

**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 2021 y 2020, e  
Informe de los auditores  
independientes del 21 de abril de  
2022



**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 2021 y 2020**

<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 2021 y 2020, 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 consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías 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, A.C. (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**

Llamamos la atención sobre la Nota 1, *Actividades del Fideicomiso y eventos relevantes*, a los estados financieros adjuntos, donde la Administración del Fideicomiso describe los efectos a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, con relación a los hechos ocasionados por la pandemia del COVID-19 en sus operaciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así mismo describe los planes de acción llevados a cabo por el Fideicomiso con relación a esta contingencia sanitaria.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



## ***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 y 7 a los estados financieros consolidados)***

De acuerdo a lo mencionado en las Notas 3 inciso f) y h) 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:

Involucramos a especialistas en modelos de reservas de la Firma para revisar la razonabilidad del modelo y las consideraciones utilizadas por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, comparamos los resultados contra los determinados por el Fideicomiso con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración del Fideicomiso.

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 (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría) 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 nuestro 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 leer 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. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en el Reporte anual, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



## **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 encargados de la Administración del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada 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 nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debido 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 debido 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.



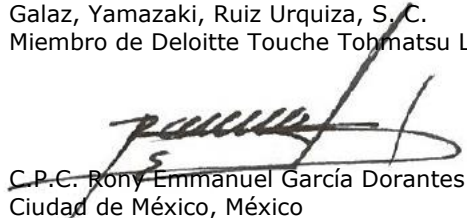
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad 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 de la Administración 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 de la Administración 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. Rony Emmanuel García Dorantes  
Ciudad de México, México

21 de abril de 2022



**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 2021 y 2020  
(En miles de pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 692,275	\$ 1,771,342
Cartera de créditos hipotecarios:			
Cartera vigente		10,853,439	18,242,918
Cartera vencida		<u>850,782</u>	<u>636,783</u>
Total cartera de créditos hipotecarios		11,704,221	18,879,701
Menos: Estimación para créditos incobrables		<u>(570,830)</u>	<u>(477,088)</u>
Cartera de créditos hipotecarios, neta	6	11,133,391	18,402,613
Derechos de cobro, neto	7	101,725	100,251
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	8	4,088,585	2,977,793
Otras cuentas por cobrar		256,646	252,750
Instrumentos financieros derivados de cobertura	11 y 14	34,879	-
Otros activos		<u>8,476</u>	<u>18,501</u>
Total activos		<u>\$ 16,315,977</u>	<u>\$ 23,523,250</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Pasivo:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 199,302	\$ 102,203
Pasivos bursátiles	9	587,431	4,031,630
Préstamos bancarios	10	5,741,646	9,262,556
Instrumentos financieros derivados de cobertura	11 y 14	<u>8,759</u>	<u>277,015</u>
Total de pasivo		6,537,138	13,673,404
Patrimonio:			
Patrimonio de los tenedores de CBFIs	13	9,449,973	9,850,377
Utilidades acumuladas		302,747	276,484
Otros resultados integrales		<u>26,119</u>	<u>(277,015)</u>
Total de patrimonio		<u>9,778,839</u>	<u>9,849,846</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 16,315,977</u>	<u>\$ 23,523,250</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 2021 y 2020  
 (En miles de pesos, excepto por la utilidad por CBFi)

	Notas	2021	2020
Ingresos por intereses	15	\$ 1,742,938	\$ 2,472,601
Gastos por intereses	9,10 y 14	<u>(908,677)</u>	<u>(1,698,651)</u>
Margen financiero		834,261	773,950
Estimación para créditos incobrables	6 y 7	<u>(168,457)</u>	<u>(33,562)</u>
Margen financiero ajustado		665,804	740,388
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	8	438,654	245,183
Gastos de administración:			
Honorarios por administración y cobranza		(125,160)	(189,939)
Otros gastos de administración		<u>(215,116)</u>	<u>(151,974)</u>
		(340,276)	(341,913)
Otros ingresos		1,106	624
Otros gastos		<u>-</u>	<u>(456,388)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		765,288	187,894
Impuestos a la utilidad		<u>(1,434)</u>	<u>(2,612)</u>
Utilidad neta del año		<u>\$ 763,854</u>	<u>\$ 185,282</u>
Otro resultado integral que se reclasifica a resultados:			
Resultado por valuación de instrumentos financieros de cobertura	11 y 14	<u>303,134</u>	<u>44,577</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 1,066,988</u>	<u>\$ 229,859</u>
Utilidad básica y diluida por CBFi, considerando el promedio ponderado de CBFis en circulación	13	<u>\$ 1.9102</u>	<u>\$ 0.4577</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 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	Número de CBFI's	Patrimonio	Utilidades acumuladas	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2020	367,210,259	\$ 9,333,588	\$ 624,405	\$ (321,592)	\$ 9,636,401
Suscripción de CBFIs	50,000,000	683,530	-	-	683,530
Recompras de CBFIs	(9,500,000)	(166,741)	-	-	(166,741)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	-	(533,203)	-	(533,203)
Utilidad integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,282</u>	<u>44,577</u>	<u>229,859</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	407,710,259	9,850,377	276,484	(277,015)	9,849,846
Recompras de CBFIs	(19,980,000)	(400,404)	-	-	(400,404)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	-	(737,591)	-	(737,591)
Utilidad integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>763,854</u>	<u>303,134</u>	<u>1,066,988</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>387,730,259</u>	<u>\$ 9,449,973</u>	<u>\$ 302,747</u>	<u>\$ 26,119</u>	<u>\$ 9,778,839</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 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	2021	2020
Utilidad neta del año	\$ 763,854	\$ 185,282
Ajustes por partidas que no generaron efectivo:		
Ingresos por intereses	(1,742,938)	(2,472,601)
Estimación para créditos incobrables	168,457	33,562
Gastos por intereses	908,677	1,698,651
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	250,606	199,643
Deterioro de activos de larga duración	-	456,388
Depreciación de activo fijo	<u>1,786</u>	<u>1,350</u>
	350,442	102,275
Cambios en activos y pasivos de operación		
Intereses bancarios efectivamente cobrados	56,434	93,938
Adquisición de cartera de créditos hipotecarios	(1,748,950)	(2,027,417)
Cesión de cartera de créditos hipotecarios	7,407,568	2,957,666
Cobros de créditos hipotecarios	1,150,336	1,497,936
Reembolso por créditos hipotecarios devueltos	496,751	1,005,756
Intereses de créditos hipotecarios efectivamente cobrados	1,470,647	2,106,798
Cobranza de derechos Fovissste	12,099	12,185
Adquisición de constancia fiduciaria	(1,361,398)	(537,180)
Disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar	2,005	(93,683)
Disminución en otros activos	8,526	7,698
Incremento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados	96,938	(237,622)
Préstamos recibidos	5,120,008	5,694,140
Préstamos pagados	(8,656,972)	(8,245,000)
Intereses sobre préstamos pagados	(669,352)	(1,251,133)
Disminución en pasivos bursátiles	(3,469,302)	(850,853)
Intereses pagados de pasivos bursátiles	<u>(206,565)</u>	<u>(338,773)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	59,215	(103,269)
Actividades de inversión:		
Adquisición de subsidiaria	-	(456,774)
Adquisición de activo fijo	<u>(287)</u>	<u>(76)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(287)	(456,850)
Actividades de financiamiento:		
Suscripción de CBFIs	-	683,530
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(737,591)	(533,203)
Recompras de CBFIs	<u>(400,404)</u>	<u>(166,741)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,137,995)	(16,414)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,079,067)	(576,533)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>1,771,342</u>	<u>2,347,875</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 692,275</u>	<u>\$ 1,771,342</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 2021 y 2020**

**(En miles de pesos)**

### **1. Actividad del Fideicomiso 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 CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (“CH Asset”) en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso (el “Fideicomitente”), 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.

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

### **Pandemia por COVID-19**

FHipo ha tomado las medidas establecidas por el Gobierno Federal y el de la Ciudad de México, para mitigar la propagación y transmisión del coronavirus (“COVID 19”)

#### **a) Medidas de FHipo implementadas ante la pandemia por COVID-19**

FHipo ha tomado las medidas de prevención recomendadas por las autoridades sanitarias, es por ello que, utilizando los sistemas y tecnología con la que FHipo cuenta, incluyendo una interfaz que permite el acceso remoto a los sistemas, durante el 2021 los colaboradores administrativos de FHipo trabajaron de forma remota.

Asimismo, como parte del compromiso de FHipo con el país, para apoyar a aquellos que resultaron afectados por la contingencia sanitaria por COVID-19, FHipo se mantiene en estrecha comunicación con los administradores de cartera, analizando medidas que pudieran ser implementadas en beneficio de los Deudores, y que fortalecerían en el mediano y largo plazo el desempeño de los Derechos de Crédito y correcta operación de cobranza ante la recuperación económica que México está enfrentando.



Como parte de las políticas de FHipo, se monitorea y analiza constantemente las fuentes de financiamiento, así como el desempeño de su cartera, y las diferentes políticas implementadas por los Administradores Primarios y por el Gobierno, entre otros, para reaccionar y tomar las decisiones que permitan salvaguardar el capital de los inversionistas de FHipo.

b) **Respuesta de FHipo ante la contingencia sanitaria por el COVID-19**

La estrategia de FHipo durante la contingencia sanitaria por COVID-19 ha tenido como objetivo preservar la rentabilidad de su balance y se ha basado en 3 ejes: (i) continuidad operativa, (ii) administración del activo, y (iii) administración del pasivo.

I. Continuidad Operativa.

- Desde el inicio de la contingencia sanitaria por el coronavirus en marzo de 2020, el personal de FHipo se encuentra trabajando de manera remota (desde casa), gracias a la infraestructura tecnológica y los planes de continuidad de negocio (BCP, Business Continuity Plan) que se instalaron e implementaron en años anteriores.
- FHipo ha mantenido una comunicación permanente con sus principales aliados estratégicos, específicamente los Administradores Primarios de su cartera, a efecto de tener una supervisión continua de la misma.
- FHipo ha tomado todas las medidas recomendadas por las autoridades sanitarias para retomar el trabajo de forma presencial en el centro de trabajo, siempre considerando el semáforo epidemiológico vigente. Entre estas medidas se incluyen, sin limitar, medidas de ingeniería como la instalación de barreras de acrílico y la adquisición de equipos de protección personal para todos los colaboradores.

II. Administración del Activo: Programas de Apoyo a los Acreditados.

- El principal objetivo de FHipo en el contexto de la pandemia del COVID-19, en lo que respecta a su activo, ha sido el proteger la calidad crediticia de su portafolio para minimizar las pérdidas de crédito y, al mismo tiempo, apoyar a los acreditados afectados.
- Para tal efecto, FHipo ha mantenido una estrecha comunicación con sus administradores de cartera para evaluar la necesidad de apoyos de los acreditados que se han visto afectados por la pandemia.
- Específicamente, en el caso del INFONAVIT, FHipo ha tenido diversas sesiones del Comité de Administración en el que se han evaluado los programas y su correcta aplicación en beneficio de los acreditados, siempre con apego a lo establecido por el Consejo de Administración del INFONAVIT.
- La cartera vencida de FHipo a diciembre de 2021 representa el 7.64% sobre el saldo de la cartera de créditos hipotecarios neta.

III. Administración del Pasivo: Liquidez de FHipo.

- El tercer eje de la estrategia de FHipo, ha sido la administración de su liquidez y los vencimientos de pasivos.
- Durante 2021, FHipo realizó tres bursatilizaciones de créditos hipotecarios por un total de \$6,250 millones, con la finalidad de optimizar la estrategia de financiamiento de FHipo, liquidando pasivos bursátiles a largo plazo y el prepagado de algunos préstamos bancarios, sin comprometer su balance.



- Dada la estrategia conservadora de gestión del balance desde su inicio y su bajo nivel de apalancamiento, FHipo ha contado con un adecuado nivel de liquidez.

### Eventos relevantes 2021

#### 1. Líneas de crédito

El 24 de marzo de 2021, FHipo contrató una línea de crédito revolving con el International Finance Corporation (“IFC”) por un monto total de hasta \$2,600,000. Al 31 de diciembre de 2021 se han dispuesto \$2,020,000.

#### 2. Pasivos bursátiles

El 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, FHipo realizó la amortización total programada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con Clave de pizarra “FHIPO 16” por un importe de \$3,000,000 y “FHIPO 17” por un importe de \$900,000, respectivamente.

#### 3. Bursatilizaciones de cartera

Durante 2021, FHipo realizó tres bursatilizaciones respaldadas con créditos hipotecarios originados por el Infonavit, los detalles se muestran a continuación:

- El 4 de junio de 2021, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4395 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$2,500,000. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$537,204 a favor de FHipo.
- El 11 de octubre de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4575 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$3,000,000. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$662,104 a favor de FHipo.
- El 13 de diciembre de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4730 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$750,000. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$162,090 a favor de FHipo.

Las Constancias Fiduciarias mencionadas anteriormente representan el derecho de FHipo 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.

#### 4. Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a corto plazo:

Durante 2021, FHipo emitió a través de una oferta pública, Certificados Bursátiles Fiduciarios a Corto Plazo (“CBFs a C/P”) a una tasa de interés igual a la TIIE más un spread. Los montos emitidos se muestran a continuación:

Fecha de emisión	Importe	Spread
11 de febrero de 2021	\$ 88,259	120 bps
18 de marzo de 2021	100,000	100 bps
12 de agosto de 2021	100,000	74 bps
15 de septiembre de 2021	100,470	71 bps
28 de octubre de 2021	100,000	60 bps
18 de noviembre de 2021	<u>100,000</u>	65 bps
	<u>\$ 588,729</u>	



## Eventos relevantes 2020

### 1. Internalización del Asesor y Administrador:

El 23 de marzo de 2020, FHipo concluyó el proceso de internalización de su Asesor y Administrador, CH Asset, por lo que en esa fecha misma se realizaron las siguientes transacciones:

- FHipo pagó la comisión por transición por un importe de \$277,649, derivada de la cancelación del contrato de Asesoría y Administración, misma que se tenía provisionada al cierre del ejercicio de 2019.
- FHipo adquirió el 99.99% del capital social de CH Asset por un importe de \$463,881, el cual fue liquidado en esa misma fecha.
- FHipo suscribió 50 millones de CBFI's, los cuales fueron adquiridos por los vendedores de CH Asset por un importe de \$683,530.

### 2. Líneas de crédito:

El 10 de diciembre de 2020, FHipo contrató una línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por un monto total de hasta \$5,000,000. Al 31 de diciembre de 2020 se han dispuesto \$3,875,000.

En diciembre de 2020, fueron liquidadas las dos líneas de financiamiento contratadas con HSBC México, S.A. el 14 de diciembre de 2017 y el 24 de octubre de 2018, el importe pagado fue por \$5,000,000 y \$375,000, respectivamente.

El 24 de julio de 2020, FHipo contrató una línea de crédito con Banco Ve Por Más por un monto de hasta \$200,000, el cual será dispuesto de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. El 21 de agosto de 2020, FHipo dispuso el monto total de la línea de crédito.

### 3. Bursatilización FHIPOCB 20

El 15 de diciembre de 2020, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4205, realizó una bursatilización por \$2,500,000, se emitieron 25,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno. Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit.

FHipo cedió al Fideicomiso Emisor créditos hipotecarios por un importe de \$2,957,666, transfiriendo la titularidad de todos y cada uno de los derechos que le corresponden sobre los créditos 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 \$537,180 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

### 4. Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a corto plazo:

Durante 2020, FHipo emitió a través de una oferta pública, Certificados Bursátiles Fiduciarios a Corto Plazo ("CBFs a C/P") a un plazo de un año a una tasa de interés igual a la TIIE más un spread. Los montos emitidos se muestran a continuación:

Fecha de emisión	Importe	Spread
1 de octubre de 2020	\$ 50,502	105 bps
19 de noviembre de 2020	<u>100,000</u>	100 bps
	<u>\$ 150,502</u>	



## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

### Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso.

El Fideicomiso implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

#### *Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

#### *Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante*

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones serán aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

#### *Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual*

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.



### ***Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020***

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

#### ***IFRS 9 Instrumentos Financieros***

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

#### ***IFRS 16 Arrendamientos***

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

### ***Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables***

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los "4 pasos del proceso de materialidad" descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

### ***Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre".

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.





El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada

***Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.***

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del FHipo en períodos futuros.

### **3. Principales políticas contables**

#### **a. *Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fhipo han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.



b. **Bases de preparación**

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. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen las cifras de Fhipo, CH Asset, y los del Fideicomiso Irrevocable F/2549 (“Fideicomiso Maestro”), el Fideicomiso Irrevocable F/2880 (“Fideicomiso de Garantía”), el Fideicomiso Irrevocable F/3201 (“Fideicomiso Deudor BID”), el Fideicomiso Irrevocable F/3331 (“Fideicomiso Deudor IFC”), el Fideicomiso Irrevocable F/3371 (“Fideicomiso Deudor NAFIN”), el Fideicomiso Irrevocable 3363 (“Fideicomiso de Fondeo”) y el Fideicomiso Irrevocable 3440 (“Fideicomiso Deudor HSBC”) (en su conjunto “los Fideicomisos”), en los cuales Fhipo tiene control.

El Fideicomiso Deudor BID, el Fideicomiso Deudor IFC, el Fideicomiso Deudor NAFIN y el Fideicomiso Deudor HSBC fueron constituidos para administrar los créditos hipotecarios que respaldan los préstamos bancarios recibidos. El Fideicomiso de Fondeo está constituido para administrar los créditos hipotecarios originados a través de Yave Smart Lending 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. CH es el Asesor y Administrador de FHipo.

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.

Cuando Fhipo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. Fhipo considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de Fhipo en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Fhipo en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por Fhipo, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que Fhipo tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a Fhipo, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de Fhipo.

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

d. ***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 o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial.

e. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en 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.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



### Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.
- Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:
  - El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
  - Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, Fhipo puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Fhipo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Fhipo podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

### *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.

#### f. ***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 las comisiones 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, en su caso, un período menor, al valor en libros bruto 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 (“VSM”)*** – Para los créditos denominados en VSM, 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. De acuerdo con la mecánica de cálculo que aprobó el Consejo de Administración del Infonavit, para 2021, la cartera de créditos en VSM se actualizó en 4.99%. La indexación de la cartera de créditos en VSM se reconoce mensualmente conforme se devenga. El efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

g. ***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 las comisiones pagadas o recibidas 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.

h. ***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, Fhipo reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en la cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

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.

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.

Al evaluar si el riesgo de crédito en la cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, Fhipo compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en la cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, Fhipo considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario.

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, a menos que Fhipo tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.
- 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.



Fhipo considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que Fhipo tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

La cartera de créditos hipotecarios 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 medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

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 y derechos de cobro con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de estimación para créditos incobrables.

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.

i. ***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, en caso de que sea una recuperación del monto original o, en los resultados del ejercicio si corresponde a remanentes recibidos provenientes de las utilidades obtenidas en las operaciones de bursatilización dentro del rubro “Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”.

j. ***Combinaciones de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.



A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de impuestos diferidos.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del período de informe en el que ocurre la combinación, FHipo reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el período de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

k. ***Crédito mercantil***

El crédito mercantil es inicialmente reconocido y medido como establece la nota 3 j) de Combinación de negocios.

El crédito mercantil no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. A los efectos de las pruebas de deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo de FHipo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación. Las unidades generadoras de efectivo a las que se ha asignado crédito mercantil se analizan por deterioro anualmente, o con mayor frecuencia cuando hay un indicio de que la unidad puede estar deteriorada. Una pérdida por deterioro reconocida para el crédito mercantil no se revierte en un período posterior.

l. ***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 durante la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado), al costo amortizado de un pasivo financiero.

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.

m. ***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.

n. ***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.





o. ***Instrumentos financieros derivados de cobertura***

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que Fhipo tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

p. ***Contabilidad de coberturas***

Fhipo utiliza derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés para cubrir su exposición a volatilidad en tasas de interés de referencia de los préstamos recibidos.

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 efectivo para compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que Fhipo cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que Fhipo realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, Fhipo ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Nota 14 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- **Coberturas de flujo de efectivo**

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



Fhipo interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

q. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto causado calculado corresponde al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que CH disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que CH espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. **Impuestos causados y diferidos**

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

r. ***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 de la cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro 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 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 3f. anterior.

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

En la aplicación de las principales 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 3c. 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.

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

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.

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

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ <u>692,275</u>	\$ <u>1,771,342</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los rendimientos de sus inversiones fueron de \$56,434 y \$93,938, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.



## 6. Cartera de créditos hipotecarios

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

	2021		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 10,434,633	\$ 835,941	\$ 11,270,574
Intereses	394,092	14,841	408,933
Indexación	<u>24,714</u>	<u>-</u>	<u>24,714</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 10,853,439</u>	<u>\$ 850,782</u>	<u>\$ 11,704,221</u>
	2020		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 17,647,265	\$ 618,115	\$ 18,265,380
Intereses	575,552	18,668	594,220
Indexación	<u>20,101</u>	<u>-</u>	<u>20,101</u>
Total cartera de crédito	<u>\$ 18,242,918</u>	<u>\$ 636,783</u>	<u>\$ 18,879,701</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 2021 y 2020, el valor de las viviendas que garantizan los créditos hipotecarios, determinado a la fecha de originación del crédito es de \$ 22,802,259 y \$36,194,639, respectivamente (No auditado).
- 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:

	2021		
		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	\$ 10,372,861	\$ 10,372,861	\$ -
EXT <sup>(1)</sup>	480,578	-	480,578
NA <sup>(2)</sup>	<u>850,782</u>	<u>-</u>	<u>850,782</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 11,704,221</u>	<u>\$ 10,372,861</u>	<u>\$ 1,331,360</u>



	2020	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	\$ 17,502,072	\$ 17,502,072	\$ -
EXT <sup>(1)</sup>	740,846	-	740,846
NA <sup>(2)</sup>	<u>636,783</u>	<u>-</u>	<u>636,783</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 18,879,701</u>	<u>\$ 17,502,072</u>	<u>\$ 1,377,629</u>

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

(2) Créditos con deterioro crediticio a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados (ver definición de deterioro crediticio en la Nota 3h).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la pérdida crediticia esperada sobre la cartera de créditos hipotecarios es de \$570,830 y \$477,088, respectivamente.

A continuación, se muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada:

	2021	2020
Saldo inicial	\$ 477,088	\$ 586,835
Incremento en el año	169,148	36,410
Aplicaciones durante el año	(180,770)	(188,111)
Recuperaciones durante el año	<u>105,364</u>	<u>41,954</u>
Total	<u>\$ 570,830</u>	<u>\$ 477,088</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la antigüedad de la cartera no deteriorada se muestra como sigue:

	2021	2020
Hasta 30 días	\$ 9,809,984	\$ 16,673,644
De 31 días hasta 60 días	566,836	826,065
De 61 días hasta 90 días	<u>476,619</u>	<u>743,209</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 10,853,439</u>	<u>\$ 18,242,918</u>

## 7. Derechos de cobro

a. El saldo de los derechos de cobro al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	2021	2020
Derechos de cobro	\$ 117,932	\$ 117,149
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(16,207)</u>	<u>(16,898)</u>
Derechos de cobro, netos	<u>\$ 101,725</u>	<u>\$ 100,251</u>

b. Durante 2021 y 2020, el monto de los intereses devengados de los derechos de cobro asciende a \$12,882 y \$8,881, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos por intereses".



- c. 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 2021 y 2020, el valor de las viviendas que garantizan los créditos hipotecarios, determinado a la fecha de originación es de \$142,070 y \$145,896, respectivamente. (No auditado)
- d. 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.
- e. 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 que forman parte del saldo de derechos de cobro, con base en las categorías indicadas anteriormente se integran como sigue:

	2021	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	\$ 88,960	\$ 88,960	\$ -
B	-	-	-
C	<u>19,201</u>	<u>-</u>	<u>19,201</u>
Cartera de crédito integrante del saldo de derechos de cobro	<u>\$ 108,161</u>	<u>\$ 88,960</u>	<u>\$ 19,201</u>
	2020	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	\$ 91,444	\$ 91,444	\$ -
B	525	-	525
C	<u>19,764</u>	<u>-</u>	<u>19,764</u>
Cartera de crédito integrante del saldo de derechos de cobro	<u>\$ 111,733</u>	<u>\$ 91,444</u>	<u>\$ 20,289</u>

A continuación, se muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada durante 2021 y 2020:

	2021	2020
Saldo inicial	\$ 16,898	\$ 19,746
Disminución en el año	<u>(691)</u>	<u>(2,848)</u>
Total	<u>\$ 16,207</u>	<u>\$ 16,898</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, el saldo se integra por las constancias fiduciarias de las cuales FHipo es titular y se derivan de las bursatilizaciones de cartera realizada a través de las siguientes emisiones:

	2021	2020
CDVITOT 15U	\$ 471,272	\$ 516,025
FHIPOCB 17U	1,204,419	1,253,447
CDVITOT 13U	380,858	409,987
CDVITOT 14U	264,514	288,818
FHIPOCB 20	454,914	509,516
FHIPOCB 21	510,324	-
FHIPOCB 21-2	640,557	-
FHIPOCB 21-3	161,727	-
	<u>\$ 4,088,585</u>	<u>\$ 2,977,793</u>

### ***FHIPOCB 21-3:***

El 13 de diciembre de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4730 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$750,000, respaldada por créditos hipotecarios originados por el Infonavit, se emitieron 7,500,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno.

FHipo recibió una Constancia Fiduciaria por \$162,090, que representa el derecho a recibir durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

### ***FHIPOCB 21-2:***

El 11 de octubre de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4575 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$3,000,000, se emitieron 30,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno. Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$662,104 a favor de FHipo.

### ***FHIPOCB 21:***

El 4 de junio de 2021, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4395 (el Fideicomiso Emisor), FHipo realizó una bursatilización por \$2,500,000, respaldada por créditos hipotecarios originados por Infonavit; se emitieron 25,000,000 de CBFs con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria a favor de FHipo por \$537,204.

### ***FHIPOCB 20:***

El 15 de diciembre de 2020, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4205 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$2,500,000, se emitieron 25,000,000 de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno. Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$537,180 a favor de FHipo.



El rubro de valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización presentado en el estado de resultados consolidado se integra como sigue:

	2021	2020
Remanentes de constancias fiduciarias recibidos	\$ 689,261	\$ 444,824
Cambio en el valor razonable	<u>(250,607)</u>	<u>(199,641)</u>
	<u>\$ 438,654</u>	<u>\$ 245,183</u>

Las constancias fiduciarias representan 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.

## 9. Pasivos bursátiles

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

	2021	2020
CBFs a C/P:		
FHIPO 00621	\$ 100,000	\$ -
FHIPO 00521	100,000	-
FHIPO 00421	100,470	-
FHIPO 00321	100,000	-
FHIPO 00221	100,000	-
FHIPO 00121	88,259	-
FHIPO 00220	-	100,000
FHIPO 00120	<u>-</u>	<u>50,502</u>
	588,729	150,502
Intereses por pagar	1,258	290
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(2,556)</u>	<u>(1,091)</u>
Total CBFIs a C/P	587,431	149,701
CBFs a L/P:		
Fhipo 16	-	3,000,000
Fhipo 17	-	900,000
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>-</u>	<u>(18,071)</u>
	<u>-</u>	<u>3,881,929</u>
Total pasivos bursátiles	<u>\$ 587,431</u>	<u>\$ 4,031,630</u>

El 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, FHipo realizó la amortización total programada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con Clave de pizarra “FHIPO 16” por un importe de \$3,000,000 y “FHIPO 17” por un importe de \$900,000, respectivamente.

A continuación, se muestran los intereses devengados al 31 de diciembre:

	2021	2020
CBFs a C/P	\$ 21,831	\$ 40,276
CBFs a L/P	<u>185,701</u>	<u>293,837</u>
	<u>\$ 207,532</u>	<u>\$ 334,113</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:

	2021	2020
CBFs a C/P	\$ 6,065	\$ 4,464
CBFs a L/P	<u>18,071</u>	<u>18,372</u>
	<u>\$ 24,136</u>	<u>\$ 22,836</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 Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el rubro de “Gastos por intereses”.

## 10. Préstamos bancarios

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

	2021	2020
Préstamos bancarios	\$ 5,781,347	\$ 9,297,353
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(39,701)</u>	<u>(34,797)</u>
Total	<u>\$ 5,741,646</u>	<u>\$ 9,262,556</u>

Durante 2021 y 2020, el interés devengado fue de \$516,946 y \$886,406, respectivamente, los cuales se registran en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales 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 2021 y 2020, los costos reconocidos en los resultados de FHipo fueron por un monto de \$25,089 y \$49,426, respectivamente, los cuales se registran en el Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales en el rubro de “Gastos por intereses”.

### Resumen de los principales contratos de crédito

El 24 de agosto de 2021, FHipo contrató una línea de crédito con Banco Ve Por Más (“BX+”) por un monto de hasta \$400,000, el cual será dispuesto de tiempo en tiempo conforme a los requerimientos de liquidez y velocidad de originación que tenga FHipo. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo dispuesto es de \$400,000.

El 24 de marzo de 2021, FHipo contrató una línea de crédito revolvente con el International Finance Corporation (“IFC”) por un monto total de hasta \$2,600,000. Al 31 de diciembre de 2021 se han dispuesto \$2,020,000.

El 10 de diciembre de 2020, FHipo contrató una línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por un monto total de hasta \$5,000,000. Al 31 de diciembre de 2021 se han dispuesto \$3,355,000.

El 10 de noviembre de 2021 se liquidó la línea de crédito contratada con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito; Banco Multiva, S.A. y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. El importe pagado fue por \$1,623,000.

El 13 de octubre de 2021 se liquidó la línea de crédito contratada con la Corporación Interamericana de Inversiones (“CII”), miembro del Banco Interamericano de Desarrollo (“BID”). El importe pagado fue por \$864,763.

El 16 de agosto de 2021 se pagó el total de la línea de crédito contratada con BX+, por un importe de \$200,000.



El 31 de marzo de 2021 se liquidó la línea de crédito contratada con el IFC el 16 de febrero de 2018. El importe pagado fue por \$1,650,000.

## 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 tres contratos swap de tasa de interés.

Al 31 de diciembre, el saldo de los instrumentos financieros derivados de cobertura se integra como sigue:

	2021	2020
Activos financieros:		
Swaps de tasa de interés	\$ 34,879	\$ -
Pasivos financieros:		
Swaps de tasa de interés	\$ 8,759	\$ 277,015

Se proporcionan más detalles de los instrumentos financieros derivados en la Nota 14.

## 12. Transacciones y saldos con partes relacionadas

El 23 de marzo de 2020, concluyó el proceso de internalización del Asesor y Administrador de FHipo con la adquisición de CH, por lo anterior, a partir de esa fecha, los estados financieros consolidados de FHipo incluyen a CH Asset. Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen transacciones y saldos con partes relacionadas que revelar.

## 13. Patrimonio

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

	Número de CBFIs		Importe	
	2021	2020	2021	2020
Aportación inicial	-	-	\$ 1	\$ 1
CBFIs emitidos (netos de gastos de emisión)	<u>387,730,259</u>	<u>407,710,259</u>	<u>9,449,972</u>	<u>9,850,376</u>
Total	<u>387,730,259</u>	<u>407,710,259</u>	<u>\$ 9,449,973</u>	<u>\$ 9,850,377</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 29 de abril de 2021, la Asamblea de Tenedores aprobó a FHipo constituir un fondo de recompra de CBFIs por hasta el saldo de las utilidades netas obtenidas por FHipo durante el ejercicio de 2021. El total de CBFIs recomprados en el año fue de 19,980,000 CBFIs por un importe de \$400,404.
- d. El 23 de marzo de 2020, FHipo suscribió 50 millones de CBFIs a un precio de \$13.670596 (pesos). El importe total de esta suscripción fue por un monto de \$683,530.
- e. El 19 de agosto de 2020, la Asamblea de Tenedores aprobó a FHipo constituir un fondo de recompra de CBFIs por hasta el saldo de las utilidades netas obtenidas por FHipo durante el ejercicio de 2020. El total de CBFIs recomprados en el año fue de 9,500,000 CBFIs por un importe de \$166,741.
- f. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la utilidad básica y diluida por CBFIs es de \$1.9102 y \$0.4577 (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. De acuerdo al Contrato del Fideicomiso de FHipo, la utilidad por CBFIs sujeta a distribuciones a los Tenedores fue de \$1.970 (pesos) y \$1.574 (pesos), en 2021 y 2020, respectivamente.



- g. De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato del Fideicomiso, durante 2021 FHipo ha realizado distribuciones de la utilidad neta obtenida en cada trimestre como sigue:

<b>2021</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 2021	18 de noviembre de 2021	\$ 207,034	390,110,259	\$ 0.5307
2do. Trimestre 2021	19 de agosto de 2021	249,340	395,110,259	0.6310
1er. Trimestre 2021	21 de mayo de 2021	165,541	407,710,259	0.4060
4to. Trimestre 2020	18 de marzo de 2021	<u>115,676</u>	407,710,259	0.2837
Total		<u>\$ 737,591</u>		
<b>2020</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 2020	19 de noviembre de 2020	\$ 140,510	410,210,259	\$ 0.3425
2do. Trimestre 2020	20 de agosto de 2020	161,726	417,210,259	0.3876
1er. Trimestre 2020	21 de mayo de 2020	191,675	417,210,259	0.4594
4to. Trimestre 2019	23 de marzo de 2020	<u>39,292</u>	367,210,259	0.1070
Total		<u>\$ 533,203</u>		

#### 14. Instrumentos financieros

##### a. *Categorías de instrumentos financieros*

La siguiente tabla muestra las clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características:

	2021	2020
<b>Activos financieros</b>		
Medidos a costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 692,275</u>	<u>\$ 1,771,342</u>
Cartera de créditos hipotecarios, neta	<u>\$ 11,133,391</u>	<u>\$ 18,402,613</u>
Derechos de cobro, neto	<u>\$ 101,725</u>	<u>\$ 100,251</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>\$ 256,646</u>	<u>\$ 252,750</u>
Valor razonable a través de resultados:		
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	<u>\$ 4,088,585</u>	<u>\$ 2,977,793</u>
Instrumentos financieros derivados	<u>\$ 34,879</u>	<u>\$ -</u>
	2021	2020
<b>Pasivos financieros:</b>		
Medidos a costo amortizado:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>\$ 199,302</u>	<u>\$ 102,203</u>
Pasivos bursátiles	<u>\$ 587,431</u>	<u>\$ 4,031,630</u>
Préstamos bancarios	<u>\$ 5,741,646</u>	<u>\$ 9,262,556</u>
Valor razonable a través de resultados integrales:		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	<u>\$ 8,759</u>	<u>\$ 277,015</u>



b. **Valor razonable de los instrumentos financieros que se miden a valor razonable de forma recurrente**

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones del valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones del valor razonable de nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

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:

	2021	2020
Saldo inicial	\$ 2,977,793	\$ 2,640,256
Adquisición de constancia fiduciaria	1,361,398	537,180
Cambio en el valor razonable	<u>(250,606)</u>	<u>(199,643)</u>
Total	<u>\$ 4,088,585</u>	<u>\$ 2,977,793</u>

**Instrumentos financieros derivados de cobertura** (jerarquía de valor razonable - Nivel 2) – Flujos de efectivo descontados - Los flujos de efectivo futuros se descuentan utilizando la curva al final del período sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato.

**Instrumentos financieros medidos a costo amortizados** – 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:

Los pasivos bursátiles a largo plazo, se reconocen a su costo amortizado, para efectos de revelación se presenta su valor razonable:



<i>Pasivos financieros:</i>	2021		2020	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
CBFs a L/P:				
FHipo 16	\$ -	\$ -	\$ 3,000,000	\$ 3,020,517
FHipo 17	-	-	900,000	925,557
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 3,946,074</u>

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.

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.

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.

***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 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 no se encuentra bajo la regulación de Basilea, con el fin de apearse 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 2021 y 2020, FHipo no tiene inversiones en valores, por lo que no tiene alguna exposición a riesgos de mercado.

#### *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 las 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 2021 disminuiría o aumentaría en \$41,132 mientras que al 31 de diciembre de 2020 hubiera disminuido/aumentado en \$59,551 (*No auditado*).

##### - 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. 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.



A continuación, se detalla el capital nocional y los términos restantes del contrato swap de tasa de interés vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

<b>Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija</b>	<b>Tasa de interés fija promedio contratada</b>	<b>Valor nocional del capital</b>	<b>Valor razonable 2021 (neto)</b>
Hasta 2 años	6.41%	\$ 4,300,000	\$ 26,120
<b>Total</b>		<u>\$ 4,300,000</u>	<u>\$ 26,120</u>

<b>Contrato vigente que recibe una tasa variable y pagan una tasa fija</b>	<b>Tasa de interés fija promedio contratada</b>	<b>Valor nocional del capital</b>	<b>Valor razonable 2020</b>
Hasta 2 años	7.37%	\$ 4,500,000	\$ 69,442
Más de 2 a 5 años	6.85%	<u>3,300,000</u>	<u>207,573</u>
<b>Total</b>		<u>\$ 7,800,000</u>	<u>\$ 277,015</u>

- Swap 1:

El 21 de junio de 2018, FHipo contrató un “Swap Limitado” a un plazo de 5 años, por un saldo nocional de \$1,500,000. Esta operación resultará en un costo a FHipo de tasa fija sobre el saldo nocional de 7.30%, costo que se mantendrá hasta que la tasa de referencia registre un valor superior a 8.50%, de ser el caso, a partir de ese momento, el costo de FHipo será de TIIE menos 120 puntos base. Este swap se liquida mensualmente.

- Swap 2:

El 17 de marzo de 2020, FHipo contrató un “Swap de tasa de interés” a un plazo de 2 años y 8 meses. El monto nocional del swap de tasa de interés contratado por FHipo es de \$1,800,000, la tasa fija contratada es 6.40% anual y la tasa variable de referencia del swap es la TIIE. Este swap se liquida mensualmente.

Swap 3:

El 25 de agosto de 2021, FHipo contrató un “Swap de tasa de interés” a un plazo de 1 año, por un saldo nocional de \$1,000,000, la tasa fija contratada es de 5.5380%, y la tasa variable de referencia es la TIIE a 28 días. La liquidación de este swap es mensual.

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

La tasa variable de los swaps de tasa de interés es la TIIE. FHipo pagará o cobrará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

Los contratos 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 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 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 afectan los resultados.



Durante el 2020, se realizó una amortización parcial (restrike) sobre dos de nuestros instrumentos financieros derivados de cobertura, el efecto de esta amortización se registró en el rubro de “gastos por intereses”.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados consolidados del período como un gasto por intereses fue por un importe de \$134,813 y \$405,643, respectivamente, y se presenta en el rubro de “Gastos por intereses”.

### ***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.

### ***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 al 31 de diciembre de 2021. 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
Pasivos financieros:					
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 199,302	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 199,302
Préstamos bancarios	94,733	684,526	6,828,834	-	7,608,093
Pasivos bursátiles a C/P	<u>196,082</u>	<u>409,621</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>605,703</u>
	<u>\$ 490,117</u>	<u>\$ 1,094,147</u>	<u>\$ 6,828,834</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,413,098</u>





	Hasta 3 meses	Más de 3 meses a 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 380,751	\$ 311,524	\$ -	\$ -	\$ 692,275
Cartera de créditos hipotecarios, neta	514,919	1,537,964	7,609,042	1,471,466	11,133,391
Derechos de cobro, neto	3,563	10,655	52,933	34,574	101,725
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	4,088,585	-	4,088,585
Otras cuentas por cobrar y otros activos	<u>265,122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>265,122</u>
	<u>\$ 1,164,355</u>	<u>\$ 1,860,143</u>	<u>\$ 11,750,560</u>	<u>\$ 1,560,040</u>	<u>\$ 16,281,098</u>

## 15. Ingresos por intereses

Por el período del 1 de enero al diciembre, se integran como sigue:

	2021	2020
Intereses de créditos hipotecarios	\$ 1,648,563	\$ 2,347,474
Indexación de cartera de crédito denominada en VSM	24,527	21,812
Intereses por derechos de cobro	12,882	8,881
Intereses de inversiones en valores	<u>56,966</u>	<u>94,434</u>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 1,742,938</u>	<u>\$ 2,472,601</u>

## 16. Segmentos operativos

Actualmente, FHipo tiene un solo segmento operativo, la cartera de créditos hipotecarios y los derechos de cobro, el 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 21 de abril de 2022, 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.

\* \* \* \* \*

