

**Fideicomiso Irrevocable  
F/2061 FHipo y  
Subsidiarias  
(Banco Invex, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Invex,  
Fiduciario)**

Estados financieros  
consolidados por los años  
que terminaron el 31 de  
diciembre de 2017 y 2016,  
e Informe de los auditores  
independientes del 24 de  
abril de 2018



**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias  
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero  
Invex, Fiduciario)**

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados 2017 y 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 FHipo y Subsidiarias Administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex Fiduciario**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 FHipo y Subsidiarias, administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario (el "Fideicomiso" o "FHipo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/2061 FHipo y Subsidiarias, administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría* de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

Como se indica en la Nota 1 inciso d) a los estados financieros consolidados, FHipo cedió al Fideicomiso Emisor créditos hipotecarios por un importe de \$2,781,628 y derechos de cobro por un monto de \$2,015,794, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos, derechos de cobro y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios, a cambio de recursos en efectivo y una Constancia Fiduciaria. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por 249,263,341.89 UDIS (equivalente a \$1,434,629) a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs. La Constancia Fiduciaria se presenta en el rubro "Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización", dentro del estado de situación financiera.



## **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### **Estimación para créditos incobrables (véase la nota 6 a los estados financieros consolidados)**

De acuerdo a lo mencionado en las Notas 3 inciso g), h) e i) a los estados financieros consolidados, el Fideicomiso cuenta con cartera de créditos por parte del Fideicomitente sobre vivienda, la recuperación de esos recursos depende del pago que realicen los acreditados. Dadas las características de la cartera de crédito y los riesgos implícitos al evaluar la recuperabilidad de los mismos, se considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable. Asimismo, al cierre de cada período el Fideicomiso estima y reconoce la estimación por deterioro de estas cuentas por cobrar, y nos hemos centrado en la estimación por deterioro de la cartera de créditos ya que se basa en supuestos que están sujetos a juicio de la Administración. Nos hemos enfocado en los supuestos y parámetros utilizados por el Fideicomiso para el cálculo de la reserva por deterioro, que se basa en el monto del adeudo, la probabilidad de incumplimiento, y la severidad de la pérdida, ya que para determinar la pérdida esperada FHipo analiza la información pública de carteras de créditos hipotecarios similares a la cartera de créditos hipotecarios de FHipo debido a que a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados FHipo no tiene evidencia histórica de algún deterioro relevante a su cartera de créditos.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

1. Evaluar y comparar los supuestos y parámetros utilizados con el comportamiento histórico de este tipo de clientes del Fideicomiso y entrevistas con los miembros clave de la Administración para obtener evidencia las diferencias identificadas y dar una razonabilidad sobre la metodología utilizada.
2. Comparar, mediante pruebas selectivas, la siguiente información histórica: número de meses de atraso, saldos en mora, saldo insoluto con los estados de cuenta de los acreditados, información utilizada para determinar la probabilidad de incumplimiento.
3. Comparar, mediante pruebas selectivas, la pérdida dado el incumplimiento con información sobre los costos de recuperación, así como la tasa de descuento con porcentajes y tasas de descuento obtenidos de las bases de datos de fuentes independientes.
4. Recalcular el modelo siguiendo el proceso de la administración, tomando en cuenta los supuestos y parámetros antes indicados para la determinación de la estimación para créditos incobrables.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron razonables.

## **Otra información**

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.



## **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Comité Técnico del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Lo errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de la incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. José Ignacio Valle Aparicio

24 de abril de 2018



**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias**  
**(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario)**

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,344,986	\$ 798,931
Inversiones en valores		21	-
Cartera de créditos hipotecarios:			
Cartera vigente		19,935,634	16,868,208
Cartera vencida		<u>215,934</u>	<u>101,607</u>
Total cartera de créditos hipotecarios		20,151,568	16,969,815
Menos: Estimación para créditos incobrables		<u>(296,002)</u>	<u>(170,831)</u>
Cartera de créditos hipotecarios, neta	6	19,855,566	16,798,984
Derechos de cobro, neto	7	110,630	3,002,602
Otras cuentas por cobrar		93,213	78,869
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	8	3,208,989	504,020
Instrumentos financieros derivados	11	120,049	130,654
Otros activos		<u>43,652</u>	<u>20,531</u>
Total activos		<u>\$ 24,777,106</u>	<u>\$ 21,334,591</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 205,111	\$ 216,275
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	51,954	52,109
Pasivos bursátiles corto plazo	9	<u>998,599</u>	<u>648,157</u>
		1,255,664	916,541
Pasivos bursátiles largo plazo	9	3,976,141	2,973,584
Préstamos bancarios	10	<u>8,807,779</u>	<u>5,755,899</u>
Total de pasivo		<u>14,039,584</u>	<u>9,646,024</u>
Patrimonio			
Aportaciones de los Tenedores de CBFIs	13	10,272,952	11,243,692
Utilidades acumuladas		<u>464,570</u>	<u>444,875</u>
Total de patrimonio		<u>10,737,522</u>	<u>11,688,567</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 24,777,106</u>	<u>\$ 21,334,591</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias**  
**(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario)**

## **Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
 (En miles de pesos, excepto por la utilidad por CBFI)

	Notas	2017	2016
Ingresos por intereses	15	\$ 2,130,509	\$ 1,652,119
Gastos por intereses	9,10 y 11	<u>(1,008,880)</u>	<u>(354,719)</u>
Margen financiero		1,121,629	1,297,400
Estimación para créditos incobrables	6 y 7	<u>(160,092)</u>	<u>(103,673)</u>
Margen financiero ajustado		961,537	1,193,727
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	8	429,720	134,105
Gastos de administración:			
Honorarios por administración y cobranza	12	(362,963)	(300,218)
Otros		<u>(86,149)</u>	<u>(54,989)</u>
		<u>(449,112)</u>	<u>(355,207)</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 942,145</u>	<u>\$ 972,625</u>
Otros resultados integrales que se reclasificaran a resultados:			
Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura	11	<u>(10,605)</u>	<u>130,654</u>
		<u>(10,605)</u>	<u>130,654</u>
Utilidad integral		<u>\$ 931,540</u>	<u>\$ 1,103,279</u>
Utilidad básica y diluida por CBFI, considerando el promedio ponderado de CBFIs en circulación	13	<u>\$ 2.0938</u>	<u>\$ 2.252</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.





**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias**  
**(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario)**

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2016	345,000,000	\$ 8,249,130	\$ 252,496	\$ -	\$ 8,501,626
Segunda colocación CBFIs, netos de gastos de colocación	124,515,000	2,994,562	-	-	2,994,562
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	-	(910,900)	-	(910,900)
Utilidad neta e integral	-	-	972,625	130,654	1,103,279
Saldos al 31 de diciembre de 2016	469,515,000	11,243,692	314,221	130,654	11,688,567
Recompras de CBFIs	(45,315,070)	(970,740)	-	-	(970,740)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	-	(911,845)	-	(911,845)
Utilidad neta e integral	-	-	942,145	(10,605)	931,540
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>424,199,930</u>	<u>\$ 10,272,952</u>	<u>\$ 344,521</u>	<u>\$ 120,049</u>	<u>\$ 10,737,522</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias**  
**(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invex, Fiduciario)**

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2017	2016
Utilidad neta	\$ 942,145	\$ 972,625
Ajustes por partidas que no generaron efectivo:		
Ingresos por intereses	(2,130,509)	(1,652,119)
Estimación para créditos incobrables	160,092	103,673
Gastos por intereses	1,008,880	354,719
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	<u>(429,720)</u>	<u>(134,105)</u>
	(449,112)	(355,207)
Cambios en activos y pasivos de operación		
Adquisición de cartera de créditos hipotecarios	(6,091,981)	(8,112,777)
Cesión de cartera de créditos hipotecarios	2,007,524	-
Cobros de créditos hipotecarios	1,024,359	737,814
Reembolso por créditos hipotecarios devueltos	109,943	319,222
Intereses de créditos hipotecarios efectivamente cobrados	1,708,365	1,136,102
Incremento en inversiones en valores	(21)	-
Incremento en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	(2,275,249)	-
Intereses de inversiones en valores efectivamente cobrados	68,218	23,619
Derechos de cobro Fovissste	-	(2,999,578)
Venta de derechos de cobro Fovissste	2,781,628	-
Cobranza de derechos Fovissste	176,575	182,248
Disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar	6,833	(34,338)
Incremento en otros activos	(23,121)	(1,075)
(Disminución) incremento en cuentas por pagar y gastos acumulados	(11,319)	25,701
Préstamos recibidos	3,018,231	3,920,452
Intereses sobre préstamos pagados	(622,794)	(138,024)
Incremento en pasivos bursátiles	1,177,987	3,612,202
Intereses pagados de pasivos bursátiles	<u>(177,426)</u>	<u>(98,924)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	<u>2,428,640</u>	<u>(1,782,563)</u>
Actividades de financiamiento:		
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(911,845)	(910,900)
Recompras de CBFIs	(970,740)	-
Aportaciones de los fideicomitentes	-	3,112,875
Gastos de emisión de CBFIs	<u>-</u>	<u>(118,313)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado de actividades de financiamiento	<u>(1,882,585)</u>	<u>2,083,662</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	546,055	301,099
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>798,931</u>	<u>497,832</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,344,986</u>	<u>\$ 798,931</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



# Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo y Subsidiarias (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(En miles de pesos)

### 1. Actividad de FHipo y eventos relevantes

El 3 de julio de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso de Administración con carácter Irrevocable número F/2061 (el “Fideicomiso” o “FHipo”) siendo partes CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (“CH”) (antes Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.) en su carácter de Fideicomitente (el “Fideicomitente” y “Fideicomisario en Segundo Lugar”), y Banco Invex, S.A., Institución de Banca de Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario (el “Fiduciario”), designándose a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), quienes son Fideicomisarios en Primer Lugar. FHipo se estableció con el objetivo de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México.

FHipo no tiene empleados, los servicios administrativos le son proporcionados por CH en su carácter de Asesor y Administrador.

El domicilio social de FHipo se encuentra en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 9, Col. Lomas de Santa Fe, México, C.P. 05300, Ciudad de México.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, FHipo es un Fideicomiso no empresarial (transparente) para efectos fiscales y legales, en términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente (“Regla 3.1.15.”), lo que significa que el Fideicomiso está sujeto a un tratamiento de “transparencia” para efectos del Impuesto Sobre la Renta (“ISR”). Para calificar como un fideicomiso “transparente”, los ingresos pasivos generados a través del Fideicomiso deben representar al menos el 90.0% de los ingresos totales generados en el Fideicomiso. De conformidad con la Regla 3.1.15., se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda o de capital, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles. Por lo anterior, al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales y el régimen fiscal aplicable, la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerá de las características de cada uno de ellos.

#### *Eventos importantes 2017:*

##### a. *Líneas bancarias de crédito:*

El 14 de diciembre de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Dicha línea de crédito es por un monto total de hasta \$5,000,000, la cual podrá ser dispuesta conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. Al 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto el monto total de la línea de financiamiento.

El 17 de noviembre de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito; Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, por un monto de hasta \$5,000,000. Al 31 de diciembre de 2017 se han dispuesto \$2,520,000.



El 20 de junio de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Dicha línea de crédito es por un plazo de 6 años y por un monto total de hasta \$1,396,973, la cual podrá ser dispuesta conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. El 27 de julio de 2017 se dispuso el monto total de la línea de financiamiento.

b. ***Adquisición de Constancias Subordinadas:***

El 20 de diciembre de 2017, FHipo adquirió dos constancias subordinadas, las cuales representan el 34.4% y 48.3% del remanente del patrimonio fideicomitado de las bursatilizaciones identificadas bajo la Clave de Pizarra CDVITOT 13U y CDVITOT 14U, respectivamente. La adquisición fue por un monto total de \$876,961. La cartera hipotecaria que respalda dichas bursatilizaciones corresponde a créditos originados bajo la modalidad del programa Infonavit Total VSM.

c. ***Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a corto plazo:***

El 12 de octubre y el 18 de mayo de 2017, FHipo emitió a través de una oferta pública, Certificados Bursátiles Fiduciarios a Corto Plazo (“CBFs a C/P”) por un importe de \$500,000 cada emisión. Los CBFs a C/P se emitieron a un plazo de un año a una tasa de interés igual a la TIIIE más 70 bps. y 55 bps, respectivamente.

d. ***Bursatilización FHIPOCB 17U:***

El 3 de julio de 2017, FHipo, en su calidad de Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso con el objeto de emitir en México Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs). El 7 de julio de 2017, se emitieron 5,842,77,3 CBFs con valor nominal de 100 UDIS cada uno a través del Fideicomiso Irrevocable No. 3186 (el Fideicomiso Emisor). Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios y derechos de cobro originados por Infonavit y Fovissste, respectivamente.

FHipo cedió al Fideicomiso Emisor créditos hipotecarios por un importe de \$2,015,794 y derechos de cobro por un monto de \$2,781,628, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos, derechos de cobro y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios, a cambio de recursos en efectivo y una Constancias Fiduciaria.

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por 249,263,341.89 UDIS (equivalente a \$1,434,629) a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs. La Constancia Fiduciaria se presenta en el rubro “Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”, dentro del estado de situación financiera.

e. ***Segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a largo plazo:***

Con base en el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de corto y largo plazo establecido por FHipo, el 10 de marzo de 2017 se realizó la segunda emisión de CBFs a largo plazo (CBFs a L/P) en el mercado mexicano por un monto de \$900,000, la tasa de interés nominal de los CBFs a largo plazo es de 8.78% anual. Los CBFs a L/P están garantizados con cartera de créditos hipotecarios cedida al fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago F/2880 (“Fideicomiso de Garantía”). Dichos CBFs a L/P tienen una amortización programada en el mes 60 y un plazo legal de hasta 35 años.



f. **Distribuciones:**

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, durante 2017 y 2016, FHipo ha realizado distribuciones del 95% de la utilidad neta obtenida en cada trimestre como sigue:

<b>2017</b>				
Trimestre al que corresponde la utilidad	Fecha de pago	Distribuciones	Numero de CBFIs en circulación a la fecha de pago	Distribuciones por CBFI (en pesos)
3er. Trimestre 2017	15 de noviembre de 2017	\$ 218,691	430,449,930	\$ 0.5080
2do. Trimestre 2017	24 de agosto de 2017	228,563	451,694,236	0.5060
1er. Trimestre 2017	25 de mayo de 2017	231,281	453,894,236	0.5095
4°. Trimestre 2016	23 de marzo de 2017	<u>233,310</u>	460,489,824	0.5066
Total		<u>\$ 911,845</u>		
<b>2016</b>				
Trimestre al que corresponde la utilidad	Fecha de pago	Distribuciones	Numero de CBFIs en circulación a la fecha de pago	Distribuciones por CBFI (en pesos)
3er. Trimestre 2016	24 de noviembre de 2016	\$ 222,854	469,515,000	\$ 0.4749
2do. Trimestre 2016	24 de agosto de 2016	251,600	469,515,000	0.5359
1er. Trimestre 2016	27 de mayo de 2016	216,230	469,515,000	0.4605
4°. Trimestre 2015	19 de febrero de 2016	<u>220,216</u>	345,000,000	0.6383
Total		<u>\$ 910,900</u>		

**Eventos importantes 2016:**

a. **Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a corto plazo:**

De acuerdo con el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) de corto y largo plazo, el 13 de abril y el 19 de mayo de 2016, FHipo emitió a través de una oferta pública CBFs a corto plazo (“CBFs a C/P”) por un importe de \$300,000 (“FHIPO 00116”) y \$350,000 (“FHIPO 00216”), respectivamente. Los CBFs a C/P se emitieron a un plazo de un año a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) más 79 puntos base (por sus siglas en inglés “bps”) para FHIPO 00116 y TIIE más 70 bps para FHIPO 00216.

b. **Emisión primaria de CBFIs:**

El 19 de abril de 2016, FHipo realizó la segunda emisión primaria de CBFIs a través de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Mediante esta Oferta pública se emitieron 120 millones de CBFIs. El precio de colocación fue de \$25 pesos por CBFI, para llegar a una emisión total de \$3,000,000, de los cuales 66.53% se colocaron entre inversionistas mexicanos y el 33.47% restante fue adquirido por inversionistas internacionales bajo la regla 144A-Reg S de los Estados Unidos de América.

El 19 de mayo de 2016, los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación por 4,515,000 CBFIs a \$25 pesos por CBFI, lo que resultó en un importe de \$112,875. Al 31 de diciembre de 2016 existen 469,515,000 CBFIs en circulación por un importe total de \$11,737,875.

c. **Adquisición de derechos de cobro sobre cartera hipotecaria Fovissste:**

El 3 de junio de 2016, FHipo y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“Fovissste”) iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual Fovissste cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el fideicomiso F/2803. FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por \$2,999,578, equivalente al saldo de los derechos fideicomisarios sobre dichos créditos hipotecarios a la fecha de cesión.



d. ***Líneas bancarias de crédito:***

En junio de 2016 FHipo contrató una línea de crédito simple con Banco Santander México, S.A., (“Banco Santander”) por un monto total de hasta \$2,000,000, la cual fue dispuesta en su totalidad a través del Fideicomiso Irrevocable F/2822 (“Fideicomiso Deudor Santander”) el 23 de junio de 2016. La tasa de interés del crédito es TIIE más 190 bps.

El 28 de julio de 2016, FHipo contrató una segunda línea de crédito en cuenta corriente con el Banco Mercantil del Norte, S.A., (“Banorte”) por un monto total de hasta \$4,000,000, la tasa de interés de la línea de crédito revolvente es variable con base en la TIIE más 205 bps. Al 31 de diciembre de 2016, FHipo ha dispuesto \$1,624,000 de esta línea de crédito (“Línea de Crédito Banorte 2”) a través del fideicomiso irrevocable F/2874 (“Fideicomiso Deudor Banorte 2”).

e. ***Contratación de instrumento financiero derivado con fines de cobertura:***

Con la finalidad de administrar el riesgo de mercado por posibles cambios en la tasa de interés de referencia de los pasivos de FHipo, el 15 de julio de 2016 se realizó una operación con instrumentos financieros derivados con fines de cobertura a través de un Swap de tasa de interés, el monto notional del Swap es de \$3,000,000 a un plazo de tres años, con vencimientos cada 91 días (la primer fecha de vencimiento fue el 28 de septiembre de 2016). La variable de referencia del Swap es la TIIE, por lo tanto, en esta operación FHipo paga una tasa de interés fija nominal de 5.56% anual y recibe una tasa TIIE sobre el monto notional.

f. ***Primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a largo plazo:***

Con base en el programa de colocación de CBFs de corto y largo plazo establecido por FHipo, el 22 de agosto de 2016 se realizó la primera emisión de CBFs a largo plazo (CBFs a L/P) en el mercado mexicano por un monto de \$3,000,000, la tasa de interés nominal es de 7% anual. Los CBFs a L/P están garantizados con cartera de créditos hipotecarios cedida al fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago F/2880 (“Fideicomiso de Garantía”). Dichos CBFs a L/P tienen una amortización programada en el mes 60 y un plazo legal de hasta 35 años.

## 2. **Bases de presentación**

a. ***IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

FHipo aplicó de manera anticipada, desde el 1 de enero de 2015, la IFRS 9 “Instrumentos financieros”.

FHipo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia, ya que el Fideicomiso no cuenta con este tipo de operaciones.

IFRS 15

Ingresos de contratos con clientes<sup>1</sup>

IFRS 16

Arrendamientos<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación temprana.

<sup>2</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir de cierta fecha para ser determinada.

b. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen las cifras de FHipo y los del Fideicomiso Irrevocable F/2590 (“Fideicomiso Deudor Banorte 1”), del Fideicomiso Irrevocable F/2549 (“Fideicomiso Maestro”), el Fideicomiso Irrevocable F/2822 (“Fideicomiso Deudor Santander”), el Fideicomiso Irrevocable F/2874 (“Fideicomiso Deudor Banorte 2”), el Fideicomiso de Garantía, el Fideicomiso Irrevocable F/3201 (“Fideicomiso Deudor BID”), el Fideicomiso Irrevocable F/3371 (“Fideicomiso Deudor NAFIN”) y el Fideicomiso Irrevocable 3440 (“Fideicomiso Deudor HSBC”) (en su conjunto “los Fideicomisos”), en los cuales FHipo tiene control.



El Fideicomiso Deudor Banorte 1, el Fideicomiso Deudor Banorte 2, el Fideicomiso Deudor Santander, el Fideicomiso Deudor BID, el Fideicomiso Deudor NAFIN y el Fideicomiso Deudor HSBC fueron constituidos para administrar los créditos hipotecarios que respaldan los préstamos bancarios recibidos. El Fideicomiso Maestro tiene la finalidad de recibir y distribuir la cobranza de los créditos hipotecarios. El Fideicomiso de Garantía fue constituido para administrar los créditos que respaldan los CBFs a L/P emitidos.

El control se obtiene cuando FHipo:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

FHipo reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

### 3. Principales políticas contables

#### a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de FHipo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### b. *Bases de medición*

Los estados financieros consolidados de FHipo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización y las inversiones en valores que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FHipo considera las características del activo o pasivo y si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina como se indica anteriormente.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos en donde FHipo puede obtener dichos precios a la fecha de valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, ya sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.



c. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FHipo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos. Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Para efectos de presentación en los estados financieros consolidados, los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos ó pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

d. ***Activos financieros***

*Clasificación de activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: instrumentos financieros medidos a su costo amortizado, activos financieros medidos ‘a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales’ o “FVTOCI” (por sus siglas en inglés) y activos financieros medidos a “valor razonable con cambios en resultados” “FVTPL” (por sus siglas en inglés). Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

*Activo financiero a costo amortizado*

Un activo financiero se mide a costo amortizado si se encuentra en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente.

*Activo financiero a FVTOCI*

Un activo financiero se mide a FVTOCI si se mantiene en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal.

*Activo financiero a FVTPL*

Un activo financiero que no es medido a costo amortizado o a FVTOCI se mide a su valor razonable con cambios en los resultados.

Las inversiones en valores se clasifican como FVTOCI y los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se clasifican como FVTPL, los demás activos financieros se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

*Baja de activos financieros*

FHipo deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

e. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consiste principalmente en inversiones en valores a corto plazo (reportos), de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento menor a tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor.





f. ***Inversiones en valores***

Las inversiones en valores se clasifican como activos financieros a FVTOCI, al momento de su adquisición se registran a su valor razonable, el cual es igual al precio de la contraprestación pagada por dicha inversión. Posteriormente se valúan a su valor razonable con base en los precios de mercado proporcionados por un proveedor de precios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) para actuar como tal, cualquier utilidad o pérdida que surge de su valuación posterior se registra en los otros resultados integrales.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso, FHipo solo puede invertir sus recursos como sigue:

- Valores de deuda emitidos por el gobierno federal de México.
- Valores de deuda que se encuentren total e incondicionalmente garantizados en cuanto al pago de intereses y principal por el gobierno federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones a su vez estén garantizadas por el gobierno federal de México.
- Reportos respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente.
- Instrumentos “trackers” o títulos referenciados a activos, respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente.

En el entendido que tratándose de los instrumentos señalados anteriormente, los mismos tendrán un plazo menor a 1 año.

g. ***Cartera de créditos hipotecarios***

La cartera de créditos hipotecarios se reconoce inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúa a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo.

El costo amortizado de la cartera de créditos hipotecarios es la medida inicial de dicha cartera menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada de la cartera de créditos hipotecarios o, cuando es apropiado, un período menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

La cartera de crédito de FHipo se compone de créditos adquiridos al Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (“Infonavit”) a través del programa “Infonavit Total” e “Infonavit Mas Crédito”. Dichos créditos cuentan con dos regímenes de amortización por parte de los acreditados como sigue:

- El Régimen Ordinario de Amortización (“ROA”), comprende aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada del salario del trabajador por su patrón y pagada bimestralmente por este último al Infonavit.
- En el Régimen Extraordinario de Amortización (“REA”) se encuentran los acreditados, que habiendo perdido su relación laboral, cubren directamente y de forma mensual el pago de sus amortizaciones al Infonavit.

***Cartera vigente*** - Representa el saldo insoluto de los créditos otorgados y los intereses devengados no cobrados sobre los créditos que se encuentran al corriente en sus pagos o con atraso hasta de 90 días respecto de su último pago.



De acuerdo con la Ley del Infonavit, en caso de pérdida de la relación laboral del trabajador, se otorga una prórroga en sus pagos de capital e intereses ordinarios, durante dicha prórroga los intereses ordinarios que se generen se capitalizan al saldo del principal del crédito. La prórroga no podrá exceder de 12 meses continuos, ni exceder de 24 meses en su conjunto. Los créditos en prórroga se consideran como cartera vigente al no existir obligación de pago de parte del acreditado.

**Cartera vencida** - Los saldos insolutos de capital e intereses, se clasifican como vencidos cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y los adeudos en los que los pagos periódicos parciales de principal e intereses presenten más de 90 días de vencidos. Tratándose de créditos en prórroga, el plazo antes mencionado iniciará una vez terminada la misma.

El traspaso de los créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando se liquiden totalmente los saldos pendientes de pago, o que siendo reestructurados exista evidencia objetiva de pago sostenido. Se considera que existe evidencia objetiva de pago sostenido cuando se liquidan sin retraso y en su totalidad, tanto el monto total exigible de capital e intereses, como mínimo de una exhibición en los créditos bajo el esquema ROA y para los créditos bajo el esquema REA de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito.

**Cartera de créditos denominada en Veces de Salario Mínimo** – Para los créditos denominados en “veces de salario mínimo” (“VSM”), a partir del 1 de enero de 2016, el saldo insoluto de estos créditos se actualiza conforme al incremento del salario mínimo general o del valor de la Unidad de Medida y Actualización (“UMA”), cuya actualización está ligada al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), el que sea menor. Por lo anterior, a partir de esa fecha la indexación de la cartera de créditos en VSM se reconoce mensualmente conforme se devenga y se determina con base en el incremento del INPC. El efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

h. **Derechos de cobro**

Los derechos de cobro se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado de los derechos de cobro es la medida inicial de dichos derechos menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción, indexación de los derechos de cobro y, en su caso, otras primas o descuentos) durante la vida esperada de los derechos de cobro o, cuando es apropiado, un período menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los derechos de cobro están denominados en VSM, por lo que se actualizan conforme al incremento del salario mínimo general o del valor de la UMA, cuya actualización está ligada al incremento del INPC. La indexación de los derechos de cobro en VSM se reconoce mensualmente conforme se devenga y se determina con base en el incremento del INPC. El efecto de la indexación forma parte de la tasa de interés efectiva de los derechos de cobro.

i. **Estimación para créditos incobrables y derechos de cobro**

De acuerdo con la IFRS 9 adoptada por FHipo, a partir del 1 de enero de 2015, la estimación para créditos incobrables y derechos de cobro se determina utilizando el modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que FHipo reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.



A la fecha de los estados financieros consolidados, FHipo evalúa el riesgo crediticio de la cartera de créditos hipotecarios para definir si dicha cartera tiene un riesgo de crédito bajo o si este ha tenido algún incremento significativo desde su reconocimiento inicial.

FHipo considera la siguiente evidencia objetiva para evaluar si la cartera de crédito ha tenido algún incremento significativo en el riesgo crediticio:

- Los créditos hipotecarios son cobrados de manera bimestral, a través de las aportaciones que se pagan al Instituto Mexicano del Seguro Social (“IMSS”), en el mes siguiente después de concluir dicho bimestre, siendo en ese tercer mes cuando FHipo recibe la cobranza de la cartera de créditos, con base en lo anterior, FHipo considera la cartera que presenta atrasos de más de 30 días después de la fecha en que debió cobrarse como un factor que pudiera incrementar el riesgo crediticio.
- El régimen de amortización del crédito por parte de los acreditados (ROA o REA).
- El tipo de prórroga otorgada a los acreditados y el período que los créditos permanecen en dicha prórroga.

Con base en la IFRS 9, para la cartera hipotecaria y derechos de cobro con un riesgo crediticio bajo, FHipo calcula la pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses. En caso de un incremento significativo en el riesgo crediticio, FHipo determina la pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito.

La cartera de crédito y los derechos de cobro están formados contractualmente por un gran número de créditos con características similares (originador, modalidad de pago y tasa de interés), cada uno de los cuales constituye una fracción menor del monto total de dicha cartera de crédito, por lo que se clasifica a toda la cartera como individualmente no significativa. De esta forma se considera que es una cartera colectiva y por lo tanto, basados en la evaluación de la administración, la cartera de créditos hipotecarios se agrupa con base en características similares y, el cálculo de la estimación por deterioro se realiza de forma colectiva.

La pérdida crediticia esperada se determina considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida.

Para determinar la pérdida esperada FHipo analiza la información pública de carteras de créditos hipotecarios similares a la cartera de créditos hipotecarios de FHipo a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados. Lo anterior con la finalidad de estimar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida y debido a que a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados FHipo no tiene evidencia histórica de algún deterioro relevante a su cartera de créditos.

FHipo reconoce en sus resultados como una pérdida o ganancia por deterioro del valor de la cartera de créditos hipotecarios, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiera sea ajustado el saldo de la estimación de créditos incobrables para reflejar la pérdida crediticia esperada de la cartera de créditos a cada fecha de los estados financieros consolidados.

FHipo considera que un crédito tiene deterioro crediticio cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y los adeudos en los que los pagos periódicos parciales de principal e intereses presenten más de 90 días de vencidos.

Cuando se considera que un crédito hipotecario es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación.



j. ***Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización***

En este rubro se registran las contraprestaciones recibidas en la forma de beneficios sobre el remanente del Fideicomiso derivado de operaciones de bursatilización, que se valúan desde su registro inicial a su valor razonable, reconociendo los ajustes resultantes de su valuación en los resultados del ejercicio dentro del rubro “Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”.

Los cobros o recuperaciones posteriores, relacionados con los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán atendiendo a la naturaleza de las partidas recibidas, y se aplicarán directamente para la reducción de dichos beneficios por recibir. Por otro lado, los cobros o recuperaciones posteriores en exceso al monto registrado en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán dentro de los resultados del ejercicio.

La pérdida que resultara por la diferencia entre los cobros o recuperaciones y el monto registrado en beneficios por recibir, se reconoce en los resultados del ejercicio.

k. ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros se integran por las cuentas por pagar, pasivos bursátiles y préstamos bancarios.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del período pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un período más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

FHipo da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FHipo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

l. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando FHipo tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que FHipo tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

m. ***Instrumentos de patrimonio***

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de FHipo luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por FHipo corresponden a los CBFIs emitidos y se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

n. ***Instrumentos financieros de cobertura***

FHipo utiliza un swap de tasa de interés para cubrir su exposición a volatilidad en tasas de interés de referencia de los préstamos recibidos. Este swap es designado como un instrumento financiero derivado de cobertura de flujos de efectivo con respecto al riesgo de tasa de interés.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable a la fecha de los estados financieros consolidados.



o. ***Contabilidad de coberturas***

Al inicio de la cobertura, FHipo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta (“relación de cobertura”), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FHipo documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

La Nota 11 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- **Coberturas de flujo de efectivo**

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de “resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo”. Las pérdidas y ganancias de la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados.

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el patrimonio de FHipo, se reclasifican a los resultados en los mismos períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados y se presenta en el rubro “gastos por intereses”.

La contabilidad de coberturas concluye de forma prospectiva cuando FHipo termina la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence, se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el patrimonio continuará en el patrimonio hasta que los flujos de efectivo futuros cubiertos sean finalmente reconocidos en los resultados. Cuando ya no se esperan flujos de efectivo futuros cubiertos, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio, se reconocerá inmediatamente en los resultados.

p. ***Reconocimiento de ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia FHipo y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada de la cartera de crédito y lo iguala con el importe neto en libros de dicha cartera en su reconocimiento inicial.

Los ingresos por la indexación del valor del VSM se reconocen como se explica en la Nota 3 g anterior.

**4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre**

En la aplicación de las políticas contables de FHipo, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.



### *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

La Nota 2 b. menciona que FHipo tiene control sobre los Fideicomisos, por lo que FHipo presenta los estados financieros consolidados con los de estos Fideicomisos. La administración de FHipo consideró las condiciones establecidas en el contrato de Fideicomiso para concluir que FHipo tiene el poder para afectar las operaciones para optimizar los retornos variables a los que tiene derecho como Fideicomisario en Segundo lugar.

### *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Determinar la estimación de créditos incobrables y el deterioro de los derechos de cobro implica el cálculo de la pérdida crediticia esperada. El cálculo de dicha estimación requiere que FHipo evalúe la información disponible para determinar la probabilidad de incumplimiento y la severidad de pérdida, así como los factores para evaluar un cambio significativo en el riesgo crediticio; para determinar lo anterior, la administración de FHipo considera elementos tales como la periodicidad de los pagos de créditos a través de los diversos regímenes de información y las reestructuras establecidas por la Ley de Infonavit, así como la regulación establecida por el Fovissste.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable FHipo utiliza información pública para obtener los datos principales utilizados en la valuación.

## **5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye bancos y equivalentes de efectivo en el mercado de dinero. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del período se muestra en el estado de flujos de efectivo, como sigue:

	2017	2016
Bancos y equivalentes de efectivo	<u>\$ 1,344,986</u>	<u>\$ 798,931</u>

## **6. Cartera de créditos hipotecarios**

a. Al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2017		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 19,408,788	\$ 206,227	\$ 19,615,015
Intereses	488,111	9,707	497,818
Indexación	<u>38,735</u>	<u>-</u>	<u>38,735</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 19,935,634</u>	<u>\$ 215,934</u>	<u>\$ 20,151,568</u>
	2016		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 16,440,309	\$ 97,728	\$ 16,538,037
Intereses	323,484	3,879	327,363
Indexación	<u>104,415</u>	<u>-</u>	<u>104,415</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 16,868,208</u>	<u>\$ 101,607</u>	<u>\$ 16,969,815</u>



- b. Los créditos hipotecarios se encuentran garantizados con las viviendas adquiridas, el valor de las viviendas se determina con base en un avalúo realizado a la fecha de originación del crédito. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor de las viviendas que garantizan los créditos hipotecarios, determinado a la fecha de originación del crédito es de \$39,300,214 y \$35,078,300, respectivamente.
- c. El nivel máximo de exposición al riesgo crediticio de la cartera de créditos es el valor en libros del portafolio a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados.
- d. La pérdida crediticia esperada se determina con base en el riesgo crediticio de la cartera hipotecaria. Para tal efecto, FHipo considera la siguiente clasificación:

Categoría	Clasificación de Riesgo	Equivalencia
AC	Riesgo normal	Crédito bueno
EXT	Riesgo medio	Crédito aceptable
NA	Riesgo alto	Crédito con probable deterioro crediticio

La cartera de créditos hipotecarios con base en las categorías indicadas anteriormente se integra como sigue:

	2017	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito
AC	\$ 19,130,380	\$ 19,130,380	\$ -
EXT <sup>(1)</sup>	805,254	-	805,254
NA <sup>(2)</sup>	<u>215,934</u>	<u>-</u>	<u>215,934</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 20,151,568</u>	<u>\$ 19,130,380</u>	<u>\$ 1,021,188</u>
	2016	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito
AC	\$ 16,318,567	\$ 16,318,567	\$ -
EXT <sup>(1)</sup>	549,641	-	549,641
NA <sup>(2)</sup>	<u>101,607</u>	<u>-</u>	<u>101,607</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 16,969,815</u>	<u>\$ 16,318,567</u>	<u>\$ 651,248</u>

<sup>(1)</sup> La cartera muestra un incremento significativo en el riesgo crediticio; sin embargo, no tiene un deterioro crediticio.

<sup>(2)</sup> Créditos con deterioro crediticio a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados (ver definición de deterioro crediticio en la nota 3i).

- e. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de la pérdida crediticia esperada sobre la cartera de créditos hipotecarios es de \$296,002 y \$170,831, respectivamente.



- f. A continuación se muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada durante 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo inicial	\$ 170,831	\$ 89,389
Incremento en el año	154,839	92,241
Aplicaciones durante el año	(42,675)	(16,935)
Recuperaciones durante el año	<u>13,007</u>	<u>6,136</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 296,002</u></b>	<b><u>\$ 170,831</u></b>

El incremento en el año de la estimación de pérdida crediticia esperada está relacionada principalmente con el incremento neto de la cartera de créditos hipotecarios durante 2017 y 2016, por los cuales se estima la pérdida crediticia para los siguientes 12 meses.

- g. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la antigüedad de la cartera no deteriorada se muestra como sigue:

	2017	2016
Hasta 30 días	\$ 19,222,372	\$ 16,578,015
De 31 días hasta 60 días	367,913	267,403
De 61 días hasta 90 días	<u>345,349</u>	<u>22,790</u>
<b>Cartera de crédito, neta</b>	<b><u>\$ 19,935,634</u></b>	<b><u>\$ 16,868,208</u></b>

## 7. Derechos de cobro

- a. Derivado de la bursatilización realizada el 3 de julio de 2017, FHipo cedió al Fideicomiso Emisor derechos de cobro por un monto de \$2,015,794, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los derechos de cobro y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios, a cambio de recursos en efectivo y una Constancias Fiduciaria.
- b. El 3 de junio de 2016, el Fovissste cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el Fideicomiso Irrevocable F/2803. FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por \$2,999,578, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre dichos créditos.
- c. El saldo de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integra como sigue:

	2017	2016
Derechos de cobro	\$ 127,315	\$ 3,014,034
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(16,685)</u>	<u>(11,432)</u>
<b>Derechos de cobro, netos</b>	<b><u>\$ 110,630</u></b>	<b><u>\$ 3,002,602</u></b>

- d. Durante 2017 y 2016, el monto de los intereses devengados de los derechos de cobro asciende a \$71,483 y \$196,359, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.
- e. Los derechos de cobro se encuentran garantizados con las viviendas que respaldan cada crédito hipotecario, el valor de las viviendas se determina con base en un avalúo realizado a la fecha de originación del crédito. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor de las viviendas que garantizan los créditos hipotecarios, determinado a la fecha de originación es de \$160,286 y \$3,881,350, respectivamente.





- f. El nivel máximo de exposición al riesgo crediticio de la cartera de créditos es el valor en libros del portafolio a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados.
- g. La pérdida crediticia esperada se determina con base en el riesgo crediticio de cada crédito hipotecario que respaldan los derechos de cobro. Para tal efecto, FHipo considera la siguiente clasificación:

Categoría	Clasificación de Riesgo	Equivalencia
A	Riesgo normal	Crédito bueno
B	Riesgo medio	Crédito aceptable
C	Riesgo alto	Crédito con probable deterioro crediticio

Los créditos hipotecarios con base en las categorías indicadas anteriormente se integran como sigue:

	2017	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito
A	\$ 95,287	\$ 95,287	\$ -
B	5,698	-	5,698
C	<u>16,067</u>	<u>-</u>	<u>16,067</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 117,052</u>	<u>\$ 95,287</u>	<u>\$ 21,765</u>
	2016	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada para los próximos 12 meses	Cartera sobre la que se determina una pérdida crediticia esperada durante todo el tiempo de vida del crédito
A	\$ 2,973,611	\$ 2,973,611	\$ -
B	2,005	-	2,005
C	<u>5,799</u>	<u>-</u>	<u>5,799</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 2,981,415</u>	<u>\$ 2,973,611</u>	<u>\$ 7,804</u>

- h. A continuación se muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada durante 2017 y 2016:

	2017	2016
Saldo inicial	\$ 11,432	\$ -
Incremento en el año	<u>5,253</u>	<u>11,432</u>
Total	<u>\$ 16,685</u>	<u>\$ 11,432</u>

La estimación del deterioro de los derechos de cobro se registra en los resultados del período en el rubro “Estimación para créditos incobrables”.



## 8. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo se integra como sigue:

	2017	2016
CDVITOT 15U	\$ 575,343	\$ 504,020
FHIPOCB 17U	1,646,883	-
CDVITOT 13U	554,730	-
CDVITOT 14U	<u>432,033</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,208,989</u>	<u>\$ 504,020</u>

### *FHIPOCB 17U*

El 3 de julio de 2017, FHipo, en su calidad de Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso con el objeto de emitir en México Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs). El 7 de julio de 2017, se emitieron 5,482,773 CBFs con valor nominal de 100 UDIS cada uno a través del Fideicomiso Irrevocable No. 3186 (el Fideicomiso Emisor). Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios y derechos de cobro originados por Infonavit y Fovissste, respectivamente.

FHipo cedió al Fideicomiso Emisor créditos hipotecarios por un importe de \$2,015,794 y derechos de cobro por un monto de \$2,781,628, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos, derechos de cobro y sus accesorios, así como sustancialmente todos los riesgos y beneficios, a cambio de recursos en efectivo y una Constancias Fiduciaria.

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por 249,263,341.89 UDIS (equivalente a \$1,434,629) a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs. La Constancia Fiduciaria se presenta en el rubro “Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”, dentro del estado de situación financiera.

### *Constancias Subordinadas:*

El 20 de diciembre de 2017, FHipo adquirió dos constancias subordinadas, las cuales representan el 34.4% y 48.3% del remanente del patrimonio fideicomitado de las bursatilizaciones identificadas bajo la Clave de Pizarra CDVITOT 13U y CDVITOT 14U, respectivamente. La adquisición fue por un monto total de \$876,961. La cartera hipotecaria que respalda dichas bursatilizaciones corresponde a créditos originados bajo la modalidad del programa Infonavit Total VSM.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la Constancia es de \$3,208,989 y \$504,020, respectivamente.

## 9. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los pasivos bursátiles se integra como sigue:

	2017	2016
CBFs a C/P		
FHIPO 00117	\$ 500,000	\$ -
FHIPO 00217	500,000	-
FHIPO 00116	-	300,000
FHIPO 00216	<u>-</u>	<u>350,000</u>
	1,000,000	650,000
Intereses por pagar	3,263	707
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(4,664)</u>	<u>(2,550)</u>
Total CBFIs a C/P	<u>998,599</u>	<u>648,157</u>



	2017	2016
CBFs a L/P		
FHipo 16	3,000,000	3,000,000
FHipo 17	900,000	-
Intereses por pagar	149,327	-
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(73,186)</u>	<u>(26,416)</u>
	<u>3,976,141</u>	<u>2,973,584</u>
 Total pasivos bursátiles	 <u>\$ 4,974,740</u>	 <u>\$ 3,621,741</u>

Con Base en el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de corto y largo plazo establecido por FHipo, el 10 de marzo de 2017 se realizó la segunda emisión de CBFs a largo plazo (CBFs a L/P) en el mercado mexicano por un monto de \$900,000, la tasa de interés nominal de los CBFs a largo plazo es de 8.78% anual. Los CBFs a L/P están garantizados con cartera de créditos hipotecarios cedida al fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago F/2880 (“Fideicomiso de Garantía”). Dichos CBFs a L/P tienen una amortización programada en el mes 60 y un plazo legal de hasta 35 años.

El 12 de octubre y el 18 de mayo de 2017, FHipo emitió a través de una oferta pública, Certificados Bursátiles Fiduciarios a Corto Plazo (“CBFs a C/P”) por un importe de \$500,000 cada emisión. Los CBFs a C/P se emitieron a un plazo de un año a una tasa de interés igual a la TIIE más 70 bps. y 55 bps, respectivamente.

El 22 de agosto de 2016, se realizó la primera emisión de CBFs a L/P en el mercado mexicano por un monto de \$3,000,000, la tasa de interés nominal de los CBFs a largo plazo es del 7% anual. Los CBFs a L/P están garantizados con cartera de créditos hipotecarios cedida al Fideicomiso de Garantía. Dichos CBFs a L/P tienen una amortización programada en el mes 60 y un plazo legal de hasta 35 años.

El 13 de abril y el 19 de mayo de 2016, FHipo emitió, a través de una oferta pública, CBFs a C/P por un importe de \$300,000 (“FHIPO 00116”) y \$350,000 (“FHIPO 00216”), respectivamente. Los CBFs a C/P se emitieron a un plazo de un año a una tasa de interés igual a la TIIE más 79 bps para FHIPO 00116 y TIIE más 70 bps para FHIPO 00216.

A continuación se muestran los intereses devengados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
CBFs a C/P	\$ 49,229	\$ 23,798
CBFs a L/P	<u>280,078</u>	<u>75,833</u>
	<u>\$ 329,307</u>	<u>\$ 99,631</u>

Los intereses devengados son registrados en el rubro de “Gastos por intereses”.

A continuación se muestra la amortización de los costos atribuibles a la emisión de los pasivos bursátiles:

	2017	2016
CBFs a C/P	\$ 6,859	\$ 6,431
CBFs a L/P	<u>16,270</u>	<u>2,401</u>
	<u>\$ 23,129</u>	<u>\$ 8,832</u>

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de los pasivos bursátiles se amortizan durante el plazo de vigencia de dichos pasivos y se registran en el rubro de “gastos por intereses”.



## 10. Préstamos bancarios

En septiembre de 2015 FHipo contrató una línea de financiamiento a través de una estructura de almacenamiento hipotecario con Banorte. Dicha línea de crédito es por un plazo de 10 años y por un monto total de hasta \$5,000,000, la cual será dispuesta, a través del Fideicomiso Irrevocable F/2590, de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. La tasa de interés es del TIIE más un margen aplicable de 205 puntos base (“bps”). En el transcurso del año se liquidó el saldo del principal más intereses, por lo que al 31 de diciembre de 2017 el saldo por disponer es de \$5,000,000.

En junio de 2016 FHipo contrató una línea de crédito simple garantizada por créditos hipotecarios con Banco Santander México, S.A., (“Santander”) por un monto total de hasta \$2,000,000, la cual fue dispuesta en su totalidad a través del Fideicomiso Deudor Santander el 23 de junio de 2016. La tasa de interés del crédito es TIIE más 190 bps. El 19 de diciembre de 2017 se liquidó esta línea de crédito.

El 28 de julio de 2016, FHipo contrató una segunda línea de crédito en cuenta corriente con el Banco Mercantil del Norte, S.A., (Banorte) por un monto total de hasta \$2,000,000, la tasa de interés de la línea de crédito revolvente es variable con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más un margen aplicable. En el mes de julio de 2017, se realizó la liquidación del principal más sus intereses por lo que al 31 de diciembre de 2017, FHipo no tiene saldo dispuesto de esta línea.

El 20 de junio de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Dicha línea de crédito es por un plazo de 6 años y por un monto total de hasta \$1,396,973, la cual será dispuesta de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. El 27 de julio de 2017 se dispuso el monto total de la línea de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2017, el importe dispuesto es de \$1,396,973.

El 17 de noviembre de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito; Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, por un monto de hasta \$5,000,000. Al 31 de diciembre se han dispuestos \$2,520,000.

El 14 de diciembre de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Dicha línea de crédito es por un monto total de hasta \$5,000,000, la cual será dispuesta de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. Al 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto el monto total de la línea de financiamiento.

El interés devengado en el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de \$633,664 y \$207,038, respectivamente, los cuales se registran en el rubro de “Gastos por intereses”

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los costos reconocidos en los resultados de FHipo fueron por un monto de \$62,957 y \$26,132, respectivamente, los cuales se registran en el rubro de “Gastos por intereses”.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los préstamos presentados en el estado consolidado de posición financiera se integra como sigue:

	2017	2016
Préstamos bancarios	\$ 8,969,764	\$ 5,856,100
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(161,985)</u>	<u>(100,201)</u>
Total	<u>\$ 8,807,779</u>	<u>\$ 5,755,899</u>



## 11. Instrumentos financieros derivados de cobertura

FHipo se encuentra expuesto a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés variables. Este riesgo es administrado por FHipo con el uso de un contrato swap de tasa de interés.

De acuerdo al contrato swap de tasa de interés, FHipo acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes del capital notional acordado. Dichos contratos le permiten a FHipo mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre los préstamos contratados a tasa variable. El valor razonable del swap de tasa de interés al final del período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período correspondiente y el riesgo de crédito inherente de la contraparte.

El swap de tasa de interés se liquida trimestralmente. FHipo pagará o recibirá la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable, según sea el caso, sobre una base neta.

El monto notional del swap de tasa de interés contratado por FHipo es de \$3,000,000, la tasa fija contratada es 5.56% anual y la tasa variable de referencia del swap es la THIE. El contrato swap de tasa de interés por medio del cual se intercambian los importes de intereses a tasa variable por importes de intereses a tasa fija, se designan como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo de FHipo que resulta de las tasas de interés variables de los préstamos. El swap de tasa de interés y los pagos de intereses del préstamo ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica a los resultados en el período en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre los préstamos afectan los resultados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados del período como un ingreso por intereses fue por un importe de \$40,178 y \$13,086, respectivamente, y se presenta en el rubro de “Gastos por intereses”.

## 12. Transacciones y saldos con partes relacionadas

CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (“CH AM”) (antes Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.) es el asesor y administrador de FHipo, como asesor y administrador, CH AM es responsable de la administración cotidiana de FHipo, incluyendo sin limitación, inversiones, desinversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, servicios de supervisión, distribuciones y financiamiento. Como contraprestación de estos servicios FHipo paga una comisión trimestral de acuerdo al contrato de asesoría y administración establecido.

- a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2017	2016
Gastos:		
Honorarios por asesoría y administración	\$ <u>205,576</u>	\$ <u>195,060</u>

- b. Los saldos por pagar a partes relacionadas son los siguientes:

	2017	2016
CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V.	\$ <u>51,954</u>	\$ <u>52,109</u>



### 13. Patrimonio

- a. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

	Número de CBFIs		Importe	
	2017	2016	2017	2016
Aportación inicial	-	-	\$ 1	\$ 1
CBFIs emitidos (netos de gastos de emisión)	<u>424,199,930</u>	<u>469,515,000</u>	<u>10,272,951</u>	<u>11,243,691</u>
Total	<u>424,199,930</u>	<u>469,515,000</u>	<u>\$ 10,272,952</u>	<u>\$ 11,243,692</u>

- b. El patrimonio de FHipo consiste en una aportación inicial de un peso y el monto de los recursos provenientes de la emisión de CBFIs, netos de los gastos de emisión.
- c. El 30 de enero de 2017 la Asamblea de Tenedores aprobó a FHipo constituir un fondo de recompra de CBFIs por hasta un importe de \$972,625, a partir de febrero de 2017 FHipo comenzó la recompra de CBFIs. Al 31 de diciembre de 2017 el total de CBFIs recomprados en el año fue de 45,315,070 CBFIs por un importe de \$970,740.
- d. El 19 de abril de 2016, FHipo realizó la segunda emisión primaria de CBFIs a través de la BMV. Mediante esta Oferta Pública se emitieron 120 millones de CBFIs. El precio de colocación fue de \$25 (pesos) por CBFI, para llegar a una emisión total de \$3,000,000. El 19 de mayo de 2016, los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación por 4,515,000 CBFIs a \$25 (pesos) por CBFI por un importe de \$112,875. Dicha aportación se presenta neta de sus gastos de emisión en el estado de cambios en el patrimonio.
- e. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por CBFI es de \$2.0938 y \$2.252 (pesos), respectivamente. De conformidad con las IFRS, dicha utilidad se calculó dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de CBFIs durante el mismo período. La utilidad por CBFI sujeta a distribuciones a los Tenedores, de acuerdo al Contrato del Fideicomiso, fue de \$2.141 y \$2.072 (pesos), en 2017 y 2016, respectivamente.
- f. De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, durante 2017 FHipo ha realizado distribuciones del 95% de la utilidad neta obtenida en cada trimestre como sigue:

2017					
Trimestre al que corresponde la utilidad	Fecha de pago	Distribuciones	Número de CBFIs en circulación a la fecha de pago	Distribuciones por CBFI (en pesos)	
3er. Trimestre 2017	15 de noviembre de 2017	\$ 218,691	430,449,930	\$ 0.5080	
2do. Trimestre 2017	24 de agosto de 2017	228,563	451,694,236	0.5060	
1er. Trimestre 2017	25 de mayo de 2017	231,281	453,894,236	0.5095	
4º. Trimestre 2016	23 de marzo de 2017	<u>233,310</u>	460,489,824	0.5066	
Total		<u>\$ 911,845</u>			



Trimestre al que corresponde la utilidad	Fecha de pago	Distribuciones	Numero de CBFIs en circulación a la fecha de pago	Distribuciones por CBFI (en pesos)
3er. Trimestre 2016	24 de noviembre de 2016	\$ 222,854	469,515,000	\$ 0.4749
2do. Trimestre 2016	24 de agosto de 2016	251,600	469,515,000	0.5359
1er. Trimestre 2016	27 de mayo de 2016	216,230	469,515,000	0.4605
4°. Trimestre 2015	19 de febrero de 2016	<u>220,216</u>	345,000,000	0.6383
Total		<u>\$ 910,900</u>		

#### 14. Instrumentos financieros

##### a. *Administración del riesgo de capital*

FHipo administra su patrimonio para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximiza el rendimiento a los Tenedores de sus CBFIs a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

FHipo tiene un nivel objetivo de endeudamiento de 2.5x deuda/patrimonio. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el nivel de endeudamiento es de 2.34x y 1.82x, respectivamente.

De acuerdo con las disposiciones establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), FHipo debe mantener un índice de endeudamiento en el cual el valor de los activos no sea mayor a 5 veces el valor contable de los CBFIs emitidos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el índice de endeudamiento es de 2.34x y 1.82x, respectivamente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, FHipo tiene un índice de cobertura de servicio de deuda de 4.91x y 3.97x, respectivamente. De acuerdo con la Comisión, dicho índice no debe ser menor a 1.

##### b. *Categorías de instrumentos financieros*

	2017	2016
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y bancos	\$ 1,344,986	\$ 798,931
Medidos a costo amortizado:	20,059,409	19,880,455
Valor razonable con cambios a través de resultados	3,208,989	504,020
Valor razonable con cambios en otro resultado integral	<u>120,049</u>	<u>130,654</u>
	<u>\$ 24,733,433</u>	<u>\$ 21,314,060</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Medidos a costo amortizado:	<u>\$ 14,039,584</u>	<u>\$ 9,646,024</u>

##### c. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

FHipo ha establecido una función de Administración de Riesgos que es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos y de emitir reportes periódicos.

El área de Administración de Riesgos tiene dentro de sus principales funciones el desarrollo y aplicación de metodologías, y modelos basados en fundamentos técnicos, que tienen como objetivo minimizar la subjetividad en la evaluación de riesgos, así como homogeneizar los cálculos y parámetros correspondientes.



FHipo tiene como parte de su política de administración de riesgos el uso de instrumentos financieros derivados de cobertura de tasa de interés con el objetivo de reducir la exposición ante movimientos adversos de mercado en las tasas de interés que lo afecten.

FHipo solamente celebra operaciones de derivados con instituciones con un perfil crediticio adecuado con las que tiene un Contrato Marco para operaciones financieras derivadas.

Como parte del control sobre los procesos de administración de riesgos, FHipo cuenta con un Área de Riesgos que tiene dentro de sus funciones la administración de riesgos a través del uso de instrumentos financieros derivados. El Área de Riesgos monitorea de forma constante la posición de los instrumentos financieros derivados de cobertura. FHipo cuenta con un área de auditoría interna que como parte de su trabajo auditan sobre una base razonable la eficacia operativa de las actividades de control respecto a la administración de operaciones con instrumentos financieros derivados y los registros contables de las distintas posiciones de dichos instrumentos.

Las políticas de administración de riesgos de FHipo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta, establecer los límites y controles apropiados, y monitorear el apego al cumplimiento de dichos riesgos y límites. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de FHipo.

d. ***Riesgo de mercado***

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se busca la optimización de los rendimientos.

El riesgo de mercado es la pérdida potencial en el valor de los activos financieros debido a movimientos adversos en los factores que determinan su precio, también conocidos como factores de riesgo; por ejemplo: las tasas de interés.

La exposición al riesgo del mercado se valúa usando el Valor en Riesgo (VaR).

No han habido cambios en la exposición de FHipo a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

***Análisis del Valor en Riesgo (VaR)***

La técnica de VaR permite obtener una medida de riesgo que refleja la máxima pérdida potencial que puede sufrir el valor de una cartera de instrumentos financieros, con una probabilidad dada (nivel de confianza, p%) y para un horizonte de tiempo preestablecido (período de mantención).

El Comité de Basilea establece que para efectos de medición de los riesgos de mercado se debe calcular el VaR al 99% del nivel de confianza, considerando un período de mantención de 10 días. El período de mantención está relacionado con el tiempo necesario para que la institución pueda deshacer las posiciones que integran su cartera, sin incurrir en riesgos de liquidación apresurada de las posiciones. Aún y cuando FHipo que no se encuentra bajo la regulación de Basilea, con el fin de apegarse a las mejores prácticas en cuanto a administración de riesgos, ha establecido la medición del VaR de mercado a un horizonte de 10 días y un nivel de confianza del 99%.





### *Método de simulación histórica*

La simulación histórica es un ejercicio que examina los posibles valores de una cartera de activos financieros y sus correspondientes pérdidas y ganancias respecto a su valor actual, suponiendo que se pueden repetir escenarios que ya se han observado en algún momento anterior. Consiste en valuar los activos de un portafolio de instrumentos, en los escenarios de factores de riesgo históricamente observados en un cierto período de tiempo. La pérdida o ganancia relacionada con cada escenario es la diferencia entre el valor actual de la cartera y el de la cartera valuada con los niveles de riesgo del escenario en cuestión. Con las pérdidas y ganancias asociadas a cada escenario, se define una distribución de probabilidades de pérdidas y ganancias del valor del portafolio, de la que se puede obtener el VaR que corresponde al percentil de dicha distribución, escogido por el analista. El método de simulación histórica tiene buena aceptación, porque no se basa en supuestos de correlaciones y volatilidades que en situaciones de movimientos extremos en los mercados pudieran no cumplirse. Tampoco descansa en el supuesto de normalidad y es aplicable a instrumentos no lineales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, FHipo no tiene inversiones en valores, por lo que no tiene alguna exposición a riesgos de mercado.

#### e. **Administración del riesgo de tasas de interés**

FHipo se encuentra expuesto a riesgos de tasa de interés debido a los préstamos obtenidos con tasa de interés variable y a los pasivos bursátiles con tasa de interés fija y variable. Este riesgo es manejado manteniendo cartera de créditos hipotecarios destinada para el pago de los intereses de los préstamos, manteniendo una combinación apropiada entre los pasivos a tasa fija y variable, y por el uso de un contrato swap de tasa de interés.

##### - Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

El siguiente análisis de sensibilidad ha sido determinado con base en la exposición a la tasas de interés para los instrumentos financieros al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos base, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos base por encima o por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2017 disminuiría o aumentaría en \$36,727 mientras que al 31 de diciembre de 2016 hubiera disminuido/aumentado en \$14,000.

##### - Contratos swap de tasa de interés

De acuerdo al contrato swap de tasa de interés, FHipo acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nominal acordado. Dichos contratos le permiten a FHipo mitigar las exposiciones al flujo de efectivo sobre los préstamos recibidos a tasa de interés variable.



A continuación se detalla el capital nocional y los términos restantes del contrato swap de tasa de interés vigente al 31 de diciembre de 2017.

<b>Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija</b>	<b>Tasa de interés fija contratada</b>	<b>Valor nocional del capital</b>	<b>Valor razonable 2017</b>	<b>Valor razonable 2016</b>
Más de 2 a 5 años	5.56%	\$ 3,000,000	\$ 120,049	\$ 130,654

El swap de tasa de interés se liquida trimestralmente. La tasa variable del swap de tasa de interés es la TIIIE. FHipo pagará o cobrará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

El contrato swap de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija, se designa como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo de FHipo que resulta de las tasas de interés variables de los préstamos. El swap de tasa de interés y los pagos de intereses de los préstamos ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el capital contable se reclasifica a los resultados en el período en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afecta los resultados.

f. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que los acreditados incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para FHipo. La cartera de créditos hipotecarios se cobra a través de descuentos de nómina y que son enterados por el patrón al Infonavit, esto mitiga el riesgo de pérdidas financieras ocasionadas por incumplimientos.

FHipo tiene contratados seguros de vida de los acreditados que cubren el pago del saldo insoluto de los créditos en caso de fallecimiento o incapacidad permanente. Asimismo, tiene contratado un seguro para cubrir, con base en las condiciones establecidas con la aseguradora, las primeras pérdidas de los créditos que tengan incumplimientos de pago.

La cartera de créditos hipotecarios está compuesta por un gran número de acreditados distribuidos a través de diversas áreas geográficas. La evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de los créditos.

g. **Administración del riesgo de liquidez**

FHipo administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La metodología para cuantificar el riesgo de liquidez, desarrollada internamente, se basa en analizar las desviaciones observadas sobre el flujo de efectivo, con el fin de estimar posibles faltantes de liquidez.

La siguiente tabla muestra el vencimiento de los activos y pasivos financieros. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados no descontados de los activos y pasivos financieros con base en la fecha en la cual FHipo deberá hacer los pagos y cobros. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en que FHipo debe recibir el cobro o realizar el pago:



	Hasta 3 meses	Más de 3 meses a 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2017</b>					
Pasivos financieros:					
Cuentas por pagar	\$ 257,065	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 257,065
Préstamos	208,769	637,907	4,235,700	8,916,973	13,999,349
Pasivos bursátiles a					
C/P	20,930	1,028,003	-	-	1,048,933
Pasivos bursátiles a L/P	<u>68,250</u>	<u>208,542</u>	<u>4,666,792</u>	<u>-</u>	<u>4,943,584</u>
	<u>\$ 555,014</u>	<u>\$ 1,874,452</u>	<u>\$ 8,902,492</u>	<u>\$ 8,916,973</u>	<u>\$20,248,931</u>
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 173,661	\$ 1,171,325	\$ -	\$ -	\$ 1,344,986
Cartera de créditos hipotecarios	446,750	1,340,251	7,148,004	10,920,561	19,855,566
Derechos de cobro	2,350	7,053	37,614	63,613	110,630
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	3,208,989	-	3,208,989
Otras cuentas por cobrar	<u>93,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93,213</u>
	<u>\$ 715,974</u>	<u>\$ 2,518,629</u>	<u>\$10,394,607</u>	<u>\$10,984,174</u>	<u>\$24,613,384</u>

h. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

Esta nota proporciona información acerca de cómo FHipo determina los valores razonables de los distintos activos y pasivos financieros.

*Valor razonable de los activos y pasivos financieros de FHipo que se miden valor razonable sobre una base recurrente*

Algunos de los activos financieros de FHipo se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. A continuación se proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

**Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización** (jerarquía de valor razonable - Nivel 3) – El valor razonable se determina con un enfoque de utilidad, a través del método de flujos de efectivo descontados para obtener el valor presente de los beneficios económicos futuros esperados que se derivan de los derechos que otorgan las Constancias Fiduciarias.

Datos de entrada significativos:

- El período de amortización de la vida de los créditos hipotecarios y de la deuda, toman en consideración la experiencia de la administración de FHipo y el conocimiento de las condiciones de los CDVIS emitidos en el mercado.
- Las tasas de incremento de la VSM y la UDI consideran las proyecciones realizadas por la industria financiera en México.



A continuación se muestran los movimientos en el año del saldo de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización:

	2017	2016
Saldo Inicial	\$ 504,020	\$ 254,207
Adquisición de constancias fiduciarias	2,311,590	-
Remanentes recibidos	(36,341)	-
Ganancia en los resultados	<u>429,720</u>	<u>249,813</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 3,208,989</u></b>	<b><u>\$ 504,020</u></b>

La administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable, como se detalla a continuación:

Cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro (jerarquía de valor razonable - Nivel 3) - El valor razonable de la cartera de créditos hipotecarios fue determinado de acuerdo con modelos de valuación generalmente aceptados con base en un análisis de flujos de efectivo descontado, siendo el dato de entrada más importante la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la cartera.

Préstamo (Jerarquía de valor razonable - Nivel 3) – Para determinar el valor razonable de los préstamos se utilizó el modelo de flujos descontados considerando la tasa variable de los mismos préstamos como uno de los datos de entrada más significativos.

## 15. Ingresos por intereses

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos por intereses se integran como sigue:

	2017	2016
Intereses de créditos hipotecarios	\$ 1,949,134	\$ 1,324,785
Intereses por derechos de cobro	71,483	196,359
Indexación de cartera de crédito denominada en VSM	41,674	107,356
Intereses de inversiones en valores	<u>68,218</u>	<u>23,619</u>
<b>Total ingresos por intereses</b>	<b><u>\$ 2,130,509</u></b>	<b><u>\$ 1,652,119</u></b>

## 16. Segmentos operativos

Actualmente, FHipo tiene un segmento operativo, la cartera de créditos hipotecarios, la cual representa la única estrategia de negocio de FHipo.

El segmento operativo se reporta de manera consistente con el reporte interno que se entrega al Director de decisiones operativas. El Director de decisiones operativas, quien es el responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director de Finanzas.

## 17. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2018, por Ignacio Gutierrez Sainz, Director de Finanzas de FHipo, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de FHipo, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

\* \* \* \* \*

