



Infonavit

Análisis de los resultados financieros del Infonavit a Septiembre 2013

- Las entradas totales de efectivo, sin considerar fuentes alternas de financiamiento, fueron por \$121,407 millones a septiembre de 2013, 7.00% mayores que lo recaudado en el mismo periodo del año anterior.
- El margen financiero a septiembre de 2013 fue de \$42,014 millones, 4.04 % mayor al de septiembre de 2012.
- Dentro del Estado de Resultados, el Gasto de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)¹ fue de \$5,417 millones a septiembre de 2013, 2.67% menor al programado para el periodo.
- El monto de intereses por el rendimiento a la Subcuenta de Vivienda fue de \$29,771 millones al mes de septiembre de 2013, de los cuales \$10,333 millones corresponden al rendimiento adicional al crecimiento del salario mínimo. La tasa nominal de rendimiento a la Subcuenta de Vivienda fue de 5.98%, la cual es mayor en 22 pb a la tasa nominal al cierre de septiembre de 2012 (5.76%). Por su parte, la tasa de rendimiento real² se ubicó en 2.00% (para septiembre de 2012 dicha cifra fue de 1.50%).
- La cartera total al cierre de septiembre de 2013 asciende a \$926,104 millones, una cifra superior en 8.60% a la del mismo período del 2012.
- El índice de morosidad en número de créditos para septiembre de 2013 fue de 5.70%, cifra superior en 53 pb a lo reportado en el mismo periodo del 2012 (5.17%).
- El índice de cobertura de cartera vencida se ubicó en 259.17% a septiembre de 2013, mientras que en el mismo periodo del 2012 fue de 272.09%.
- La razón de patrimonio/activos totales fue de 12.57% a septiembre de 2013; dicha cifra es mayor en 100 pb a la del mismo periodo de 2012, la cual fue de 11.57%.

¹ Es el costo operativo del Instituto, cuyo tope máximo no deberá exceder del 0.55% del total de los activos, según lo marca la Ley del Infonavit.

² Representa la tasa de rendimiento adicional al crecimiento del salario mínimo.

Flujo de efectivo

Flujo de Efectivo (millones de pesos)

	Septiembre		Var.
	2013	2012	2012
Existencia Inicial	9,570	7,440	28.63%
ENTRADAS TOTALES	124,483	123,364	0.91%
Operaciones ordinarias (sin Cedevis)	121,407	113,464	7.00%
Aportaciones	45,455	43,090	5.49%
Recuperaciones de Créditos	73,118	67,788	7.86%
Productos financieros	875	527	65.98%
Otras entradas	1,959	2,059	-4.89%
Financiamiento Emisión CEDEVIS³	3,076	9,900	-68.93%
SALIDAS	88,173	109,414	-19.41%
Entrega de depósitos	9,269	7,295	27.07%
Programa de financiamiento	68,741	91,545	-24.91%
Gasto (GAOV)	5,078	4,777	6.30%
Otras salidas	5,085	5,797	-12.28%
Existencia Final	45,880	21,390	114.49%

Entradas

Las entradas totales de efectivo al cierre de septiembre de 2013 se ubicaron en \$124,483 millones, lo que representa un incremento interanual de 0.91%. Si se descuenta el importe obtenido por fuentes alternas de financiamiento de este periodo, las entradas totales representan \$121,407 millones, 7.00% mayores a lo observado en el mismo periodo del año anterior.

Las entradas provenientes de recuperaciones de créditos ascendieron a \$73,118 en septiembre de 2013, mostrando un incremento de 7.86% con relación al mismo periodo de 2012. Las entradas por recuperaciones de crédito representan el 60.23% del total de las operaciones ordinarias del periodo (sin considerar las fuentes alternas de financiamiento).

³ Los Cedevis son certificados bursátiles respaldados por hipotecas originadas por el Infonavit, y constituyen una fuente alterna de financiamiento del Instituto, ya que los recursos provenientes de la colocación se reinvierten en los nuevos créditos que se otorgarán a los trabajadores derechohabientes.

Salidas

El total de salidas de efectivo al cierre de septiembre de 2013 ascendió a \$88,173 millones, 19.41% menores a las registradas durante el mismo periodo del año anterior, este decremento se debe principalmente a que durante el presente año la originación de créditos hipotecarios ha mostrado un ritmo menor respecto al año anterior.

Estado de Resultados

Estado de Resultados (millones de pesos)

	Septiembre		Var.
	2013	2012	2012
Margen financiero	42,014	40,384	4.04%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-35,410	-36,217	-2.23%
Comisiones y tarifas, neto	2,399	2,016	18.98%
Gastos generales	-5,417	-4,983	8.71%
Resultado de la operación	3,586	1,200	198.98%
Otros productos (gastos)	7,998	7,079	12.98%
Resultado neto	11,584	8,279	39.91%

Resultado neto

Al cierre de septiembre de 2013 el resultado neto fue de \$11,584 millones, lo cual resulta 28.30% mayor al presupuestado por el Infonavit y 39.91% mayor que septiembre de 2012.

El monto de intereses por el rendimiento a la Subcuenta de Vivienda fue de \$29,771 millones al mes de septiembre de 2013, de los cuales 10,333 millones corresponden al rendimiento adicional al crecimiento del salario mínimo. La tasa nominal de rendimiento a la Subcuenta de Vivienda fue de 5.98%, la cual es mayor en 22 pb a la tasa nominal al cierre de septiembre de 2012 (5.76%). Por su parte la tasa de rendimiento real⁴ se ubicó en 2.00% (para septiembre de 2012 dicha cifra fue de 1.50%). Adicionalmente, se están cubriendo al 100% las reservas requeridas en casos de riesgos crediticios, lo cual generó un gasto al cierre de este periodo de \$35,410 millones. Finalmente, los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV) fueron de \$5,417 millones, 2.67% menores a los presupuestados para el periodo.

⁴ Representa la tasa de rendimiento adicional al crecimiento del salario mínimo.

Margen financiero

Al mes de septiembre de 2013, el margen financiero fue de \$42,014 millones, lo que representa un incremento de 4.04% en comparación con el mismo periodo de 2012.

	Septiembre		Var.
	2013	2012	2012
Ingresos por intereses	71,785	66,924	7.26%
Gastos por intereses	-29,771	-26,541	12.17%
Margen financiero	42,014	40,383	4.04%
Activo productivo promedio ⁵	863,779	781,218	10.57%
Margen financiero/Activo productivo promedio	4.86%	5.17%	31 pb

El incremento en el margen financiero por \$1,631 millones de pesos respecto al mismo periodo 2012, se debió principalmente a que al cierre del 3er. trimestre del 2013 se obtuvieron mayores ingresos por intereses por un aumento en el volumen de la cartera (\$4,860 millones de pesos); asimismo se registró un mayor gasto al remunerar a la subcuenta de vivienda a una tasa nominal del 5.98% (\$3,229 millones de pesos), 22 pb superior a la del mismo periodo de 2012.

Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)

	Septiembre		Var.
	2013	2012	2012
Gasto gestionable	5,016	4,619	8.59%
Rentas, depreciación y amortización	401	364	10.16%
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia	5,417	4,983	8.71%

Al cierre de septiembre de 2013 el Gasto de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV) se ubicó en \$5,417 millones, 2.67% inferior al gasto presupuestado, y 8.71% mayor al del mismo periodo del 2012.

⁵ Se refiere al promedio de disponibilidades, inversiones en valores y cartera hipotecaria vigente (la cual incluye prórrogas), considerando el monto del mes del año en curso y el mismo mes del año anterior.

Balance general

Balance General (millones de pesos)

	Septiembre		Var.
	2013	2012	2012
Disponibilidades e Inversiones en valores	45,880	21,390	114.49%
Cartera hipotecaria vigente	814,504	761,165	7.01%
Prórroga	46,237	38,674	19.55%
Cartera Vencida	65,363	52,955	23.43%
Cartera total	926,104	852,794	8.60%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-169,401	-144,085	17.57%
Cartera Neta	756,703	708,709	6.77%
Otros Activos	56,665	51,389	10.27%
Activo Total	859,248	781,489	9.95%
Fondo de ahorro	9,852	10,027	-1.75%
Sistema de ahorro para el retiro	687,534	628,791	9.34%
Otros pasivos y cuentas por pagar	53,838	52,271	3.00%
Pasivo Total	751,224	691,089	8.70%
Patrimonio Total	108,024	90,400	19.50%
Total Pasivo más Patrimonio	859,248	781,489	9.95%

Cartera total

En septiembre de 2013 la cartera de crédito total se ubicó en \$926,104 millones, lo que representa un incremento de \$73,310 millones respecto al mismo mes de 2012. Sin considerar el saldo de los créditos en prórroga, la cartera vigente registró un aumento anual de 7.01%, siendo el otorgamiento de créditos el principal motor de su crecimiento. La cartera en prórroga registró un crecimiento interanual de 19.55%.

Al cierre de septiembre de 2013, el porcentaje de número de créditos en cartera vencida es de 5.70% y se conforma por 238,319 créditos en cartera vencida de un total de 4,181,099 créditos dentro del balance del Instituto.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al mes de septiembre de 2013, el nivel de reservas crediticias se ubicó en \$169,401 millones. Con esto, el índice de cobertura (estimación preventiva para riesgos crediticios/cartera vencida) se ubicó en 259.17%.

Sistema de Ahorro para el Retiro

Este rubro mostró un incremento de 9.34% en comparación a septiembre de 2012, es decir, \$58,743 millones, lo que se explica principalmente por las aportaciones patronales y el rendimiento otorgado a la subcuenta de vivienda, como se muestra a continuación:

sep-12	Saldo inicial	628,791
(+) Aportaciones		54,762
(+) Intereses pagados (cantidad básica y de ajuste)		38,979
(-) Entregas por créditos		20,933
(-) Retiros		12,294
(-) Otros		1,771
sep-13	Saldo final	687,534

Patrimonio

La razón de patrimonio/activos totales fue de 12.57% a septiembre de 2013; dicha cifra es mayor en 100 pb a la del mismo periodo de 2012, la cual fue de 11.57%.



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
 Barranca del Muerto 280 Col. Guadalupe Inn C.P. 01029
I. BALANCE GENERAL COMPARATIVO A SEPTIEMBRE, JUNIO DE 2013 Y SEPTIEMBRE DE 2012.

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

A C T I V O	Sep-13	Jun-13	Sep-12	P A S I V O	Sep-13	Jun-13	Sep-12
Disponibilidades	142,580	146,322	193,848	Aportaciones a Favor de los Trabajadores para Fondo de Vivienda			
Inversiones en Valores				Fondo de Ahorro	9,851,704	9,890,957	10,027,252
Títulos recibidos en reporto	45,737,477	25,360,093	21,196,519	Sistema de Ahorro para el Retiro	687,533,868	668,028,567	628,790,816
Cartera de Crédito a la Vivienda Vigente					697,385,572	677,919,524	638,818,068
Cartera Hipotecaria vigente	814,504,013	802,591,042	761,165,346	Cuentas por Pagar	11,165,598	6,700,298	10,846,608
Cartera en Prórroga	46,236,591	37,353,564	38,674,313	Acreeedores diversos	553,217	383,588	386,638
Total cartera de crédito a la vivienda vigente	860,740,604	839,944,606	799,839,659	Otras cuentas por pagar	35,768	2,198	4,157
Cartera vencida de crédito a la vivienda	65,363,280	66,548,705	52,954,824	Convenios y aportaciones por aplicar	12,981,972	22,011,717	13,395,756
Total cartera de crédito	926,103,884	906,493,311	852,794,483	Provisiones para obligaciones diversas	8,538,971	8,160,982	8,179,743
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-169,401,208	-167,210,006	-144,085,130	Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	20,562,519	28,549,682	19,457,644
Cartera de crédito (Neto)	756,702,676	739,283,305	708,709,353	TOTAL PASIVO	751,223,617	743,727,989	691,088,614
Otras cuentas por cobrar - Neto	1,281,167	1,220,360	1,104,046	Patrimonio Contribuido	56,509,557	56,509,557	56,509,557
Cuentas fiscales por cobrar - Neto	14,101,102	39,089,672	14,477,609	Patrimonio Ganado	39,931,180	39,931,180	25,611,487
Reserva territorial - Neto	11,214	11,214	11,129	Resultado Neto	11,583,686	5,914,547	8,279,185
Bienes adjudicados o recibidos en dación -Neto	6,756,580	6,922,024	3,147,505	TOTAL PATRIMONIO	108,024,423	102,355,284	90,400,229
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	404,597	427,098	447,730	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	859,248,040	846,083,273	781,488,843
Derechos Fiduciarios	32,518,841	32,053,148	30,828,884				
Otros Activos - Neto	1,591,806	1,570,037	1,372,220				
TOTAL ACTIVO	859,248,040	846,083,273	781,488,843				

JUAN GABRIEL FREGOSO FLORES
 Contador General

CUENTAS DE ORDEN	Sep-13	Jun-13	Sep-12
Créditos comprometidos	511,081	665,356	1,908,125
Intereses cartera vencida (suspendidos)	4,546,205	4,461,258	3,487,739
Cartera de créditos Burzatilizados	109,513,301	112,292,037	108,631,117
Créditos aplicados reservados al 100%	83,864,756	81,474,603	82,990,376
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Admon.	366,627	366,627	366,627
Cartera de créditos vendida	11,742,478	11,742,478	11,742,478
Cartera administrada INFONAVIT Total	56,971,449	56,519,771	48,109,360
Cartera administrada INFONAVIT Más Crédito	4,347,738	2,868,891	0
Cartera administrada MEJORA TU CASA	5,232,182	4,469,683	2,391,106
Derechos fiduciarios venta de flujos de cartera	1,332,248	1,332,248	1,593,013
Aportaciones pendientes de traspasar SAR 92	39,876,535	39,283,904	37,276,012



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Barranca del Muerto 280 Col. Guadalupe Inn C.P. 01029

II.- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO A SEPTIEMBRE, JUNIO DE 2013 Y SEPTIEMBRE DE 2012.

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

CONCEPTO	HASTA EL MES DE		
	Sep-13	Jun-13	Sep-12
Ingresos por Intereses	71,784,907	47,705,451	66,924,610
Gastos por Intereses	-29,770,608	-19,535,421	-26,541,460
Margen Financiero	42,014,299	28,170,030	40,383,150
Estimacion Preventiva para Riesgos Crediticios	-35,409,823	-26,835,772	-36,216,961
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	6,604,476	1,334,258	4,166,189
Comisiones y tarifas cobradas	2,495,663	1,690,186	2,166,929
Comisiones y tarifas pagadas	-97,096	-72,965	-150,958
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	9,003,043	2,951,479	6,182,160
Gastos Generales	-5,083,118	-3,214,782	-4,677,442
Depreciaciones y Amortizaciones	-333,660	-220,166	-305,202
Resultado de la Operación	3,586,265	-483,469	1,199,516
Otros Productos	12,743,700	9,016,716	11,416,328
Otros Gastos	-4,746,279	-2,618,700	-4,336,659
Resultado antes de Operaciones Discontinuas	11,583,686	5,914,547	8,279,185
Operaciones Discontinuas	0	0	0
RESULTADO NETO	11,583,686	5,914,547	8,279,185



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Barranca del Muerto 280 Col. Guadalupe Inn C.P. 01029

III - ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO DE SEPTIEMBRE, JUNIO DE 2013 Y SEPTIEMBRE DE 2012.

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

Concepto	HASTA EL MES DE		
	Sep-13	Jun-13	Sep-12
Actividades de Operación :			
Resultado neto	11,583,686	5,914,547	8,279,185
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron la utilización de recursos:			
Estimación por incobrabilidad de deudores diversos	579,795	-186,313	-538,889
Estimación por baja valor de bienes adjudicados	111,337	68,321	370,967
Depreciaciones y Amortizaciones	333,660	220,166	305,202
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	35,409,823	26,835,772	36,216,961
Estimación por incobrabilidad cuentas fiscales por cobrar	1,653,772	716,688	-2,752,895
Estimación por baja valor de derechos fiduciarios	-67,687	355,824	148,674
Cantidad básica y de ajuste aplicada a las subcuentas de vivienda	29,728,135	19,512,526	26,435,075
Estimación por baja de valor de Reserva Territorial	0	0	781
Indexación de la cartera de crédito	-25,143,639	-16,756,490	-24,679,366
Costo Laboral	131,692	87,795	142,650
	54,320,574	36,768,836	43,928,345
Cambios en las partidas relacionadas con la operación:			
Cartera de créditos	-59,678,351	-42,072,078	-65,826,186
Otras cuentas por cobrar	-821,695	5,220	1,326,013
Cuentas fiscales por cobrar	22,253,113	-1,798,373	26,270,966
Reserva Territorial	0	0	7
Bienes adjudicados	-969,241	-1,091,669	-820,760
Derechos Fiduciarios	-1,326,415	-1,284,233	-3,501,821
Aportaciones de los trabajadores	19,708,570	10,458,131	16,150,596
Cuentas por pagar	3,912,292	-553,008	667,456
Acreedores diversos	199,934	30,305	-56,538
Otras cuentas por pagar	-460,898	-494,468	-1,966,844
Convenios y aportaciones por aplicar	-9,282,793	-253,048	-11,348,394
Provisiones por obligaciones diversas	-186,033	-520,126	-52,521
Créditos diferidos	8,868,162	16,855,325	9,447,553
	-17,783,355	-20,718,022	-29,710,473
Recursos generados o utilizados por la operación	36,537,219	16,050,814	14,217,872
Recursos utilizados en actividades de inversión por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo, gastos por amortizar y otros activos netos	-226,999	-114,236	-267,132
	=====	=====	=====
Disminución o aumento de efectivo y equivalentes	36,310,220	15,936,578	13,950,740
Efectivo y equivalentes al principio del período	9,569,837	9,569,837	7,439,627
Efectivo y equivalentes al final del período	45,880,057	25,506,415	21,390,367



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
 Barranca del Muerto 280 Col. Guadalupe Inn C.P. 01029

IV.- ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO COMPARATIVO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Cifras expresadas en Miles de Pesos)

	<u>Patrimonio contribuido</u>		<u>Patrimonio ganado</u>			
	<u>Nominal</u>	<u>Actualización</u>	<u>Reserva para contingencias</u>	<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado neto</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	20,086,436	36,423,121	10,875,380	14,736,105	14,319,695	96,440,737
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:						
Traspaso resultado del ejercicio 2012				14,319,695	-14,319,695	0
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado neto:						
Resultado neto al mes de Junio 2013					5,914,547	753,712
Saldos al 30 de Junio de 2013	20,086,436	36,423,121	10,875,380	29,055,800	5,914,547	97,194,449
Resultado neto de los meses de Julio a Septiembre 2013					5,669,139	5,669,139
Saldos al 30 de septiembre de 2013	20,086,436	36,423,121	10,875,380	29,055,800	11,583,686	108,024,423