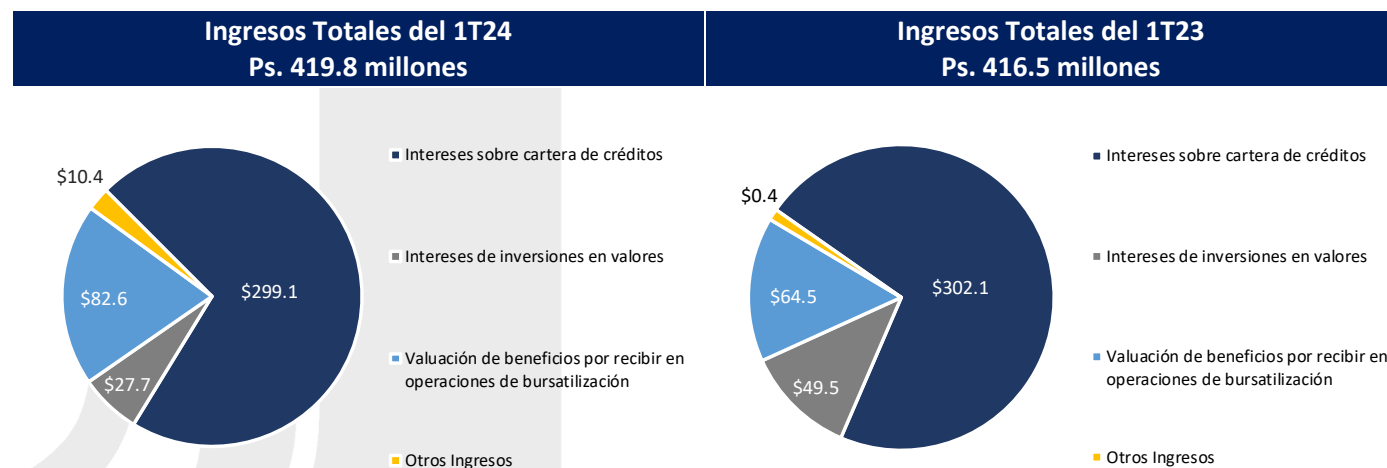
El gasto por interés en el 1T24 fue de Ps. 166.3 millones, una disminución de 5.5% respecto a los Ps. 175.9 millones reportados en el 1T23, debido, principalmente, a la amortización de deuda realizada en nuestras líneas de almacenamiento bancario. En FHipo nos mantenemos prudentes en el manejo de nuestra deuda, para ello, durante el primer trimestre de 2024 la deuda en balance disminuyó en un 19.4%.

El margen financiero para el 1T24 fue de Ps. 160.5 millones, representando, como porcentaje del total de los ingresos por intereses, el 49.1%, en línea con el 50.0% en el primer trimestre del 2023.

La estimación para créditos incobrables registrada en el estado de resultados del 1T24 fue de Ps. 15.4 millones que comparado con Ps. 60.7 millones en el 1T23, mostró una reducción importante del 74.6%, consecuencia del buen desempeño del portafolio y a las gestiones de cobranza de los administradores primarios de la cartera. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de situación financiera al 31 de marzo del 2024 fue de Ps. 438.4 millones, lo que representa el 4.2% 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 1T24 se obtuvo una utilidad de Ps. 82.6 millones, Ps. 18.1 millones mayor en comparación con los Ps. 64.5 millones reportados en el 1T23. Esta cifra corresponde a los beneficios obtenidos de las ocho constancias fiduciarias que FHipo mantiene al cierre del 31 de marzo de 2024.

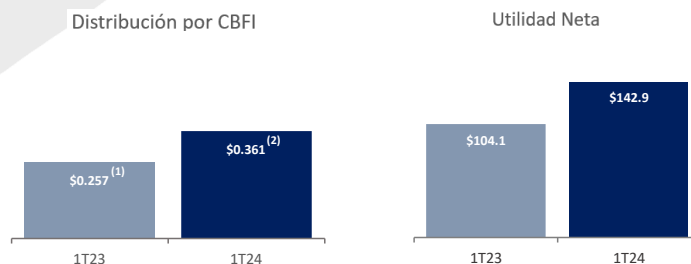
Los ingresos totales del 1T24 fueron de Ps. 419.8 millones, un incremento de Ps. 3.3 millones al compararlo con el 1T23.



Los gastos totales incurridos durante el 1T24, 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. 93.8 millones.

La utilidad neta durante el 1T24 fue de Ps. 142.9 millones, misma que al considerar los 376,130,259 CBFIs en circulación, resulta en una utilidad neta por CBFI de Ps. 0.380. La distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de Ps. 0.361 por CBFI. La utilidad neta del 1T24, representa un crecimiento de Ps. 38.8 millones en comparación con la utilidad neta del mismo trimestre en 2023.

Los siguientes gráficos muestran la variación trimestral de la distribución por CBFI, así como de la utilidad neta.



(1) Distribución pagada por CBFI.

(2) Considera distribución estimada al 95% de la utilidad neta del 1T24 y 376,130,259 CBFIs en circulación.

Balance General

(Cifras en miles de pesos)

	1T24	1T23	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,115,076	\$1,759,679	(\$644,603)	(36.6%)
Cartera de crédito, neta	10,104,254	10,149,069	(44,815)	(0.4%)
Derechos de cobro, netos	95,476	101,550	(6,074)	(6.0%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,234,391	3,567,596	(333,205)	(9.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos	499,709	601,207	(101,498)	(16.9%)
Activo fijo, neto	4,157	6,694	(2,537)	(37.9%)
Instrumentos financieros derivados	0	64,986	(64,986)	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	\$15,053,063	\$16,250,781	(\$1,197,718)	(7.4%)
PASIVO Y PATRIMONIO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$356,559	\$379,591	(\$23,032)	(6.1%)
Pasivos bursátiles y préstamos	5,027,211	6,058,378	(1,031,167)	(17.0%)
TOTAL PASIVO	\$5,383,770	\$6,437,969	(\$1,054,199)	(16.4%)
TOTAL PATRIMONIO	\$9,669,293	\$9,812,812	(\$143,519)	(1.5%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,053,063	\$16,250,781	(\$1,197,718)	(7.4%)

La cartera de créditos en balance se compone de 29,228 préstamos y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 10,104.3 millones. Considerando el efecto de la amortización natural del portafolio y el incremento en la originación a través de las Plataformas Digitales Hipotecarias, la cartera se mantuvo en línea con la cifra reportada en el 1T23 de Ps. 10,149.1 millones, lo que implica una mínima disminución de 0.4%. Al cierre del 1T24, la cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en VSM, fue de Ps. 10,542.6 millones.

El saldo de principal del portafolio consolidado de FHipo al 1T24, incluyendo la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 71,548 créditos con un saldo total de capital de Ps. 22,555.6 millones, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Este saldo disminuyó 1.1% respecto a los Ps. 22,812.9 millones registrados en el 4T23, debido principalmente a la amortización natural del portafolio.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada ⁵							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					
		Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito ⁶	Fovissste VSM	Plataformas Digitales Hipotecarias (Tasa Activa) ⁷	Cartera Vencida ⁸
Ps. 22,555.6	71,548	12.00%	9.44% (real)	11.13%	5.33% (real)	13.09%	5.08%

⁵ Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE, Plataformas Digitales Hipotecarias, 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).

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

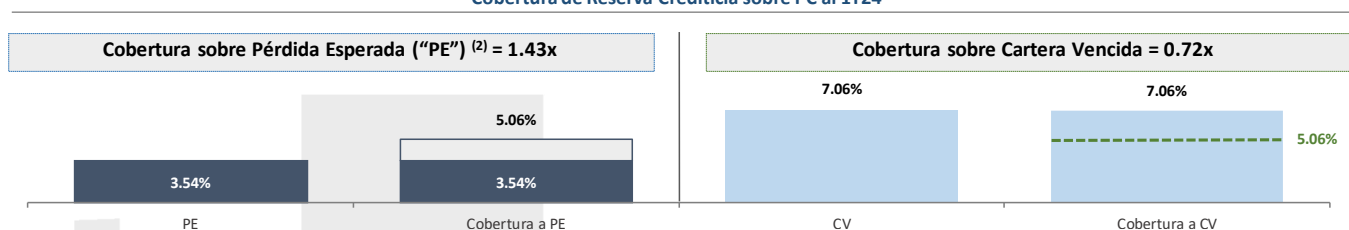
⁷ Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, entre otros.

⁸ Cartera vencida considerando saldos a originación.

La cartera vencida consolidada representó el 5.1% del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación, mientras que, a saldos actuales, representó el 7.1% del Portafolio Consolidado.

A nivel del estado de situación financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, se ubicó en Ps. 717.3 millones, lo que representa el 6.8% de la cartera de crédito total en balance. Es importante recordar que este porcentaje tiende a incrementarse continuamente, principalmente por la amortización natural del portafolio.

Cobertura de Reserva Crediticia sobre PC al 1T24 ⁽¹⁾



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

(2) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 50.11%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,593.2 millones.

La estimación para créditos incobrables en balance⁹ fue de Ps. 438.4 millones al cierre del 1T24, mientras que al 1T23 fue de Ps. 509.7. La reserva consolidada equivale a una cobertura contra pérdida esperada de 1.43x.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización al cierre del 1T24 tienen un valor razonable de Ps. 3,234.4 millones, mostrando una disminución de 4.0% con respecto a los Ps. 3,369.4 millones registrados en el 4T23. Estos beneficios por recibir tienden a reducirse en el tiempo, conforme al ritmo de amortización de la cartera que respalda las constancias fiduciarias que FHipo mantiene, ya que estas estructuras de bursatilización son de naturaleza cerrada.

Las cuentas por cobrar y otros activos al cierre del 1T24 fueron de Ps. 499.7 millones, un crecimiento de Ps. 300.8 millones con respecto al 4T23. 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.

FHipo mantiene políticas de exposición a tasas de interés que han ayudado a mitigar la exposición a niveles elevados de tasas de referencia. Al cierre del primer trimestre del 2024, nuestra exposición a tasas flotantes fue de 34.2%, considerando la deuda dentro y fuera de balance. Nuestro equipo de administración de riesgos evalúa constantemente los *ratios* y regulaciones que se deben cumplir, así como los riesgos a los cuales está expuesto FHipo para mantener los márgenes adecuados.

El activo total al 31 de marzo del 2024 fue de Ps. 15,053.1 millones, mostrando una ligera disminución de 0.6% con respecto al activo total al cierre del 4T23.

Los pasivos bursátiles y préstamos bancarios alcanzaron los Ps. 5,027.2 millones al cierre del 1T24, disminuyendo 17.0% en comparación con los del 1T23 de Ps. 6,058.4 millones. Esta disminución se explica con las amortizaciones de principal de las líneas de almacenamiento realizadas durante los últimos trimestres.

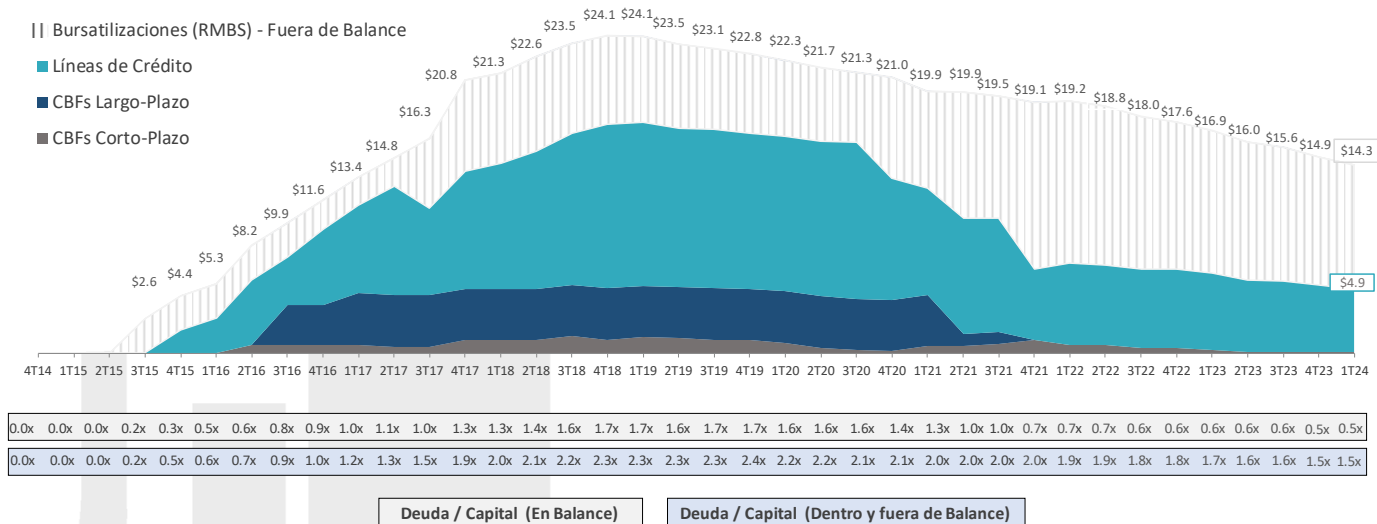
⁹ Determinado por la metodología de pérdida esperada de acuerdo con las NIIF.

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

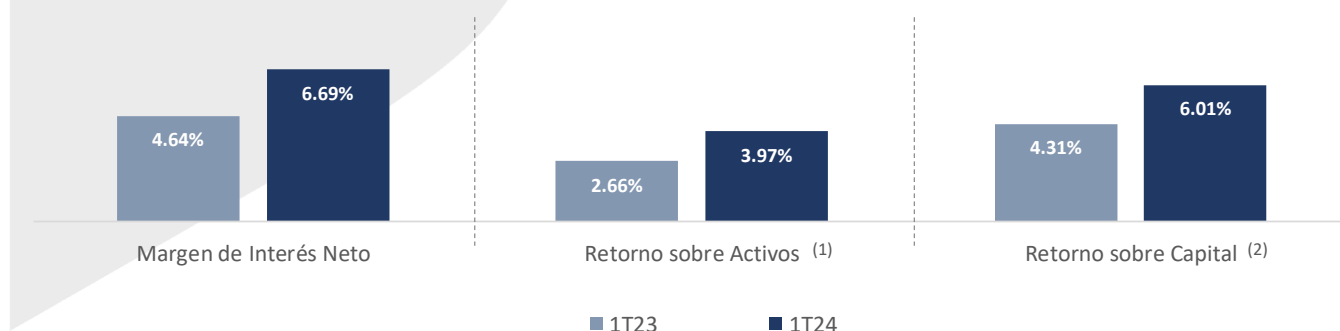


Nota: Deuda considera saldo de principal insoluto de financiamientos.

El pasivo total al cierre del 1T24 fue de Ps. 5,383.8 millones, lo que representa una disminución de 16.4% al compararlo con los Ps. 6,438.0 millones reportados en el 1T23. Como se mencionó anteriormente, dicha disminución se debe principalmente a los movimientos estratégicos realizados en nuestras líneas de almacenamiento.

El patrimonio total fue de Ps. 9,669.3 millones al cierre del 1T24, en línea con lo reportado al cierre del 1T23 de Ps. 9,812.8, que implica un decremento de tan sólo 1.5%. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos en las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas 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 año.

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

Composición del Portafolio Consolidado

Portafolio Consolidado	1T24	1T23	Var. (%) / Dif.
Saldo Total (Participación de FHipo) ⁽¹⁾	\$22,556 millones	\$24,293 millones	(7.15%)
Número de Créditos Totales	71,548	81,005	(11.67%)
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$315,251	\$299,894	5.12%
Loan-to-Value (LTV) Promedio a Originación	78.14%	78.07%	0.07
Pago a Ingreso a Originación (Payment-to-Income "PTI") ⁽²⁾	24.42%	24.37%	0.05
Portafolio Vigente	92.94% (CV = 7.06%)	93.31% (CV = 6.69%)	(0.37)
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación ⁽³⁾	5.08%	5.56%	(0.48)
Por Programa de Originación			
Infonavit Total (IT)			
Saldo Cartera IT (VSM ⁽⁴⁾ y Pesos)	\$6,548 millones	\$7,778 millones	(15.81%)
Saldo Cartera - IT VSM ⁽⁴⁾	\$2,831 millones	\$3,472 millones	(18.46%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM ⁽²⁾⁽⁴⁾	9.44% (Real)	9.45% (Real)	(0.01)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$3,717 millones	\$4,306 millones	(13.68%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
Infonavit Más Crédito (IMC)			
Saldo Cartera	\$10,927 millones	\$12,477 millones	(12.42%)
Tasa de Interés Promedio ⁽²⁾	11.13% (Nominal)	11.12% (Nominal)	0.01
FOVISSSTE			
Saldo Cartera (VSM) ⁽⁴⁾	\$2,404 millones	\$2,549 millones	(5.69%)
Tasa de Interés Promedio ⁽²⁾⁽⁴⁾	5.33% (Real)	5.34% (Real)	(0.01)
Plataformas Digitales Hipotecarias			
Saldo Cartera	\$2,677 millones	\$1,489 millones	79.79%
Tasa de Interés Promedio ⁽²⁾⁽⁵⁾	13.09% (Nominal)	12.71% (Nominal)	0.38

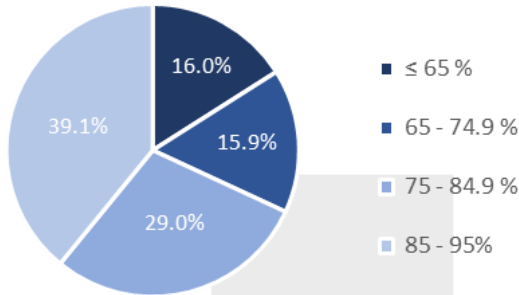
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, FOVISSSTE y Plataformas Digitales Hipotecarias, dentro y fuera de balance.

- (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

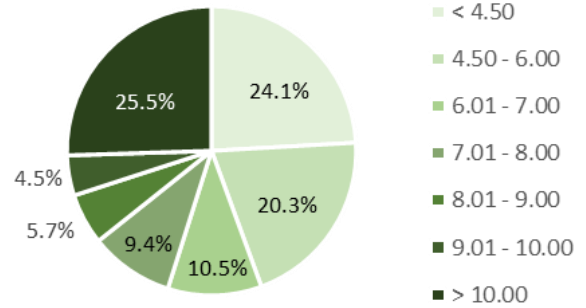
Distribución por Loan - to - Value (LTV) a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



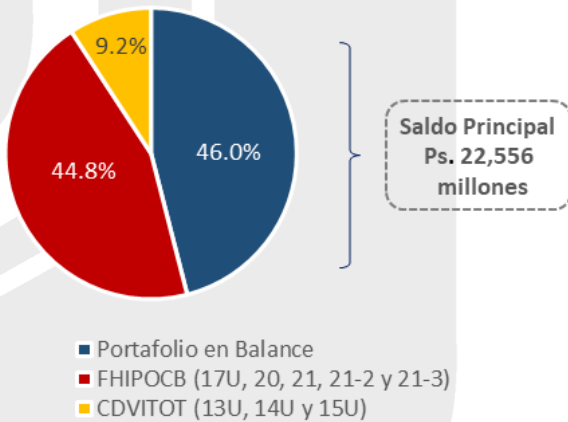
Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



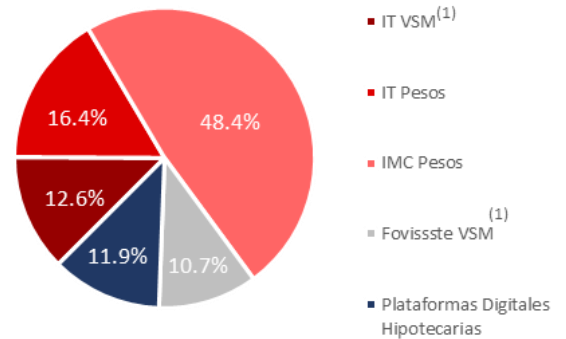
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



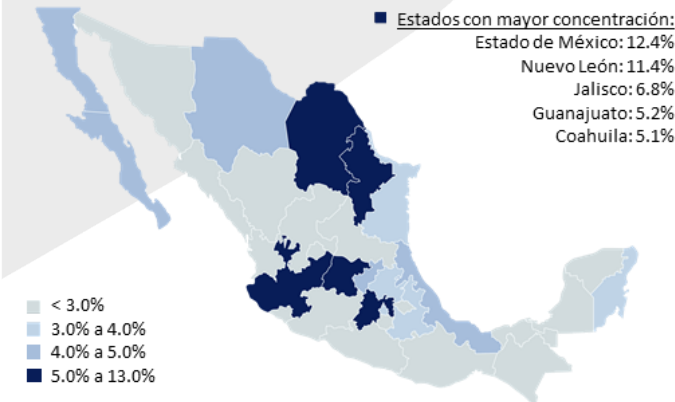
Distribución por programa de origenación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



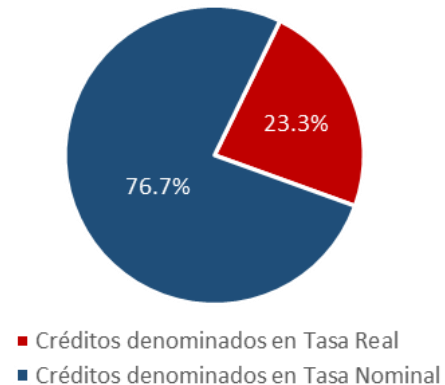
Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)

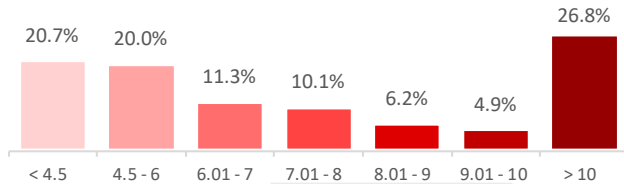


(1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI.

Características del Portafolio INFONAVIT

Distribución por salario del acreditado en VSM a originación

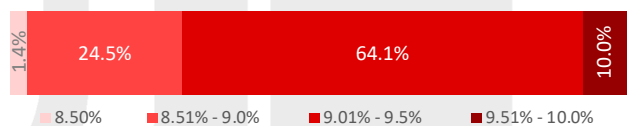
(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾ y Pesos

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

Portafolio en VSM (Real):



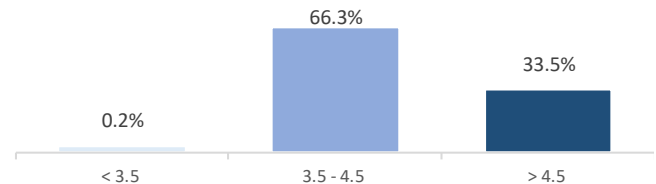
Portafolio en Pesos (Nominal):

Infonavit Total Pesos: 12.00% **Infonavit Más Crédito: 11.13% ⁽²⁾**

Características del Portafolio FOVISSSTE

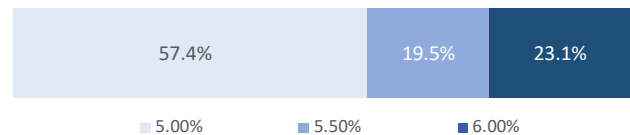
Distribución por salario del acreditado en VSM a originación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

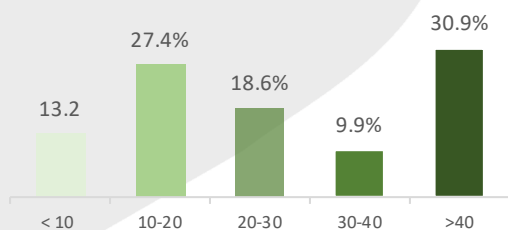
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Características del Portafolio Plataformas Digitales Hipotecarias

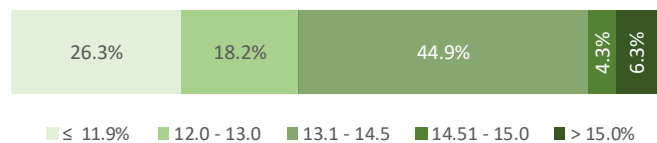
Distribución por ingreso del acreditado en VSM a originación

(Como % del total de créditos del portafolio)



Distribución por tasa activa ⁽³⁾

(Como % del total de créditos del portafolio)



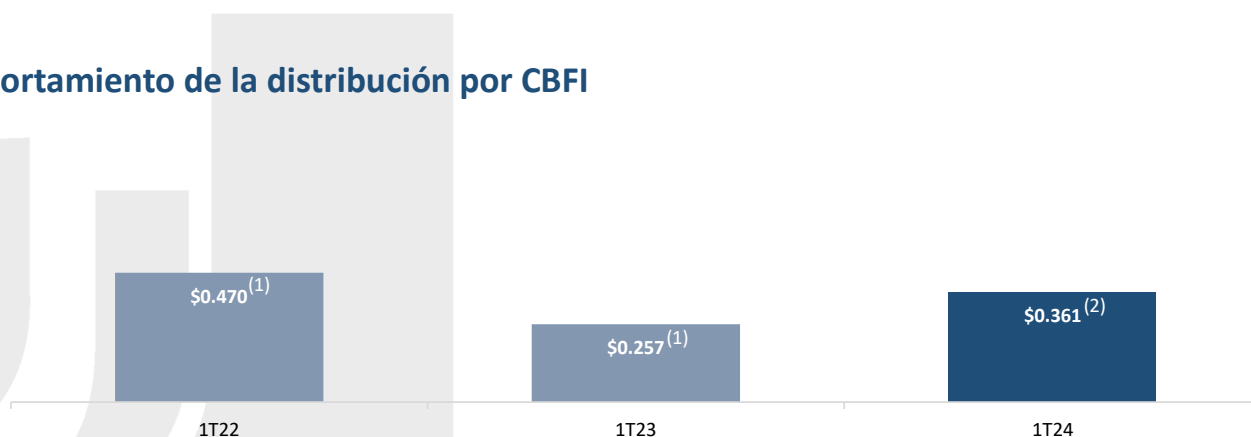
- (1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI.
- (2) Promedio ponderado de los tres programas de IMC (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 8 de marzo de 2024, como resultado de la Política de Distribución vigente, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 4T23, por un importe de Ps. 0.505 por CBFi.

La utilidad neta por CBFi en el 1T24, considerando los 376.1 millones de CBFis en circulación a la fecha de este reporte, fue de Ps. 0.380, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, de Ps. 0.361 por CBFi.

Comportamiento de la distribución por CBFi



(1) Distribución pagada por CBFi.

(2) Para la distribución del 1T24, 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 31 de marzo de 2024.

(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) ⁽¹⁾	-	-	\$384 ⁽²⁾	2041
CDVITOT 14U		2.49% (real) ⁽¹⁾	-	-	\$252 ⁽²⁾	2042
CDVITOT 15U		2.90% (real) ⁽¹⁾	-	-	\$543 ⁽²⁾	2043
FHIPOCB 17U		4.13% (real) ⁽¹⁾	-	-	\$1,856 ⁽²⁾	2047
FHIPOCB 20		6.73% (nominal) ⁽¹⁾	-	-	\$1,492 ⁽²⁾	2050
FHIPOCB 21		8.06% (nominal) ⁽¹⁾	-	-	\$1,918 ⁽²⁾	2051
FHIPOCB 21-2		8.96% (nominal) ⁽¹⁾	-	-	\$2,381 ⁽²⁾	2051
FHIPOCB 21-3		8.37% (nominal) ⁽¹⁾	-	-	\$591 ⁽²⁾	2051
FHIPO 00223	Corto Plazo (Quirografario)	TIIE ₂₈	+40 pbs	-	\$100	Nov 2024
Bx+			+200 pbs	\$400	-	2027
HSBC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	TIIE ₂₈	+135 pbs	\$5,000	\$2,800	2054
BANORTE			+135 pbs	\$2,000	\$2,000	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 ⁽¹⁾

$Apalancamiento^* \leq 5$	Resultado al 1T24	1.56 x ⁽²⁾	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 1T24	0.51 x ⁽²⁾	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 1T24	6.47 x ⁽²⁾	✓

*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 1T24, fue de 1.56x y el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 6.47x. 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 1T24

- FHipo anuncia el Prepago Total de la línea de crédito contratada con el *International Finance Corporation (IFC)* (19 de febrero de 2024)

FHipo anuncia el prepago total de la línea de crédito revolvente que tenía contratada con el *Internacional Finance Corporation (IFC)* desde el 2021.

- FHipo informa que el 8 de marzo del 2024 se llevará a cabo la distribución correspondiente al 4T23 (29 de febrero de 2024)

El 8 de marzo de 2024, FHipo pagó una distribución de Ps. 0.5045890831931179 por CBFi correspondiente al cuarto trimestre de 2023, dicha distribución es equivalente al 95.0% de la utilidad neta por CBFi del trimestre (Ps. 0.531 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 6 de marzo de 2024. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2024, 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)

	1T24	1T23	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,115,076	\$1,759,679	(\$644,603)	(36.6%)
Cartera de crédito, neta	10,104,254	10,149,069	(44,815)	(0.4%)
Derechos de cobro, netos	95,476	101,550	(6,074)	(6.0%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,234,391	3,567,596	(333,205)	(9.3%)
Cuentas por cobrar y otros activos	499,709	601,207	(101,498)	(16.9%)
Activo fijo, neto	4,157	6,694	(2,537)	(37.9%)
Instrumentos financieros derivados	0	64,986	(64,986)	(100.0%)
TOTAL ACTIVO	\$15,053,063	\$16,250,781	(\$1,197,718)	(7.4%)
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$356,559	\$379,591	(\$23,032)	(6.1%)
Pasivos bursátiles	100,301	201,221	(100,920)	(50.2%)
Préstamos	4,926,910	5,857,157	(930,247)	(15.9%)
TOTAL PASIVO	\$5,383,770	\$6,437,969	(\$1,054,199)	(16.4%)
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	\$9,242,766	\$9,398,348	(\$155,582)	(1.7%)
Utilidades acumuladas	426,255	349,241	77,014	22.1%
Otros resultados integrales	\$272	\$65,223	(\$64,951)	(99.6%)
TOTAL PATRIMONIO	\$9,669,293	\$9,812,812	(\$143,519)	(1.5%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,053,063	\$16,250,781	(\$1,197,718)	(7.4%)

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			
	1T24	1T23	Variación	% Var
INGRESOS				
<i>Intereses sobre créditos hipotecarios</i>	\$299,076	\$302,123	(\$3,047)	(1.0%)
<i>Intereses de inversiones en valores</i>	27,725	49,466	(21,741)	(44.0%)
Total ingresos por intereses	326,801	351,589	(24,788)	(7.1%)
Gasto por intereses	(166,252)	(175,862)	9,610	(5.5%)
Margen financiero	160,549	175,727	(15,178)	(8.6%)
Estimación para créditos incobrables	(15,410)	(60,720)	45,310	(74.6%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	145,139	115,007	30,132	26.2%
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	82,594	64,517	18,077	28.0%
Otros ingresos	10,388	468	9,920	2,119.7%
TOTAL INGRESOS, NETO	\$238,121	\$179,992	\$58,129	32.3%
GASTOS				
<i>Comisiones por administración y cobranza</i>	(\$23,646)	(\$21,919)	(\$1,727)	7.9%
<i>Otros gastos de administración</i>	(70,190)	(52,225)	(17,965)	34.4%
Gastos de administración	(93,836)	(74,144)	(19,692)	26.6%
TOTAL GASTOS	(\$93,836)	(\$74,144)	(\$19,692)	26.6%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$144,285	\$105,848	\$38,437	36.3%
Impuestos a la utilidad	(1,404)	(1,780)	376	(21.1%)
RESULTADO NETO	\$142,881	\$104,068	\$38,813	37.3%
RESULTADO INTEGRAL				
Resultado neto	\$142,881	\$104,068	38,813	37.3%
Otros resultados integrales	0	(16,179)	16,179	(100.0%)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	\$142,881	\$87,889	\$54,992	62.6%

Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2024.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.44%	21,310	32.80%	\$ 2,831,425,076	16.20%	923,907	16.20%
Infonavit Total Pesos	12.00%	19,984	30.76%	\$ 3,717,362,101	21.27%	1,212,993	21.27%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.13%	23,674	36.44%	\$ 10,926,624,462	62.53%	3,565,409	62.53%
Total		64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
8.50%	299	1.40%	\$ 36,553,239	1.29%	11,927	1.29%
8.6% - 9.0%	5,219	24.49%	\$ 608,376,220	21.49%	198,516	21.49%
9.1% - 9.50%	13,651	64.06%	\$ 1,668,450,808	58.92%	544,423	58.92%
9.6% - 10.0%	2,141	10.05%	\$ 518,044,809	18.30%	169,040	18.30%
Total	21,310	100.00%	\$ 2,831,425,076	100.00%	923,907	100.00%

Por Salario del Acreditado						
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 4.5 VSM	13,469	20.73%	\$ 2,213,259,434	12.66%	722,197	12.66%
4.5 - 6 VSM	12,982	19.98%	\$ 2,139,632,372	12.24%	698,172	12.24%
6.01 - 7 VSM	7,330	11.28%	\$ 1,127,233,469	6.45%	367,822	6.45%
7.01 - 8 VSM	6,571	10.11%	\$ 1,146,163,033	6.56%	373,998	6.56%
8.01 - 9 VSM	4,016	6.18%	\$ 1,009,190,569	5.77%	329,304	5.77%
9.01 - 10 VSM	3,173	4.88%	\$ 883,975,876	5.06%	288,446	5.06%
> 10 VSM	17,427	26.82%	\$ 8,955,956,888	51.26%	2,922,371	51.26%
Total	64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

Por Días Vencidos						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	55,647	85.65%	\$ 14,882,064,825	85.16%	4,856,088	85.16%
< 91 días	4,293	6.61%	\$ 1,228,227,447	7.03%	400,776	7.03%
≥ 91 días	5,028	7.74%	\$ 1,365,119,367	7.81%	445,445	7.81%
Total	64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

Por Loan to Value (LTV) a Origenación						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	10,203	15.70%	\$ 2,280,920,520	13.05%	744,275	13.05%
65% - 74.9%	10,122	15.58%	\$ 2,351,600,033	13.46%	767,338	13.46%
75% - 84.9%	18,106	27.87%	\$ 4,619,457,659	26.43%	1,507,351	26.43%
85% - 95.0%	26,537	40.85%	\$ 8,223,433,427	47.06%	2,683,345	47.06%
Total	64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

Por Régimen Crediticio						
Regimen de Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	48,915	75.29%	\$ 13,046,843,384	74.65%	4,257,247	74.65%
Regimen Especial de Amortización (REA)	13,670	21.04%	\$ 3,775,660,431	21.61%	1,232,016	21.61%
Prórroga	2,383	3.67%	\$ 652,907,825	3.74%	213,047	3.74%
Total	64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	19,686	92.38%	\$ 2,132,777,806	75.32%	695,935	75.32%
100.01 - 200 VSM	1,477	6.93%	\$ 579,171,816	20.46%	188,987	20.46%
200.01 - 300 VSM	114	0.53%	\$ 81,734,866	2.89%	26,670	2.89%
300.01 - 400 VSM	25	0.12%	\$ 26,334,421	0.93%	8,593	0.93%
> 400 VSM	8	0.04%	\$ 11,406,168	0.40%	3,722	0.40%
Total	21,310	100.00%	\$ 2,831,425,076	100.00%	923,907	100.00%

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ Ps. 200 mil	20,046	45.91%	\$ 2,834,111,085	19.35%	924,784	19.35%
Ps. 200.1 mil -- Ps. 400 mil	11,190	25.63%	\$ 3,131,968,396	21.39%	1,021,976	21.39%
Ps. 400.1 mil -- Ps. 600 mil	5,818	13.33%	\$ 2,845,790,935	19.43%	928,595	19.43%
> Ps. 600.1 mil	6,604	15.13%	\$ 5,832,116,146	39.83%	1,903,047	39.83%
Total	43,658	100.00%	\$ 14,643,986,563	100.00%	4,778,402	100.00%

Por Edad del Acreditado (años)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	5,294	8.15%	\$ 850,546,564	4.87%	277,537	4.87%
25.1 - 30 años	12,453	19.18%	\$ 2,072,588,916	11.86%	676,296	11.86%
30.1 - 35 años	11,929	18.36%	\$ 2,393,062,619	13.69%	780,868	13.69%
35.1 - 40 años	10,675	16.43%	\$ 3,215,882,505	18.40%	1,049,358	18.40%
40.1 - 45 años	9,741	14.99%	\$ 3,841,432,563	21.98%	1,253,478	21.98%
45.1 - 50 años	8,246	12.69%	\$ 3,147,335,299	18.01%	1,026,990	18.01%
50.1 - 55 años	5,036	7.75%	\$ 1,593,149,112	9.12%	519,852	9.12%
55.1 - 60 años	1,552	2.39%	\$ 354,510,183	2.03%	115,678	2.03%
60.1 - 65 años	42	0.06%	\$ 6,903,879	0.04%	2,253	0.04%
Total	64,968	100.00%	\$ 17,475,411,639	100.00%	5,702,309	100.00%

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 31 de marzo de 2024.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Fovissste VSM (tasa real)	5.33%	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%
Total		5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
5% VSM	3,215	57.34%	\$ 1,348,429,903	56.10%	408,550	56.10%
5.5% VSM	1,096	19.55%	\$ 501,068,422	20.85%	151,815	20.85%
6% VSM	1,296	23.11%	\$ 554,015,107	23.05%	167,856	23.05%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Salario del Acreditado						
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 3.5 VSM	9	0.16%	\$ 1,025,570	0.04%	311	0.04%
3.51 - 4.5 VSM	3,715	66.26%	\$ 1,677,217,857	69.78%	508,166	69.78%
> 4.5 VSM	1,883	33.58%	\$ 725,270,006	30.18%	219,743	30.18%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Días Vencidos						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	5,342	95.27%	\$ 2,267,225,200	94.33%	686,928	94.33%
< 91 días	92	1.64%	\$ 43,904,672	1.83%	13,302	1.83%
≥ 91 días	173	3.09%	\$ 92,383,561	3.84%	27,991	3.84%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Loan to Value (LTV) a Origenación						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	1,081	19.28%	\$ 331,142,615	13.78%	100,330	13.78%
65% - 74.9%	1,140	20.33%	\$ 451,815,383	18.80%	136,892	18.80%
75% - 84.9%	2,232	39.81%	\$ 1,043,181,070	43.40%	316,065	43.40%
85% - 95.0%	1,154	20.58%	\$ 577,374,363	24.02%	174,934	24.02%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Situación Laboral						
Situación Laboral	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Activo + Pensionado	5,263	93.86%	\$ 2,224,942,068	92.57%	674,117	92.57%
Fuera de Sector	344	6.14%	\$ 178,571,365	7.43%	54,104	7.43%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Saldo Total Actual - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	1,594	28.43%	\$ 289,343,940	12.04%	87,666	12.04%
100.01 - 200 VSM	3,761	67.08%	\$ 1,915,745,501	79.70%	580,436	79.70%
200.01 - 300 VSM	226	4.03%	\$ 171,030,917	7.12%	51,819	7.12%
300.01 - 400 VSM	26	0.46%	\$ 27,393,074	1.14%	8,300	1.14%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Por Edad del Acreditado (años)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	146	2.60%	\$ 59,566,470	2.48%	18,048	2.48%
25.1 - 30 años	922	16.44%	\$ 386,676,736	16.09%	117,156	16.09%
30.1 - 35 años	1,090	19.45%	\$ 461,886,398	19.23%	139,943	19.23%
35.1 - 40 años	1,047	18.68%	\$ 449,051,076	18.68%	136,054	18.68%
40.1 - 45 años	982	17.51%	\$ 416,124,645	17.31%	126,078	17.31%
45.1 - 50 años	812	14.48%	\$ 346,666,440	14.42%	105,034	14.42%
50.1 - 55 años	526	9.38%	\$ 239,952,237	9.98%	72,701	9.98%
55.1 - 60 años	82	1.46%	\$ 43,589,430	1.81%	13,207	1.81%
Total	5,607	100.00%	\$ 2,403,513,432	100.00%	728,220	100.00%

Apéndice – Estratificación de las Plataformas Digitales Hipotecarias

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio de las Plataformas Digitales Hipotecarias al 31 de marzo de 2024.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Plataformas Digitales Hipotecarias (Pesos)	13.09%	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%
Total		973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Tasa Activa (garantía hipotecaria)						
Tasa Activa	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 11.9%	256	26.31%	\$ 741,459,791	27.70%	224,649	27.70%
12.0 - 13.0%	177	18.19%	\$ 504,124,534	18.83%	152,740	18.83%
13.1 - 14.5%	437	44.91%	\$ 1,274,852,454	47.63%	386,257	47.63%
14.51 - 15.0%	42	4.32%	\$ 59,058,855	2.21%	17,894	2.21%
> 15.0%	61	6.27%	\$ 97,161,859	3.63%	29,438	3.63%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Ingreso del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Ingreso del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 10 VSM	128	13.16%	\$ 144,936,430	5.41%	43,913	5.41%
10-20 VSM	267	27.44%	\$ 506,019,967	18.90%	153,315	18.90%
20-30 VSM	181	18.60%	\$ 439,837,217	16.43%	133,263	16.43%
30-40 VSM	96	9.87%	\$ 303,872,985	11.35%	92,068	11.35%
>40 VSM	301	30.94%	\$ 1,281,990,895	47.91%	388,420	47.91%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Días Vencidos (garantía hipotecaria)						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	862	88.59%	\$ 2,281,190,024	85.23%	691,159	85.23%
< 91 días	71	7.30%	\$ 259,731,236	9.70%	78,694	9.70%
≥ 91 días	40	4.11%	\$ 135,736,234	5.07%	41,126	5.07%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria) a Orignación						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	196	20.14%	\$ 432,474,449	16.16%	131,032	16.16%
65% - 74.9%	139	14.29%	\$ 451,017,824	16.85%	136,650	16.85%
75% - 84.9%	393	40.39%	\$ 1,082,195,082	40.43%	327,885	40.43%
85% - 95.0%	245	25.18%	\$ 710,970,139	26.56%	215,411	26.56%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ Ps. 1 Millón	140	14.39%	\$ 99,465,770	3.72%	30,136	3.72%
Ps. 1.1 Millón - Ps. 2 Millones	310	31.86%	\$ 463,744,380	17.33%	140,506	17.33%
Ps. 2.1 Millones - Ps. 3 Millones	224	23.02%	\$ 553,140,977	20.67%	167,592	20.67%
Ps. 3.1 Millones - Ps. 4 Millones	114	11.72%	\$ 390,280,189	14.58%	118,248	14.58%
> Ps. 4 Millones	185	19.01%	\$ 1,170,026,177	43.70%	354,496	43.70%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Edad del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	49	5.04%	\$ 111,722,050	4.17%	33,850	4.17%
25.1 - 30 años	117	12.02%	\$ 292,309,863	10.92%	88,565	10.92%
30.1 - 35 años	196	20.14%	\$ 491,174,317	18.36%	148,817	18.36%
35.1 - 40 años	223	22.92%	\$ 659,026,870	24.63%	199,673	24.63%
40.1 - 45 años	143	14.70%	\$ 395,714,692	14.78%	119,894	14.78%
45.1 - 50 años	112	11.51%	\$ 357,318,322	13.35%	108,261	13.35%
50.1 - 55 años	68	6.99%	\$ 200,317,059	7.48%	60,692	7.48%
55.1 - 60 años	42	4.32%	\$ 121,084,522	4.52%	36,686	4.52%
60.1 - 65 años	23	2.36%	\$ 47,989,800	1.79%	14,540	1.79%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

Por Plazo del Crédito (garantía hipotecaria)						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
60 - 119	8	0.82%	\$ 11,170,214	0.42%	3,384	0.42%
120 - 179	42	4.32%	\$ 75,106,659	2.81%	22,756	2.81%
180 - 239	92	9.46%	\$ 246,046,406	9.19%	74,548	9.19%
240 - 299	823	84.58%	\$ 2,318,550,706	86.62%	702,478	86.62%
300 - 360	8	0.82%	\$ 25,783,509	0.96%	7,812	0.96%
Total	973	100.00%	\$ 2,676,657,494	100.00%	810,978	100.00%

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.