



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 CTIVO | Sep-13 | Jun-13 | Sep-12 | P ASIVO | 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)

| | Patrimonio contribuido | | Patrimonio ganado | | | |
|---|------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| | Nominal | Actualización | Reserva para contingencias | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado neto | Total patrimonio |
| 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 |