



**Reporte Trimestral Correspondiente a la  
Fracción II, Inciso c, Numeral 2 del  
Anexo N Bis 3  
3T21**

**RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

T: +52 (55) 4744-1100

[www.fhipo.com](http://www.fhipo.com)

[investorrelations@fhipo.com](mailto:investorrelations@fhipo.com)

28 de octubre de 2021

## Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)

Clave de Cotización: "FHIP014"

### REPORTE CORRESPONDIENTE A LA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DE ACUERDO A LA FRACCIÓN II, INCISO C) NUMERAL 2 DEL ANEXO N BIS 3 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLE A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL TERCER TRIMESTRE DE 2021.

#### a) HISTORIA Y DESARROLLO DE FHIP0

Somos un fideicomiso irrevocable mexicano, constituido con la finalidad de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México. Fuimos constituidos el 3 de julio de 2014, como un fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2061, de conformidad con las leyes de México, constituido por CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. ("CH"), como nuestro Fideicomitente. CH fue constituida por profesionales con amplia experiencia y conocimiento de la industria hipotecaria de México con el propósito de actuar como nuestro Asesor y Administrador. A la fecha del presente reporte, somos el único fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) listados en la Bolsa Institucional de Valores ("BIVA"), dedicado a la originación y administración de créditos hipotecarios.

Nuestras oficinas principales se localizan en Juan Salvador Agraz 65, Piso 9 B, Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa, C.P. 05300, Ciudad de México. Nuestro sitio web es [www.fhipo.com](http://www.fhipo.com). Nuestro teléfono es + (52) 55 4744 1100.

Al cierre del 3T21, la utilidad neta por CBFi<sup>1</sup>, fue de Ps. 0.559, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.531 por CBFi.

La utilidad neta del 3T21 fue de Ps. 217.9 millones, lo que representa un incremento de 47.3% comparado con la utilidad neta de Ps. 147.9 millones reportada en el tercer trimestre de 2020 ("3T20"). Este crecimiento es resultado principalmente de (i) una menor estimación de créditos incobrables como consecuencia del desempeño del portafolio, (ii) los efectos positivos que la inflación ha tenido en la valuación de nuestro Portafolio Consolidado denominado en VSM y, (iii) la mejora de nuestras fuentes de fondeo y sus condiciones financieras, tales como las bursatilizaciones realizadas en trimestres anteriores.

El retorno sobre capital contable (ROE, por sus siglas en inglés) al 3T21, fue del 9.0%.

Al cierre del 3T21, el índice de deuda a capital<sup>2</sup> en balance fue de 1.04x (veces), una disminución de 0.57x comparado con 1.61x reportado en el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a dos bursatilizaciones realizadas por un monto total de Ps. 5,000.0 millones (la primera realizada en el 4T20 por Ps. 2,500.0 millones y la segunda en el 2T21 por Ps. 2,500.0 millones), a través de las cuales se traslada financiamiento en balance a financiamiento fuera de balance. Lo anterior, como resultado de la óptima ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, la cual se enfoca en la optimización de nuestras fuentes de fondeo con mejores condiciones financieras tales como aforos más eficientes, sobretasas más competitivas y vencimientos a mayor plazo. En términos consolidados, considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el índice de deuda a capital fue de 1.98x.

Durante el tercer trimestre del año, FHipo realizó dos Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto plazo con clave de pizarra "FHIP0 00321" y "FHIP0 00421", por un monto de Ps. 100.0 millones y Ps. 100.5 millones, con sobretasas de 74 y 71 puntos base, respectivamente; dichas emisiones se realizaron en mejores condiciones a emisiones que hemos colocado en periodos anteriores, aun dentro del entorno del COVID-19.

<sup>1</sup> Determinada con base en 390,110,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>2</sup> Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIP0CB 17U, FHIP0CB 20 y FHIP0CB 21).

Durante el trimestre, contratamos un SWAP de cobertura de tasa de interés por un notional de Ps. 1,000.0 millones con vencimiento a un año. Lo anterior para continuar desarrollando nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo enfocada en la generación de valor para nuestros inversionistas, y continuar con una estable y conservadora exposición a tasas flotantes, mitigando riesgos potenciales ante aumentos en la tasa de referencia.

Al 3T21 contamos con un saldo de principal insoluto en portafolio de Ps. 26,663.0 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).

Al 30 de septiembre de 2021, la cartera vencida consolidada<sup>3</sup> representó el 4.85% del Portafolio Consolidado de FHipo, y 3.74% considerando el saldo del portafolio a originación. Este resultado se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio (seasoning). Al cierre del 3T21, mantuvimos una cobertura de reserva acumulada sobre pérdida esperada de ~1.50x.

### Originación de nuestro Portafolio

El 13 de agosto de 2014, FHipo celebró el “Contrato de Cesión Inicial” con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o “INFONAVIT”, un organismo de servicio social del gobierno mexicano dedicado, entre otras actividades, al financiamiento hipotecario. INFONAVIT representa el mayor originador de hipotecas en México y uno de los más grandes proveedores de financiamiento hipotecario de Latinoamérica, con una cartera de más de diez millones de créditos hipotecarios.

Las operaciones del INFONAVIT se financian principalmente por los pagos, por parte de los trabajadores, de principal e intereses de los créditos hipotecarios otorgados a través de los descuentos vía nómina que el empleador lleva a cabo para su entero al INFONAVIT, así como por las aportaciones obligatorias que los empleadores realizan al Fondo Nacional de la Vivienda, por una cantidad actualmente equivalente al 5% del salario de cada trabajador en servicio.

FHipo ha participado en dos Programas dentro del Instituto; “INFONAVIT Total” e “INFONAVIT Más Crédito”, en los cuales FHipo adquirió un porcentaje de cada crédito hipotecario originado por el INFONAVIT bajo cada programa. El Programa INFONAVIT Total existe desde 2008 en México, en el cual participan actualmente 6 entidades financieras y el programa INFONAVIT Más Crédito existe desde 2012, en el cual participan actualmente 6 entidades financieras, incluyendo a FHipo en ambos programas de originación.

El 3 de septiembre de 2016, FHipo y el FOVISSSTE iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual FOVISSSTE cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el fideicomiso F/2803. FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por Ps. 2,999.6 millones, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre dichos créditos.

Mediante esta adquisición, FHipo estableció una relación a largo plazo con el FOVISSSTE, misma que se fortalecerá con el tiempo y dará lugar a mayor oferta hipotecaria en México e impulsará la liquidez del mercado secundario de hipotecas en el país. Lo anterior dando lugar a que FHipo continúe ejecutando eficientemente su plan de negocio, desarrollando una estrategia de crecimiento a largo plazo enfocada en la generación de valor para sus inversionistas.

El 7 de marzo de 2018, como parte de su diversificación, FHipo y YAVE (antes Smart Lending) iniciaron una alianza estratégica, mediante la cual celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria a través del cual FHipo otorgó un crédito hasta por Ps. 1,500.0 millones a YAVE para el cumplimiento de sus fines, dicho contrato de crédito se dio por terminado el día 31 de marzo de 2020 a través de un convenio de terminación.

### Duración y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como Fideicomiso, continuaremos en vigor hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido debidamente cumplidos; en el entendido que, el Fideicomiso se dará por terminado en el siguiente

---

<sup>3</sup> Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

supuesto (i) por resolución de los Tenedores en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobando la disolución del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso no terminará hasta en tanto no se hayan pagado la totalidad de las obligaciones pagaderas con fondos de nuestro patrimonio. En cualquier caso, la existencia del Fideicomiso no excederá el límite de 50 años.

## DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

### i. Actividad principal

Adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México, ya sea directa o indirectamente a través de vehículos subyacentes.

### ii. Canales de distribución

Debido a la actividad de FHipo, no tenemos canales de distribución definidos.

### iii. Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

No tenemos patentes, marcas, franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros, distintos a los Contratos INFONAVIT, Contratos FOVISSSTE, Contrato con YAVE (antes Smart Lending) y el Contrato de Administración Interna, que sean importantes para nuestro negocio. La marca "FHipo" la utilizamos bajo licencia otorgada por nuestro Asesor y Administrador.

No mantenemos contratos relevantes diferentes a los que tengan que ver con el giro normal de nuestro negocio.

### iv. Principales clientes

No existe dependencia con alguno o varios clientes. Nuestra principal relación de negocios la mantenemos con INFONAVIT, FOVISSSTE y YAVE (antes Smart Lending), con quienes hemos celebrado Contratos para los programas de INFONAVIT Total, INFONAVIT Más Crédito, FOVISSSTE Tradicional y YAVE, con el objeto de establecer los lineamientos de adquisición, criterios de originación y métodos de operación de la administración de los créditos que se llegaran a participar de tiempo en tiempo, así mismo, se han firmado los Contratos de Cesión donde se establecen los derechos de coparticipación en ciertos créditos hipotecarios originados y administrados por dichos Institutos.

### v. Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

Nuestro Fiduciario es una entidad sujeta a la legislación aplicable a las instituciones de banca múltiple en México, como lo es la Ley de Instituciones de Crédito y Ley de Sociedades Mercantiles, incluyendo la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC") y las circulares publicadas por Banco de México, en tanto que somos un emisor de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), estamos sujetos de la Ley del Mercado de Valores.

En el desarrollo de nuestro negocio nos regimos, en términos generales, por la legislación mexicana aplicable a la adquisición de créditos hipotecarios, incluyendo la LGTOC, el Código de Comercio y los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de la República Mexicana en los que se ubica el inmueble sobre el cual se ha constituido el gravamen. Dependiendo del tipo de actividades que pudiésemos llegar a desarrollar en el futuro, tales como el otorgamiento directo de crédito, otras leyes y disposiciones podrían resultar aplicables, tales como la Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros y la Ley de Protección y Defensa de Usuarios de Servicios Financieros, y Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, entre otros.

El Fideicomiso aprobó los "Criterios ambientales para la adquisición de Portafolios Hipotecarios", en los cuales se establece únicamente que se celebrarán contratos con instituciones o entidades que manifiesten:

1. Cumplir con la normativa ambiental aplicable.
2. Contar con reglas, lineamientos y criterios que establezcan las políticas en materia ambiental para el otorgamiento de créditos hipotecarios, con las que dichas instituciones o entidades contribuyan a la elevación de la calidad de vida de la población, la conservación del ambiente y el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales, estimamos que ninguna ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático tendría un impacto relevante sobre nuestro negocio.

#### *Consideraciones de la legislación mexicana*

El siguiente análisis contiene un resumen de ciertas consideraciones de las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente reporte, en materia de impuesto sobre la renta que pueden resultar aplicables a los Tenedores, con base en el tipo de actividades que llevamos a cabo y que pueden aplicar a la inversión, a la propiedad y a la venta de los CBFIs por parte de los Tenedores. Este análisis no pretende dar una descripción exhaustiva de todas las consideraciones regulatorias que pudieran resultar relevantes respecto a la decisión de invertir, poseer y disponer de los CBFIs, y no aborda todas las consecuencias que pudieran aplicar a los Tenedores sujetos a reglas impositivas o regímenes específicos. Adicionalmente, este análisis no describe las consecuencias impositivas que pudieran derivarse bajo las leyes de algún estado o municipio en México, distinta a las leyes fiscales federales mexicanas. Cada uno de los inversionistas potenciales debe consultar con sus asesores fiscales las consecuencias que se podrían derivar de la inversión en nuestros CBFIs, bajo las leyes de cualquier jurisdicción aplicable. Este resumen se basa en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente reporte, mismas que están sujetas a modificaciones, por lo que no es posible asegurar que la legislación futura, los oficios de las autoridades administrativas o las decisiones de la Corte, no cambien el análisis que aquí se resume.

México ha firmado diversos tratados para evitar la doble tributación con diversos países, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la compra, propiedad o enajenación de los CBFIs. Los potenciales compradores de nuestros CBFIs deben consultar a sus asesores fiscales respecto de los efectos fiscales y aplicación de dichos tratados.

Para efectos fiscales en México, una persona física o moral que no cumple con los requisitos para ser considerado como residente en México para efectos fiscales, como se especifica a continuación, será considerada como residente extranjero o como Tenedor residente en el extranjero para estos efectos, en lo que respecta a este resumen.

Se considera que una persona física es residente en México para efectos fiscales cuando haya establecido en el país su casa habitación. Cuando la persona física tenga una casa habitación en otro país, se considera residente en México si en territorio nacional se encuentra su centro de intereses vitales. Lo anterior se considera que ocurre cuando, entre otros, se ubique en cualquiera de los siguientes supuestos: (i) más del 50.0% de los ingresos totales que obtenga la persona física durante el año calendario tengan fuente de riqueza en México, (ii) cuando en el país tenga su centro principal de actividades profesionales. Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana son residentes en México.

En el caso de personas morales, se considera que son residentes en México para efectos fiscales cuando hayan establecido en México la administración principal del negocio o su sede de dirección efectiva.

Si un residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta en México, en general, de la misma manera que un residente en México, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

#### *Fideicomisos transparentes*

El Fideicomiso califica y pretende seguir calificando como un fideicomiso no empresarial (transparente) para efectos fiscales y legales, en términos de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, lo que significa que se espera que el Fideicomiso sea sujeto a un tratamiento de “transparencia” para efectos del impuesto sobre la renta.

Para calificar como un fideicomiso “transparente”, los ingresos pasivos generados a través del Fideicomiso deben representar al menos el 90.0% de los ingresos totales generados en el Fideicomiso. De conformidad con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.2.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles en cualquier otra forma. Considerando que el Fideicomiso únicamente genera y generará ingresos por intereses, el Fideicomiso cumple y cumplirá con los supuestos de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, ya que sólo genera ingresos pasivos; por lo tanto, el Fideicomiso se considera transparente para efectos fiscales mexicanos.

En caso de que el Fideicomiso no se considere como un fideicomiso transparente debido a que no cumple con los supuestos de la regla 3.1.15 vigente a la fecha del presente reporte en comentario, por virtud de un cambio o eliminación de dicha regla, como consecuencia de interpretaciones distintas de las autoridades fiscales u otra razón, se consideraría que el Fideicomiso desarrolla actividades empresariales, lo cual ocasionaría que los Tenedores que sean residentes en el extranjero generen un establecimiento permanente en México para efectos fiscales. Este tratamiento pudiera tener un impacto adverso sustancial en el régimen fiscal de los Tenedores residentes en el extranjero, por lo que, en ese caso, dichos Tenedores deberán consultar a sus asesores fiscales, con objeto de determinar los efectos fiscales correspondientes.

#### *Impuestos aplicables a los Tenedores de CBFIs*

Al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable y la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerán de las características de cada uno de ellos.

De conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta, los residentes en México (personas físicas o morales) están sujetos al pago del impuesto sobre la renta en México, respecto a la totalidad de sus ingresos cualquiera que sea la fuente de riqueza de donde procedan. Para tal efecto, las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, deben considerar gravables los ingresos que obtengan en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio fiscal correspondiente.

Los residentes en el extranjero causarán el impuesto sobre la renta en México correspondiente a los ingresos que obtengan de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional.

Se espera que los ingresos generados a través del Fideicomiso sigan correspondiendo a intereses, toda vez que el Fideicomiso ha sido creado para adquirir, invertir, dar financiamiento y administrar préstamos hipotecarios en México. Los ingresos que obtengan los Tenedores tienen el tratamiento de intereses, considerando que el Fideicomiso tiene un tratamiento de transparencia. No obstante, los Tenedores también pueden percibir ingresos por la enajenación de los CBFIs que poseen.

Las distribuciones que deriven de los CBFIs y las ganancias que se obtengan de su enajenación, podrían estar sujetos a retenciones de impuestos en México, lo cual dependerá de las características de cada Tenedor de CBFIs. Hemos acordado no asumir obligación alguna de hacer pagos adicionales para cubrir dichas retenciones.

De acuerdo con la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte, el Fiduciario entregará a los Tenedores un reporte mensual con la información necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, por lo que deberán consultar a sus asesores fiscales para dar un adecuado cumplimiento de las mismas. Asimismo, el Fiduciario entregará el reporte a que se refiere la regla 2.7.5.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del presente reporte.

### *Otras consideraciones fiscales federales mexicanas*

No se espera que el Fideicomiso genere ganancias por la adquisición y subsecuente enajenación de nuestro portafolio. No obstante, en caso de que el Fideicomiso genere dichas ganancias, podrían existir ciertas implicaciones fiscales derivadas de dichos ingresos que deberán ser determinadas para cada caso particular considerando las características de cada Tenedor de CBFIs, al momento en que ocurra la transacción. Las disposiciones fiscales mexicanas no prevén el cobro de impuestos sobre la propiedad, sucesión, o donación, aplicable a la adquisición, propiedad o venta de los CBFIs por un Tenedor que sea residente en el extranjero para efectos fiscales.

No hay impuestos o cuotas aplicables por timbres, registro u otro impuesto similar aplicable a los CBFIs

#### **vi. Recursos Humanos**

Estos servicios son prestados por nuestra subsidiaria por lo que no contamos con empleados. El personal y los servicios que requerimos para nuestras operaciones son proporcionados por nuestro Asesor y Administrador, quien además nos proporciona asesoría estratégica y de inversión de alto nivel así como capacidades ejecutivas.

#### **vii. Desempeño Ambiental**

FHipo aprobó los “Criterios ambientales para la adquisición de Portafolios Hipotecarios”, en los cuales se establece que se celebrarán contratos con instituciones o entidades que manifiesten: (i) cumplir con la normativa ambiental aplicable, (ii) contar con reglas, lineamientos y criterios que establezcan las políticas materia ambiental para el otorgamiento de créditos hipotecarios, con las que dichas instituciones o entidades contribuyan a la elevación de la calidad de vida de la población, la conservación del ambiente y el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales.

#### **viii. Información del mercado**

Somos el primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales de calidad, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales con bajo riesgo en México, al utilizar mecanismos de descuento vía nómina y la plataforma de nuestros aliados estratégicos de cobranza. A la fecha no tenemos competidores directos.

#### **ix. Derechos**

Conforme a los artículos 63 y 64 bis 1 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a sus Tenedores el derecho a recibir, en su caso, distribuciones en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente:

1. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores.
2. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de una nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
3. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre que gocen del derecho de voto en el asunto que corresponda y conforme a lo establecido por el artículo 64 bis 1 de la LMV.

4. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10.0% de tenencia.
5. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 15.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Asesor y Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración Interna y el Contrato de Fideicomiso.
6. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 5.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico por la violación del deber de diligencia o del deber de lealtad, responsabilidad que será exclusivamente a favor del Fideicomiso o cualquier Vehículo Subyacente, en términos del Contrato de Fideicomiso.

#### x. Distribuciones

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, las modificaciones a la Política de Distribución requieren la aprobación del Comité Técnico. El 26 de febrero de 2020, el Comité Técnico aprobó la modificación de la Política de Distribución vigente a partir de la fecha de aprobación. La Política de Distribución vigente establece lo siguiente:

El Fideicomiso contempla realizar Distribuciones a los Tenedores, de forma trimestral, en los términos que se indican a continuación:

1. La distribución del trimestre ("Distribución") se calculará de la siguiente manera: Una cantidad igual o mayor al resultado de: el 95.0% de la utilidad neta correspondiente al último trimestre reportado, menos el monto utilizado por FHipo para efectuar Recompras a Cargo de Distribución (según dicho término se define más adelante), desde la última Distribución y hasta la fecha de cálculo, es decir, la fecha en que se publica el aviso de la próxima Distribución, en el entendido que en todo momento la Distribución a ser realizada deberá ser superior o igual al 30.0% de la utilidad neta correspondiente al último trimestre reportado.

El monto de la Distribución podrá complementarse con cargo a las utilidades retenidas y una vez agotadas las mismas a través de una reducción de capital.

2. El Asesor y Administrador tendrá la facultad, de tiempo en tiempo, para instruir a FHipo a realizar recompras de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHipo14 ("CBFIs") a cargo de la próxima Distribución a ser realizada a los tenedores ("Recompras a Cargo de Distribución"), siempre y cuando en la fecha de dicha recompra el Precio a Valor en Libros resulte inferior a 0.90. En el entendido que:

**Precio a Valor en Libros** = Valor de Mercado / Patrimonio Total.

**Patrimonio Total** = Valor del patrimonio total de FHipo al último reporte trimestral disponible.

**Valor de Mercado** = Precio Promedio CBFI × CBFIs en Circulación.

**Precio Promedio CBFI** = Promedio aritmético del precio de cotización de los CBFIs, considerando el precio de cierre de cotización de los últimos 20 días previos a la fecha de recompra.

**CBFIs en Circulación** = Número de CBFIs en circulación el día anterior a la fecha de recompra (no considera CBFIs en Tesorería).

Sin embargo, el Fideicomiso no estará obligado a distribuir dicho porcentaje ni ninguna otra cantidad para cumplir con disposición legal o contractual alguna y, en todo caso, las distribuciones que efectivamente se hagan dependerán de los siguientes factores vinculados al Fideicomiso: los ingresos, condición financiera, requerimientos de efectivo, obligaciones establecidas en los documentos que evidencien los financiamientos del Fideicomiso y demás factores que sean relevantes en su momento.

Sujeto a la Política de Distribución, el tiempo, forma, frecuencia y monto de distribuciones, será determinado por el Asesor y Administrador, estimados con base en factores como:

1. Los resultados de las operaciones del Fideicomiso.

2. Las ganancias y condición financiera del Fideicomiso.
3. Cualquier requerimiento de pago de deuda.
4. Las prospectivas futuras y el desempeño financiero esperado y capital de trabajo del Fideicomiso.

La capacidad del Fideicomiso para pagar distribuciones en el futuro dependerá de muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control del Fideicomiso.

Las distribuciones relacionadas con los CBFIs, ya sea en efectivo o pagaderas con otros activos, podrían estar sujetas a retenciones fiscales de acuerdo con la tasa de impuesto correspondiente a cada Tenedor de CBFIs.

El 19 de agosto de 2021, con base en la Política de Distribución vigente, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 2T21, por un importe de Ps. 0.631 por CBF<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Considera 395,110,259 CBFIs FHIP014 en circulación.

**b) DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**
**i. Inmuebles propiedad del fideicomiso**
**Composición del Portafolio Consolidado**

La siguiente tabla detalla la Cartera Consolidada de créditos hipotecarios de FHipo.

<b>Portafolio Consolidado</b>	<b>3T21</b>	<b>3T20</b>	<b>Var. (%) / Dif.</b>
<b>Saldo Total (Participación de FHipo)</b>	<b>\$26,663 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>\$28,602 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>(6.78%)</b>
Número de Créditos Totales	93,683	100,966	(7.21%)
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$284,608	\$283,279	0.47%
<i>Loan-to-Value</i> promedio a Originación ( <i>LTV</i> )	77.87%	77.71%	0.16
Pago a Ingreso a Originación ( <i>Payment-to-Income "PTI"</i> ) <sup>(2)</sup>	24.28%	24.24%	0.04
Portafolio Vigente	95.15% (CV = 4.85%)	95.85% (CV = 4.15%)	(0.70)
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación <sup>(3)</sup>	3.74%	3.29%	0.45%
<b>Por Programa de Originación</b>			
<b>Infonavit Total (IT)</b>			
<b>Saldo Cartera IT (VSM <sup>(4)</sup> y Pesos)</b>	<b>\$9,691 millones</b>	<b>\$11,230 millones</b>	<b>(13.70%)</b>
Saldo Cartera - IT VSM <sup>(4)</sup>	\$4,507 millones	\$5,466 millones	(17.54%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM <sup>(2)(4)</sup>	9.47% (Real)	9.49% (Real)	(0.02)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$5,184 millones	\$5,769 millones	(10.14%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
<b>Infonavit Más Crédito (IMC)</b>			
<b>Saldo Cartera</b>	<b>\$13,873 millones</b>	<b>\$14,340 millones</b>	<b>(3.26%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)</sup>	11.06% (Nominal)	10.99% (Nominal)	0.07
<b>Fovissste</b>			
<b>Saldo Cartera <sup>(4)</sup></b>	<b>\$2,519 millones</b>	<b>\$2,639 millones</b>	<b>(4.55%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(4)</sup>	5.35% (Real)	5.36% (Real)	(0.01)
<b>YAVE (antes Smart Lending)</b>			
<b>Saldo Cartera</b>	<b>\$580 millones</b>	<b>\$393 millones</b>	<b>47.58%</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(5)</sup>	12.63% (Nominal)	14.18% (Nominal)	(1.55)

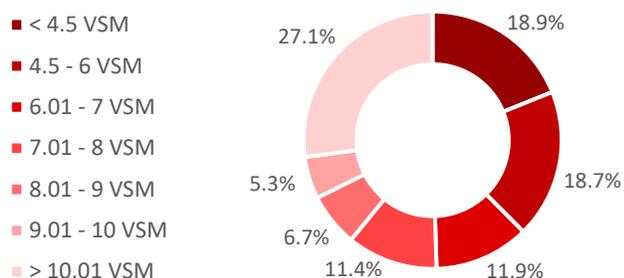
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y YAVE, dentro y fuera de balance.

- (1) Saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Al 30 de septiembre de 2021, FHipo coparticipa el ~64.27% (promedio ponderado) de cada crédito hipotecario.
- (2) Promedio ponderado por Saldo Total.
- (3) Considera el saldo de principal insoluto del portafolio vencido entre el saldo de principal del portafolio consolidado a originación.
- (4) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
- (5) Ingreso neto pagado a FHipo derivado del portafolio YAVE, excluye seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE a través del ingreso de las hipotecas (CAT).

### Características del Portafolio INFONAVIT

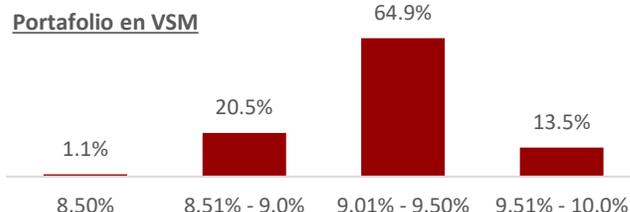
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación

(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



#### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

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



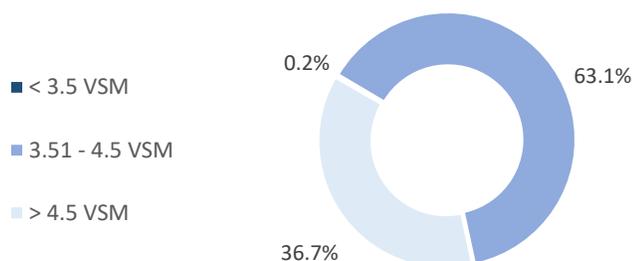
#### Cartera en Pesos

Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal  
 Infonavit Más Crédito:  
 Tasa Promedio = 11.06% nominal  
 Tasa de Origenación actual = 11.90% nominal <sup>(2)</sup>

### Características del Portafolio FOVISSSTE

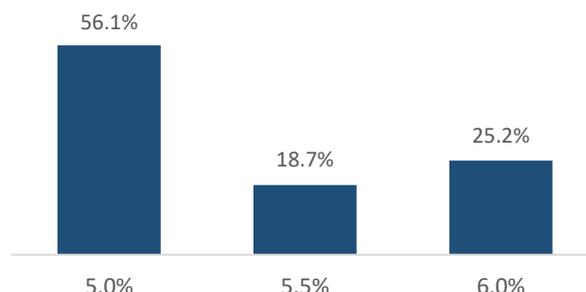
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



#### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

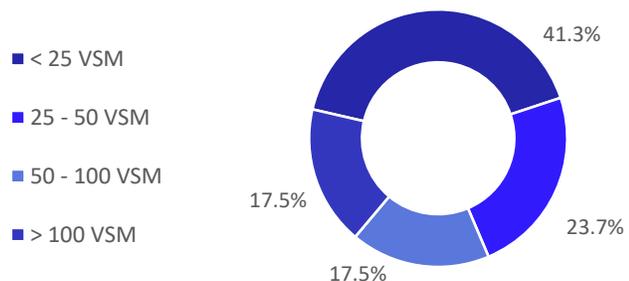
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



### Características del Portafolio YAVE

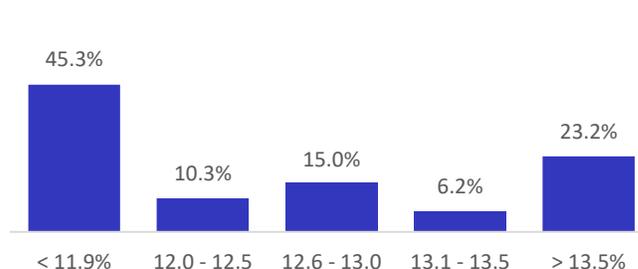
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de origenación sobre garantía hipotecaria

(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



#### Distribución por CAT de la garantía hipotecaria <sup>(3)</sup>

(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

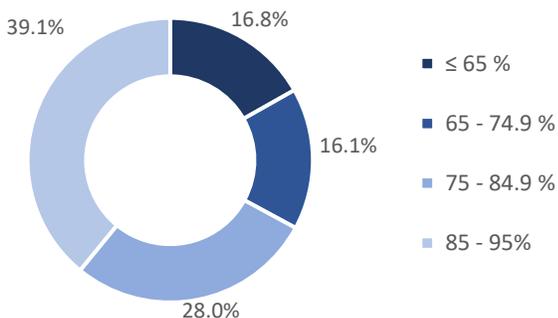
(2) Tasa de origenación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por origenación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE.

### Características del Portafolio Consolidado

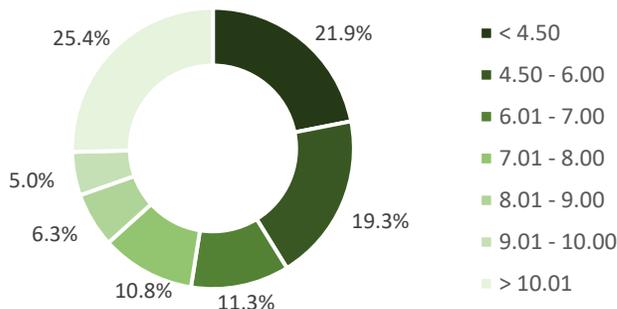
#### Distribución por Loan – to – Value (LTV) a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



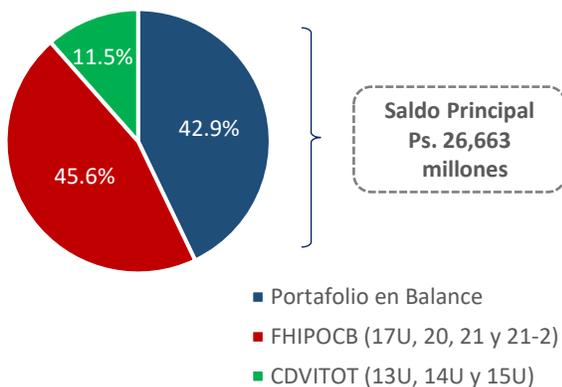
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



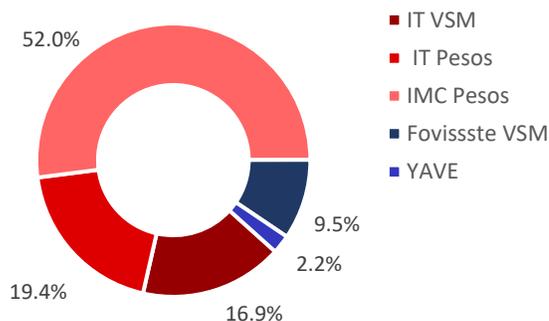
#### Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



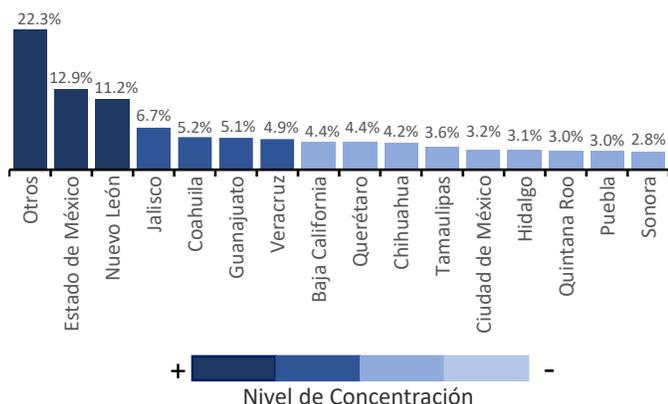
#### Distribución por programa de originación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



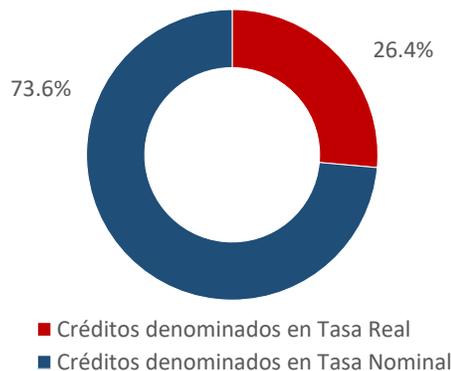
#### Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



#### Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



**ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.**

No Aplica.

**iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.**
**Balance General**

<i>(En Miles de Pesos)</i>	<b>3T21</b>	<b>3T20</b>	<b>Variación</b>	<b>% Var</b>
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,691,209	\$2,067,195	(\$375,986)	(18.2%)
Cartera de crédito, neta	11,215,369	21,162,955	(9,947,586)	(47.0%)
Derechos de cobro, netos	102,615	103,719	(1,104)	(1.1%)
Créditos clasificados como mantenidos para la venta <sup>(1)</sup>	3,561,602	0	3,561,602	100.0%
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,368,101	2,471,571	896,530	36.3%
Cuentas por cobrar y otros activos	631,288	627,946	3,342	0.5%
Activo fijo, neto	1,557	3,093	(1,536)	(49.7%)
Instrumentos financieros derivados	3,207	0	3,207	100.0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$421,032	\$139,496	\$281,536	201.8%
Pasivos bursátiles y préstamos	10,251,966	16,052,880	(5,800,914)	(36.1%)
Instrumentos financieros derivados	32,206	287,003	(254,797)	(88.8%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10,705,204</b>	<b>16,479,379</b>	<b>(5,774,175)</b>	<b>(35.0%)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>9,869,744</b>	<b>9,957,100</b>	<b>(87,356)</b>	<b>(0.9%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>

(1) Activos cedidos al fideicomiso emisor correspondiente a la emisión FHPOCB 21-2 de octubre.

El Activo Total al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 20,574.9 millones, 22.2% menor que el 3T20, explicado principalmente por las dos bursatilizaciones realizadas en el 4T20 y 2T21, las cuales se reflejan en la reducción de la cartera de crédito en balance.

Al 30 de septiembre de 2021, la Cartera de Créditos en balance, se compone de 37,129 créditos, y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 11,215.4 millones, representando una disminución del 47.0% en comparación con los Ps. 21,163.0 millones reportados en el 3T20. Esta disminución en el saldo de cartera de créditos de FHipo se debe principalmente a la cesión de cartera a las dos bursatilizaciones realizadas en el 4T20 y 2T21, como se menciona en párrafos anteriores.

Al cierre del 3T21, tenemos una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo ("VSM"), de Ps. 11,720.0 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 504.7 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 11,215.4 millones.

Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización al cierre del 3T21, tienen un valor razonable de Ps. 3,368.1 millones, lo que representa un incremento de 36.3% con respecto a los Ps. 2,471.6 millones registrados en el 3T20. Esta cifra, incrementó principalmente por el valor de las constancias obtenidas en las bursatilizaciones realizadas en diciembre 2020 y junio 2021 y, los efectos de la inflación en la valuación de la cartera denominada en VSM.

El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado de FHipo al 3T21, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 93,683 créditos por un importe total de Ps. 26,663.0 millones, considerando el saldo de principal

insoluto y excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Este saldo mostró una disminución del 6.8% respecto a los Ps. 28,601.6 millones registrados en el 3T20.

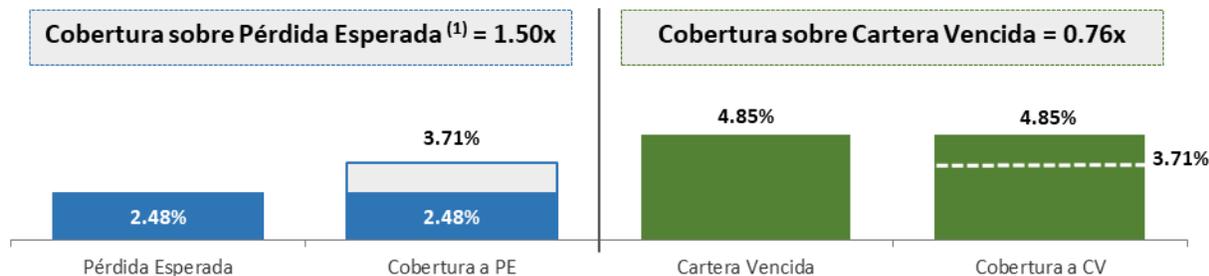
Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada <sup>5</sup>							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					Cartera Vencida
		INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito <sup>6</sup>	FOVISSSTE VSM	YAVE (CAT) <sup>7</sup>	
<b>Ps. 26,663.0</b>	93,683	12.00%	9.47% (Real)	11.06%	5.35% (Real)	12.63%	<b>4.85%</b>

La Cartera Vencida Consolidada representó el 4.85% del total de la cartera hipotecaria y, el 3.74% considerando saldo del portafolio a originación. Este índice se mantiene en niveles sanos y por debajo de nuestras expectativas.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, alcanzó Ps. 719.7 millones, lo que representa el 6.4% de la cartera de crédito neta en balance. Este porcentaje se ha incrementado de tiempo en tiempo, debido principalmente a la disminución del saldo de portafolio, en parte por la amortización natural del portafolio y, por las bursatilizaciones realizadas, para las cuales se cede cartera que pertenecía al balance de FHipo. Por lo anterior, la cartera vencida representa un porcentaje mayor sobre el saldo de cartera en balance; sin embargo, el nivel de cartera vencida continúa siendo sano y estable.

La Estimación para Créditos Incobrables en Balance<sup>8</sup> alcanzó Ps. 504.7 millones al cierre del 3T21, una ligera disminución de 2.1% en comparación con el 3T20. Al cierre del 3T21, la reserva consolidada acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.50x.

**Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado \***



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 51.03%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,294.1 millones.  
\* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Al cierre del 3T21, se presenta en el estado de posición financiera un saldo de Ps. 3,561.6 millones, identificado como Créditos Clasificados como Mantenidos para la Venta, esta cifra corresponde al saldo insoluto de la cartera que fue bursatilizada el 11 de octubre de 2021, con saldos al corte de agosto. Dicha presentación se realizó de conformidad con las IFRS.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 3T21 fueron de Ps. 631.3 millones, un ligero incremento de Ps. 3.3 millones con respecto al trimestre anterior. Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2021 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por INFONAVIT pendiente de enterar a FHipo.

<sup>5</sup> Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y YAVE (antes Smart Lending), dentro y fuera de balance. (Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM).

<sup>6</sup> Tasa promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

<sup>7</sup> CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE.

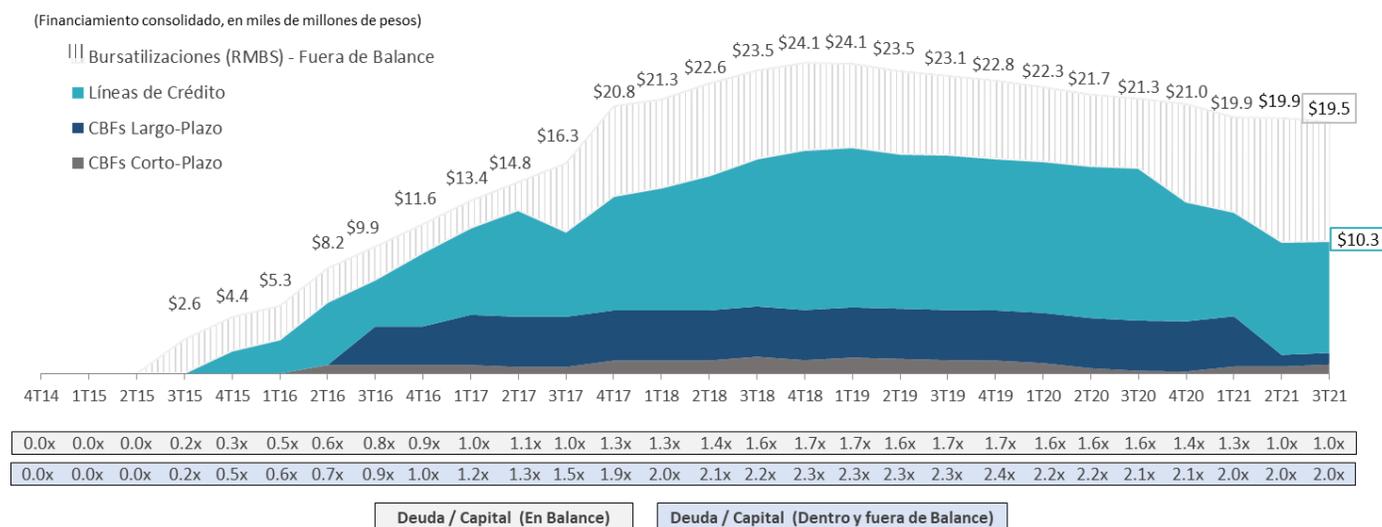
<sup>8</sup> Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

El Pasivo Total al cierre del 3T21 es de Ps. 10,705.2 millones, esta cifra es 35.0% menor que la reportada en el 3T20 por Ps. 16,479.4 millones, lo anterior como resultado de la amortización de los pasivos dentro de balance, tales como el Bono Garantizado de Largo Plazo “FHipo 16” y Líneas Bancarias. Esto como resultado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, misma que incluye las bursatilizaciones emitidas en el 4T20 y 2T21, y la cual se enfoca en la optimización de nuestras fuentes de fondeo, con mejores condiciones financieras.

Los Pasivos Bursátiles y Préstamos en balance alcanzaron Ps. 10,252.0 millones al 3T21, lo que representa una disminución de 36.1% en comparación con el 3T20. Esta disminución, como se mencionó anteriormente, es resultado principalmente de la amortización de nuestros pasivos bursátiles y préstamos bancarios dentro de balance como consecuencia de la óptima ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

La posición pasiva de los Instrumentos Financieros Derivados al cierre del 3T21 fue de Ps. 32.2 millones, cifra 52.1% menor a la reportada el trimestre anterior, resultado principalmente del plazo remanente de los derivados que se tienen contratados, así como de los movimientos en las tasas de referencia. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a la fecha del cierre del trimestre.

### Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



Nota: Deuda considera saldo de principal insóluto de financiamientos.

El Patrimonio Total fue de Ps. 9,869.7 millones al cierre del 3T21, un ligero decremento de 0.9% respecto a los Ps. 9,957.1 millones reportados en el 3T20. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs.

**iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso**

<b>Resumen Financiero</b>				
<i>Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)</i>	<b>3T21</b>	<b>3T20</b>	<b>Var.% / Dif.</b>	
<b>Indicadores Financieros</b>				
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 400,825	\$ 604,895	(33.74%)	
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 151,538	\$ 83,363	81.78%	
Utilidad Neta ('000)	\$ 217,931	\$ 147,904	47.35%	
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	54.37%	24.45%	29.92	
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	45.81%	45.22%	0.59	
Margen Financiero Ajustado <sup>(1)</sup> (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	36.49%	25.05%	11.44	
Margen de Interés Neto <sup>(2)</sup> (% , pp)	6.05%	3.62%	2.43	
Utilidad Neta por CBFi <sup>(3)</sup> (EPS) (pesos)	\$ 0.559	\$ 0.361	54.85%	
<b>Indicadores de Cartera</b>				
Número de Créditos	93,683	100,966	(7.21%)	
Cartera Total <sup>(4)</sup> (mdp)	\$ 26,663	\$ 28,602	(6.78%)	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado <sup>(5)</sup> (% , pp)	4.85%	4.15%	0.70	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado a Originación <sup>(5)</sup> (% , pp)	3.74%	3.29%	0.45	
<b>Razones Financieras</b>				
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	14.42%	12.67%	1.75	
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.50x	1.54x	(0.04)	
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.76x	0.79x	(0.03)	
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	2.08x	2.66x	(0.58)	
Deuda / Capital (en balance, veces)	1.04x	1.61x	(0.57)	
ICD <sup>(6)</sup> (veces)	3.11x	3.47x	(0.36)	
Retorno Sobre Activos (% , pp)	4.40%	2.27%	2.13	
Retorno Sobre Capital (% , pp)	8.96%	6.03%	2.93	

(1) Margen financiero ajustado por estimación para créditos incobrables.

(2) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo.

(3) Considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.

(4) Consideran saldo de principal insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos hipotecarios denominados en VSM.

(5) Considera portafolio dentro y fuera de balance.

(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.

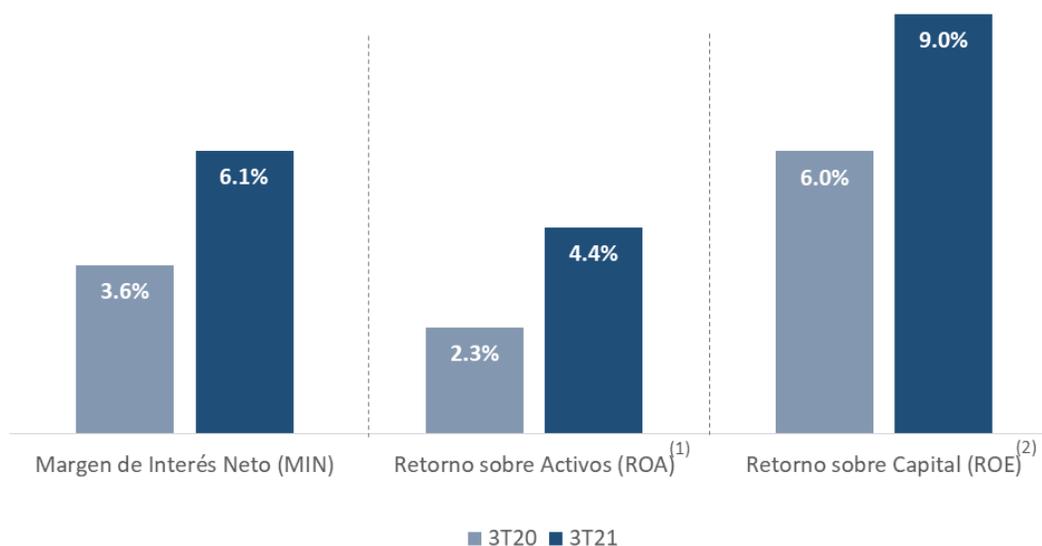
## Resultados de la Operación

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)	Por Trimestre			
	3T21	3T20	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>				
Total ingresos por intereses <sup>(1)</sup>	\$400,825	\$604,895	(\$204,070)	(33.7%)
Gasto por intereses	(217,203)	(331,386)	114,183	(34.5%)
Margen financiero	183,622	273,509	(89,887)	(32.9%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(37,341)	(121,996)	84,655	(69.4%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	146,281	151,513	(5,232)	(3.5%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	151,538	83,363	68,175	81.8%
Otros ingresos	238	214	24	11.2%
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$298,057</b>	<b>\$235,090</b>	<b>\$62,967</b>	<b>26.8%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos de administración	(79,639)	(87,186)	7,547	(8.7%)
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(\$79,639)</b>	<b>(\$87,186)</b>	<b>\$7,547</b>	<b>(8.7%)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$218,418</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,514</b>	<b>47.7%</b>
Impuestos a la utilidad	(487)	0	(487)	N/A
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$217,931</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,027</b>	<b>47.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$217,931</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,027</b>	<b>47.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.559 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$0.374</b>	<b>\$0.184</b>	<b>\$0.492</b>

(1) Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

(2) Considera número de CBFi en circulación a la fecha del presente reporte.

## Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



(1) Considera el promedio del activo total durante el trimestre.

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

**v) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones**

Los Ingresos por Intereses durante el 3T21 alcanzaron Ps. 400.8 millones, lo que representa una disminución de 33.7% en comparación con los Ps. 604.9 millones reportados en el 3T20; esta variación se debe, principalmente, al efecto de las bursatilizaciones de cartera realizadas en diciembre 2020 y junio 2021, debido a que los intereses de dicha cartera bursatilizada forman parte de la cuenta de “valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”.

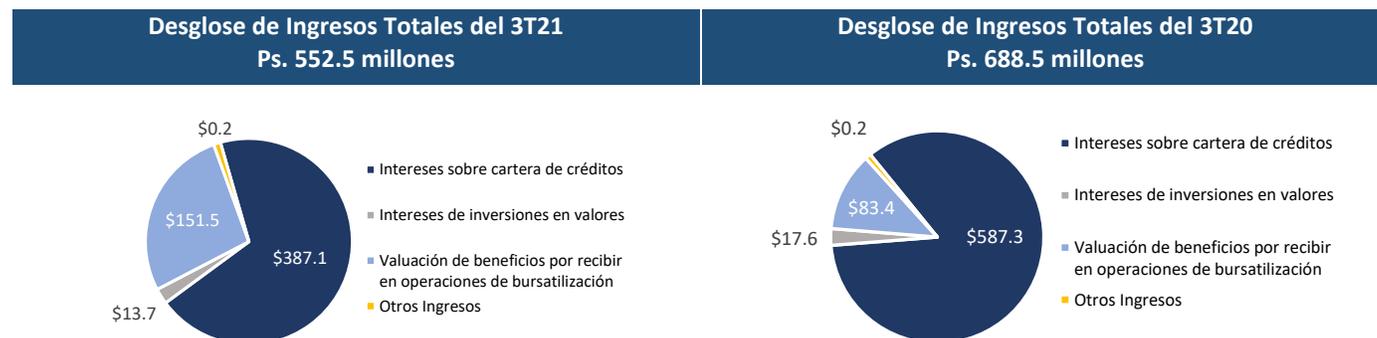
Los Gastos por Intereses en el 3T21 fueron de Ps. 217.2 millones, una disminución del 34.5% en comparación con los Ps. 331.4 millones reportados en el 3T20, lo que se explica principalmente a la optimización de nuestras fuentes de fondeo, reduciendo así nuestros financiamientos a través de la amortización de pasivos bursátiles y pagos parciales de nuestros préstamos bancarios, éstos últimos, en parte como resultado de las bursatilizaciones realizadas en periodos pasados

El Margen Financiero alcanzó Ps. 183.6 millones, una disminución de Ps. 89.9 millones comparado con los Ps. 273.5 millones reportados durante el tercer trimestre de 2020. Esta reducción en el margen financiero se debe, principalmente, al efecto de las bursatilizaciones realizadas en diciembre de 2020 y en junio del presente año, como se ha mencionado anteriormente. Al cierre del 3T21 y el 3T20, el margen financiero representa 45.81% y 45.22% sobre los ingresos por intereses, respectivamente.

La Estimación para Créditos Incobrables fue de Ps. 37.3 millones en el 3T21, lo que representa un decremento de 69.4% en comparación con la reportada en el 3T20, esta reducción se debe principalmente al desempeño del portafolio durante el trimestre. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 504.7 millones, representando el 4.3% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias con base en el enfoque de utilidad; durante el 3T21 se obtuvo una utilidad por valuación de Ps. 151.5 millones, 81.8% por encima de la cifra reportada en el 3T20. Este incremento se explica principalmente por: i) el reconocimiento del margen financiero de las dos bursatilizaciones de cartera hipotecaria realizadas en diciembre 2020 y junio 2021, y ii) por un efecto positivo, derivado de la inflación, en el portafolio bursatilizado que está denominado en VSM. Al cierre del trimestre, mantenemos seis constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U, FHIPOCB 20 y FHIPOCB 21.

Los Ingresos Totales alcanzaron Ps. 552.5 millones en el tercer trimestre de 2021, una disminución de 19.8% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.

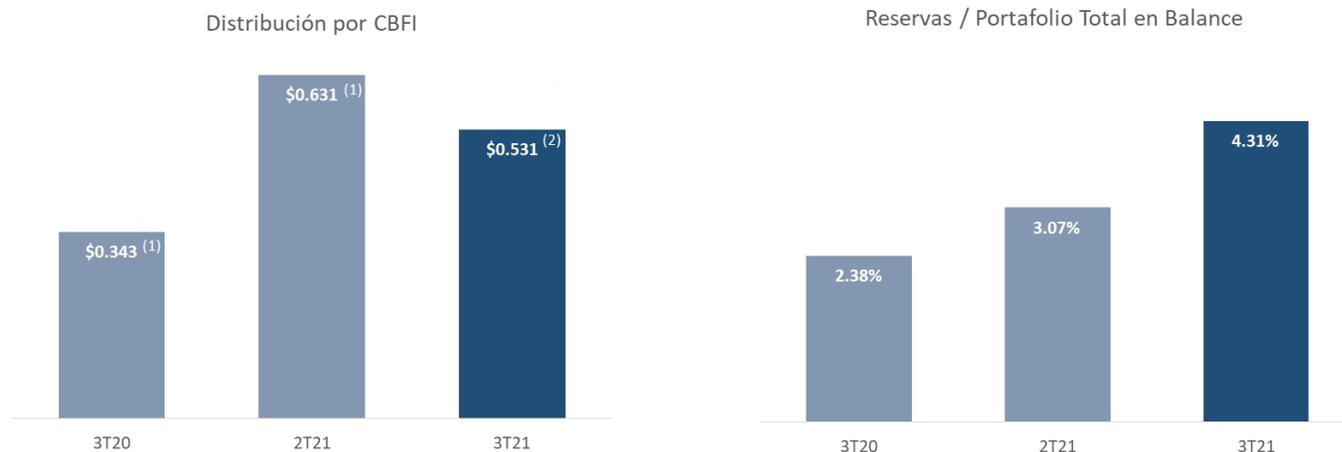


Los Gastos de Administración, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos administrativos incurridos, alcanzaron Ps. 79.6 millones durante el 3T21. Este monto se encuentra en línea y dentro del presupuesto de gastos de administración aprobado para el 2021.

La Utilidad Neta alcanzó Ps. 217.9 millones en el 3T21, representando un incremento de 47.3% en comparación con los Ps. 147.9 millones reportados en el 3T20. Este crecimiento es resultado principalmente de (i) una menor estimación de créditos incobrables como consecuencia del desempeño del portafolio, (ii) los efectos positivos que la inflación ha tenido en la valuación de nuestro Portafolio Consolidado denominado en VSM y, (iii) la mejora de nuestras fuentes de fondeo y sus condiciones financieras.

La utilidad neta por CBF<sup>9</sup> alcanzó Ps. 0.559, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.531.

Los siguientes gráficos muestran la variación trimestral de la distribución por CBF, así como del índice de reserva de créditos incobrables en relación con la cartera hipotecaria reportada en el balance general de FHipo.



- 1) Distribución pagada por CBF.
- 2) Distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente. Determinada con base en el 95% de la utilidad neta del trimestre, y 390,110,259 CBFs a la fecha de publicación de este reporte.

## vi) Deudores Relevantes

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

<sup>9</sup> Determinada con base en 390,110,259 CBFs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

### c) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES

A continuación, se describen de manera general los principales contratos relevantes. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos de cada Contrato que pudieren ser del interés de los inversionistas o inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

#### Contrato de Fideicomiso

Fecha de Celebración: 3 de julio de 2014 y modificado y reexpresado el 24 de octubre de 2014, el 26 de mayo de 2015, el 18 de septiembre de 2015, el 29 de enero de 2016, el 31 de enero de 2017, el 31 de agosto de 2018 y el 15 de agosto de 2019.

#### Partes

Fideicomitente:	CH Asset Management S.A.P.I. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFIs
Administrador interno:	CH Asset Management S.A.P.I. de C.V., como asesor y administrador
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero

#### Fines del Fideicomiso

El fin principal del Fideicomiso es la adquisición e inversión en Portafolios Hipotecarios, ya sea directa o indirectamente a través de vehículos subyacentes; en el entendido que, a efecto de cumplir con dicho fin principal, el Fiduciario deberá, entre otros, : (i) llevar a cabo emisiones de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso, (ii) recibir y utilizar los productos de la emisión derivados de cada emisión de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, (iii) adquirir, mantener, administrar y enajenar los derechos y activos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso, (iv) realizar distribuciones de conformidad con la Sección 12.1, (v) realizar cualquier otro tipo de actividades y/o acciones que el Asesor y Administrador considere necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores con la previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, (vi) celebración de un contrato de administración interna; (vii) discutir y aprobar el presupuesto anual de gastos y costos del Asesor y Administrador y (viii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

#### Contrato de Cesión Onerosa

Se han celebrado diversos convenios de cesión con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en su conjunto, los "Convenios de Cesión"), como se señala a continuación:

1. El 13 de agosto de 2014, se celebró un convenio de cesión onerosa de derechos de crédito ("Convenio de Cesión INFONAVIT Total").
2. El 12 de octubre de 2015, se celebró un convenio de cesión onerosa de derechos de crédito ("Convenio de Cesión INFONAVIT Total 3.5").
3. El 4 de agosto de 2015, el 15 de junio de 2017 y el 21 de junio de 2019 celebramos diversos convenios de cesión onerosa de derechos de crédito (en su conjunto, "Convenio de Cesión INFONAVIT Más Crédito").

En virtud de los cuales, entre otros (i) FHipo ha adquirido una porción de los derechos de los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria objeto de dicho contrato de cesión, y (ii) el INFONAVIT se ha obligado a llevar a cabo los servicios de administración y cobranza respecto de los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria objeto de dichos Convenios de Cesión por, y para beneficio de FHipo y/o los cesionarios de los derechos de crédito respectivos que, en su caso, lleguen a existir.

Durante la vigencia del Convenio de Cesión INFONAVIT Más Crédito, adquiriremos el 55.0% de cada crédito hipotecario originado por el INFONAVIT bajo el programa INFONAVIT Más Crédito que nos sea transmitido conforme a dicho contrato, donde el INFONAVIT retendrá la titularidad del porcentaje restante.

En términos de lo previsto en los Convenios de Cesión, el INFONAVIT continuará realizando la cobranza de todos los créditos hipotecarios de los cuales adquiramos derechos de coparticipación. De conformidad con el Convenio de Cesión, la meta de originación para los años subsecuentes será oportunamente negociada con el INFONAVIT.

Los Portafolios Hipotecarios serán seleccionados de acuerdo a nuestros Lineamientos de Inversión, los cuales establecen que cualquier crédito hipotecario que adquiramos debe cumplir, al momento de su adquisición, con ciertos criterios de elegibilidad, incluyendo los siguientes:

**A) Para todo crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina:**

1. Deberá tratarse de un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina.
2. Los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 3.5 VSM, con la excepción de los créditos originados bajo el programa INFONAVIT Más Crédito en cuyo caso podrán tener un ingreso mínimo de 1.0 VSM.
3. Los créditos tendrán como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación.
4. El crédito relevante deberá estar garantizado por una hipoteca válida.
5. Los acreditados deberán ser mayores de 18 años.
6. Plazo del crédito no deberá exceder de 30 años.
7. El pago mensual del acreditado bajo el crédito no deberá exceder el 35.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito.
8. Los acreditados deberán contar con empleo al momento del otorgamiento del crédito, y deberán de contar con una antigüedad laboral de cuando menos 18 meses.
9. Los créditos deberán estar denominados en VSM, o pesos; o UDIS.
10. La tasa de interés deberá ser fija.
11. Los créditos podrán ser otorgados por segunda vez a un mismo acreditado siempre y cuando dicho acreditado haya liquidado en su totalidad la primera hipoteca recibida. Lo anterior no implica que la primera hipoteca haya sido co-participada por FHipo anteriormente; y los créditos hipotecarios podrán ser co-participados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio de la administración.

**B) Para todo crédito hipotecario cuya cobranza NO se efectúe mediante deducción por nómina:**

1. Los créditos deberán estar garantizados por una hipoteca válida.
2. Los créditos podrán ser de nueva originación o ya existentes (con "seasoning").
3. En el caso de créditos ya existentes, éstos deberán estar al corriente en sus pagos y sin haber estado en cartera vencida durante el último año; si el crédito tiene menos de un año de haber sido originado, deberá haber estado siempre al corriente en sus pagos.
4. Para los créditos de nueva originación, los acreditados deben tener un empleo formal al momento o ser trabajadores independientes registrados ante el Servicio de Administración Tributaria; asimismo, los acreditados deberán tener una continuidad laboral de al menos 18 meses durante los últimos 2 años.
5. Para los créditos de nueva originación, el LTV máximo podrá ser 90%.
6. Para los créditos de nueva originación, el ingreso mínimo del acreditado deberá ser de 3.5 VSM.
7. Los créditos podrán estar denominados en VSM, UDIS o Pesos.
8. La edad mínima de los acreditados será de 18 años y la edad máxima de 65 al momento de la originación.
9. El plazo máximo legal de los créditos debe ser 30 años.
10. El destino del crédito podrá ser para adquisición de vivienda, pago de pasivos o de liquidez.
11. La relación de pago del crédito entre los ingresos del acreditado podrá ser de 35% como máximo.
12. En el entendido que, se podrá co-acreditar a personas morales siempre y cuando la persona física acreditada, cumpla con los requisitos señalados el inciso A).

Cualquier originación o adquisición de Portafolios Hipotecarios, así como de cualesquiera otros activos, que en cada caso, se encuentren fuera del enfoque de los presentes Lineamientos de inversión serán aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso.

### **Contratos de Cesión Adicionales**

En atención a lo dispuesto en los “Convenios de Cesión” y en el Contrato de Fideicomiso, se han celebrado diversos “Contratos de Cesión Adicional”.

Dichos contratos fueron celebrados entre el INFONAVIT como cedente y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso como cesionario. Para realizar dichas cesiones, se validó el apego de las carteras a los Lineamientos de Inversión aprobados por el Comité Técnico, en la Sesión Inicial de fecha 16 de octubre de 2014 y las Políticas de Originación establecidas en el Contrato de Cesión firmado con INFONAVIT.

A partir de septiembre de 2015, FHipo inició su participación en el programa de originación de créditos hipotecarios que serán otorgados por segunda vez a los derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), programa llamado “INFONAVIT Más Crédito”.

### **Contrato de Administración Interna**

Con fecha 15 de agosto de 2019, el fiduciario y el asesor y administrador celebraron un nuevo contrato de administración interna, en adelante Contrato de Administración Interna, en virtud del cual CH Asset Management, se obliga a prestar los servicios de administración al Fideicomiso y los servicios de administración de hipotecas y propiedades de buena fe, incluyendo sin limitación, inversiones, desinversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, servicios de supervisión, distribuciones y financiamiento.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Contrato de Administración Interna actual, las obligaciones de nuestro Asesor y Administrador terminarán anticipadamente en caso que (i) se liquide el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) la terminación anticipada del convenio de terminación; o (iii) el acuerdo mutuo de las partes. En caso de terminación anticipada del Contrato Administración Interna, todas las obligaciones y deberes del Asesor y Administrador pasarán a cargo del Comité Técnico y hasta que el asesor y administrador sustituto sea designado por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

La comisión por administración es equivalente al producto de (i) los gastos del Asesor y Administrador por (ii) 1.05, más el IVA correspondiente.

### **Contrato de Cesión de Constancia Fiduciaria FOVISSSTE**

Fecha de Celebración: 30 de mayo de 2016

#### **Partes**

Cedente: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”).  
Cesionario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

#### **Antecedentes**

Con fecha 27 de mayo de 2016 el FOVISSSTE, como fideicomitente y fideicomisario, constituyó en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuando como fiduciario, el Fideicomiso F/2803, en el que cedió créditos hipotecarios a cambio de lo cual se emitió en su favor una Constancia Fiduciaria que ampara los derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios aportados al patrimonio de dicho fideicomiso.

#### **Objeto del Contrato**

La adquisición de derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios aportados por el FOVISSSTE al fideicomiso F/2803. Mediante esta transacción, FOVISSSTE cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados

por el fideicomiso F/2803 y FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por Ps. 2,999.6 millones, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios.

#### **Alianza Estratégica con YAVE (antes Smart Lending)**

Fecha de Celebración: 7 de marzo de 2018 y reestructura a la operación el día 31 de marzo de 2020.

#### **Partes**

Fideicomitente: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2061.

Fiduciario del Fideicomiso número 3363: Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Fideicomisario en Primer Lugar: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/2061.

#### **Antecedentes**

Alianza estratégica, mediante la cual YAVE cederá a FHipo a través del fideicomiso número 3363, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios originados por YAVE, FHipo a cambio de los derechos de cobro de dichos créditos, aportará recursos para el fondeo de las hipotecas, siempre que éstos cumplan con los Lineamientos de Inversión de FHipo, dicho fondeo será utilizado de tiempo en tiempo, hasta por un monto de Ps. 1,500.0 millones.

#### **Objeto del Contrato**

Derivado de esta alianza estratégica, FHipo se verá beneficiado al ampliar su *pipeline* de originación y diversificar su oferta hipotecaria. Lo cual le permitirá a FHipo diversificar riesgo, acceder a nuevas oportunidades de mercado y seguir contribuyendo al crecimiento del mercado hipotecario mexicano.

#### d) ADMINISTRADOR

Nuestro Asesor y Administrador interno es responsable, entre otros deberes, de instruir por escrito al Fiduciario con respecto a la originación, adquisición, enajenación y administración de los Portafolios Hipotecarios, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados con el Fideicomiso y las operaciones del Fideicomiso, así como del cumplimiento por parte del Fiduciario de la legislación y regulación aplicable a los emisores de valores. Sin perjuicio de las facultades otorgadas en el Contrato de Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico, al Comité de Auditoría, al Comité de Prácticas, al Comité de Nominaciones, y al Fiduciario, el Asesor y Administrador Interno tiene facultades amplias para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fiduciario, incluyendo, sin limitar, lo siguiente:

1. Actividades relativas a las relaciones del Fideicomiso, incluyendo todas las comunicaciones con los Tenedores y otros inversionistas.
2. Revisar y aprobar los documentos y avisos que se presenten ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), la BIVA, cualquier otra autoridad o bolsa de valores.
3. Llevar a cabo todas las obligaciones de preparar, entregar y divulgar reportes conforme a la legislación aplicable, incluyendo, en su caso, si algún inversionista solicita la obtención del “Reporte anual de PFIC” (*PFIC Annual Statement*) a los Tenedores residentes estadounidenses para efectos fiscales a que hace referencia la Sección 16.2, inciso b), subsección (vi) del Contrato de Fideicomiso.
4. Llevar a cabo actividades de planeación estratégica del Fideicomiso y de ejecución de las mismas, incluyendo, sin limitación, estrategias relativas a la originación, adquisición, administración y enajenación de Portafolios Hipotecarios, distintas a aquellas expresamente reservadas en el Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico.
5. Supervisar el desempeño de los Portafolios Hipotecarios.
6. Verificar, con la frecuencia razonablemente prudente, que los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios cuenten, dentro de sus expedientes, con la documentación necesaria para su cobro y ejecución; en el entendido que dichas verificaciones se realizarán con base en muestras estadísticas de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios, donde el tamaño de dichas muestras será determinado de forma razonable.
7. Instruir al Fiduciario sobre, y actuar en nombre y representación del Fiduciario respecto de, el ejercicio de los derechos que le correspondan, de conformidad con (i) los contratos en virtud de los cuales el Fiduciario adquiriera Portafolios Hipotecarios, (ii) los contratos en virtud de los cuales se pacten servicios de cobranza relativos a los Portafolios Hipotecarios propiedad del Fiduciario, y (iii) los contratos en los que conste los Portafolios Hipotecarios adquiridos por el Fiduciario, y respecto de cualesquiera bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
8. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Asesor y Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en cualquier otro contrato del que el Asesor y Administrador sea parte.
9. Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la identificación, suscripción, adquisición, operación, renta y disposición de inmuebles que en su caso lleguen a ser parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso.
10. Supervisar que la cobranza respecto de los créditos que conformen los Portafolios Hipotecarios sea recibida oportunamente y en los montos aplicables en las Cuentas del Fideicomiso.
11. De ser necesario, hacer que se obtenga de los acreditados correspondientes respecto de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios originados directamente por el Fiduciario, la documentación necesaria y la realización de los actos necesarios, incluyendo la inscripción de cualquier garantía hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.
12. Desarrollar y realizar actividades de planeación estratégica.
13. Realizar actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, ya sean públicas o privadas.
14. Preparar auditorías, valuaciones y actividades de administración de riesgo en relación con los Portafolios Hipotecarios, así como en relación con inmuebles que en su caso lleguen a ser parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso.

15. Preparar reportes contables y financieros, así como de administración de tesorería y efectivo, y otros reportes que en su caso solicite la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.
16. Realizar las actividades legales y de cumplimiento regulatorio (*compliance*) relacionadas.
17. Prestar servicios de administración de instalaciones.
18. Proveer soporte técnico y de sistemas.
19. Desarrollar actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Asesor y Administrador.
20. Realizar contrataciones y supervisión de terceros proveedores de servicios, respecto de la cobranza de Portafolios Hipotecarios y administración de propiedades.
21. Llevar a cabo cualquier acto necesario o conveniente para llevar a cabo los Servicios de Administración del Fideicomiso.

Sujeto a las decisiones que requieran la aprobación de los Tenedores o de los Comités de Auditoría, Prácticas y/o Técnico en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, nuestro Asesor y Administrador es responsable de la administración diaria del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, inversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, distribuciones y financiamiento.

### Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador

Los miembros del Consejo de Administración están reconocidos como profesionales de los negocios que han sido propietarios y han operado algunas de las firmas más reconocidas, los cuales continúan ocupando cargos de presidentes de consejos de administración, directores generales, directores de finanzas y directores de inversión, entre otros.

El Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador se reúne una vez al año, y puede ser convocado a una sesión extraordinaria para aprobar transacciones que requieran atención especial o inmediata.

La siguiente tabla presenta los nombres y cargos de los miembros del Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador al 3T21:

Miembros del Consejo de Administración	Miembros Suplentes del Consejo de Administración
Daniel Michael Braatz Zamudio	Ignacio Gutiérrez Sainz
Alfredo Vara Alonso	Patricia Montiel Font
José de Jesús Gómez Dorantes	José de Jesús Cervantes Cortés

A continuación, se presenta información biográfica de los miembros del Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador.

**Daniel Michael Braatz Zamudio** es el Director General de CH a partir de febrero de 2017. Fungió como Director Financiero de CH desde el año 2014 y hasta febrero de 2017, además es miembro fundador de una firma boutique de banca de inversión en México llamada Vace Partners. Anteriormente, Daniel Braatz trabajó como un banquero de inversión en la División Banca de Inversión de Citigroup. Como tal, se concentró principalmente en finanzas estructuradas, consistentes en bursatilización de activos y riesgos asociados con adquisición financiera, estados financieros y responsabilidad de administración, *Project Finance*, transacciones especiales, fusiones y adquisiciones y estructuración de deuda. Daniel Braatz cuenta con experiencia enfocada en el sector público mexicano, desarrollando operaciones para los gobiernos de distintas entidades, tales como bursatilizaciones del INFONAVIT, monetización de activos para la Secretaría de Relaciones Exteriores, reestructura de deudas para distintos estados y municipios de México, infraestructura, privatización de bienes públicos y estructura de diferentes acuerdos público-privados. Adicionalmente, Daniel fungió como miembro del H. Comité de Auditoría del INFONAVIT.

Adicionalmente, la experiencia de Daniel Braatz en operaciones de mercado de capital consiste principalmente en bursatilizaciones públicas, particularmente en Portafolios Hipotecarios y entidades gubernamentales con generación de ganancias a largo plazo. Daniel Braatz desempeñó el papel de asesor externo del INFONAVIT y de Hipotecaria Total (HITO), participando en la estructura de la oferta y asistiendo a giras explicativas de los proyectos (*Deal roadshows*).

Las operaciones llevadas a cabo por Daniel Braatz en años recientes incluyen la privatización del sistema de agua potable del estado de Puebla en 2014, así como el proceso de concesión de las autopistas de peaje del mismo estado en 2012, paquetes de un valor de Ps. 5,800 millones y Ps. 2,500 millones respectivamente; la venta estructurada de las acciones que representaban el capital social de Crédito Maestro a Crédito Real por un valor de EU\$200 millones en 2012; la reestructura de la deuda del estado de Quintana Roo por un valor de Ps. 11,000 millones y la reestructura de la deuda del municipio de Benito Juárez en Quintana Roo por un valor de Ps. 1,400 millones; el financiamiento de la autopista urbana Viaducto Bicentenario por Ps. 5,500 millones, la cual fue considerada la “Operación del Año” en 2012 en *Project Finance* por *Euromoney*; la implementación de créditos estructurados para Crédito Maestro durante 2009 y 2010 con diferentes entidades financieras por un valor de EU\$100 millones; la reestructura de deuda de Grupo Posadas en 2009 por un valor de EU\$350 millones; la venta de activos de Grupo Gigante por un valor de EU\$1,700 millones de su negocio de supermercado en 2007; la asesoría a ANSA Mc Al en la adquisición de *Sissons Paints* en Centroamérica; la adquisición de Aeroméxico por EU\$1,800 millones por Banamex y un grupo de inversionistas en 2007; refinanciamiento de la deuda de Waldo’s Holdings por un valor de EU\$120 millones, entre otras.

Daniel se graduó del Instituto Tecnológico de México (ITAM) como ingeniero industrial. Su tesis sobre la implementación de operaciones STP para la BMV fue galardonada en el foro de Negocios e Información de 2006, en Singapur. A la fecha, es un miembro de la Asociación de Financieros del ITAM y miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (IMEF).

**Alfredo Vara Alonso** hasta diciembre de 2018, fue Director General del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C. Asimismo, fue Director General de CH desde el año 2014 hasta febrero de 2017. Además, es socio fundador de una firma boutique de banca de inversión en México llamada Vace Partners. Previamente, Alfredo Vara trabajó en Deutsche Bank, específicamente en el área denominada *Latin America Global Market Sales Group*, a partir de 2005. Alfredo Vara tiene experiencia significativa en una gran variedad de productos ofrecidos por las instituciones financieras. De igual forma, participó como cabeza del grupo de mercados de capital relativos a deuda local de Deutsche Bank en México, creando algunas de las primeras estructuras de deuda y bursatilizaciones en México, y participó como miembro del Consejo de Administración de Fincasa Hipotecaria. Alfredo fue miembro del Comité de Auditoría del INFONAVIT y del consejo de administración y de los comités de auditoría y de mejores prácticas de Afore XXI – Banorte.

Antes de unirse a Deutsche Bank, Alfredo Vara mantuvo distintos cargos altos dentro del gobierno mexicano, enfocados en entidades financieras. Asistió directamente al gobierno mexicano en la creación y desarrollo del mercado mexicano interno de deuda para la obtención del grado de inversión gubernamental por parte de Standard & Poor’s y por la emisión de los instrumentos de deuda denominados “Bonos de Protección al Ahorro” (BPA’s y BPAT) por hasta EU\$32,000 millones. También fue secretario adjunto del instituciones financieras del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), y en dicho carácter responsable por gestionar el proceso de ventas, incluyendo la realización de las siguientes transacciones: la adquisición de Banca Promex por parte de Bancomer, la adquisición de Banco del Atlántico y la transferencia de los activos de Banco del Bajío en favor de Banco Internacional y la reestructuración de todas las operaciones de bancos intervenidos por la CNBV.

Alfredo Vara administró los recursos autorizados en el presupuesto de egresos del gobierno mexicano a efecto de poder dar cumplimiento con las obligaciones asumidas por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), y de igual forma, implementó programas para darle servicio a bancos de depósito y acreditados. Antes de trabajar en el gobierno mexicano, Alfredo Vara trabajó del 2006 al 2009 en Citibank, como miembro del grupo de estructura en México.

Alfredo Vara es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Se graduó de *Yale University*, donde obtuvo una doble titulación: Maestría en Administración Pública y Privada (*MPPM*, por sus siglas en inglés) por *Yale School of Management* y Maestría en Economía (M.A.).

**José de Jesús Gómez Dorantes** se desempeña como Director de Operaciones de CH desde el año 2014. Adicionalmente cuenta con gran experiencia en el sector financiero e hipotecario de México. Jesús trabajó desde 2002 para el INFONAVIT. La responsabilidad principal de Jesús dentro del INFONAVIT fue variando de:

1. Subdirector General de Administración de Cartera (febrero-julio 2013), responsable de la administración y cobranza de la cartera hipotecaria del INFONAVIT, de aproximadamente 5 millones de créditos.
2. Subdirector General de Planeación y Finanzas (2008 – febrero 2013), responsable de las funciones de administración de riesgos, finanzas y administración, planeación estratégica y emisión de CEDEVIS. Desde enero de 2012, también fue responsable de supervisar las actividades de la Secretaría General del Instituto, las de relaciones institucionales con el H. Congreso de la Unión y las del Jurídico Institucional.
3. Coordinador del Programa de CEDEVIS (2007 – 2009), responsable del mayor programa de emisión de bonos respaldados por hipotecas de México, recaudando más de Ps. 90,000 millones que han permitido originar más de 400 mil hipotecas, incluyendo emisiones durante y después de la crisis financiera ocasionada por las hipotecas “*Subprime*” en EEUU.
4. Coordinador de Planeación (2002 - 2007), responsable de la planeación estratégica y financiera, control de gestión y relaciones con inversionistas del INFONAVIT.

Antes de unirse al INFONAVIT, Jesús ocupó puestos directivos en Grupo Financiero BBVA Bancomer (GFBB):

1. Director de Relaciones con Inversionistas (2000 – 2002), responsable de la administración del programa de relaciones con inversionistas (con analistas financieros, administradores de portafolio y agencias calificadoras). La acción de GFBB tenía un valor de mercado de EU\$6.6 mil millones en 2002. El programa de relaciones con inversionistas de GFBB fue designado en 2002 el mejor programa en México por la revista *Institutional Investor*.
2. Subdirector de Proyectos Financieros (1998 – 2000), miembro del equipo que realizó el análisis financiero y de mercado para la valuación corporativa de GFBB que contribuyó al programa de re-capitalización, incluyendo la venta del 32.0% de las acciones de GFBB al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) por un total de EU\$2 mil millones y a la Adquisición del 49.0% de las unidades de negocios no bancarios de GFBB-Aetna (fondos de pensiones y seguros) por EU\$700 millones.
3. Subdirector de Planeación Estratégica Banca Hipotecaria (1996 – 1998), responsable de la administración del proceso de planeación estratégica y financiera para la Banca Hipotecaria con un portafolio de activos de EU\$4.5 mil millones, y de la administración de los proyectos estratégicos para el programa de administración de cartera hipotecaria.

Jesús cursó la carrera de Ingeniería Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Posteriormente se graduó de una Maestría en Administración por A.B. *Freeman School of Business, Tulane University*, Nueva Orleans, Louisiana, EEUU.

### Información biográfica de los funcionarios

A continuación, se presenta información biográfica de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor y Administrador que serán responsables de los servicios proporcionados a nuestro negocio:

Nombre	Posición
Daniel Michael Braatz Zamudio	Director General
José de Jesús Gómez Dorantes	Director de Operaciones
Patricia Montiel Font	Director Jurídico
Ignacio Gutiérrez Sainz	Director de Finanzas

Para obtener información biográfica de Daniel Michael Braatz Zamudio y José de Jesús Gómez Dorantes, véase la sección “ADMINISTRADOR – Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador” del presente reporte.

**Patricia Montiel Font**, fue Coordinadora de Asesores del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C., a partir de marzo de 2017 hasta finales de 2018. Asimismo, se desempeñó como Directora Jurídica de CH desde su inicio de operaciones y hasta marzo de 2017. Previamente, Patricia Montiel fue socia de Montiel Font y Asociados, S.C., así como de un despacho de abogados especializado en derecho corporativo y financiero llamado Casares, Castelazo, Frías y Zárte, S.C. (Casares Castelazo) y trabajó en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), en el área denominada Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro

Bancario, a partir de 1999 y hasta el 2006. Tiene experiencia significativa en administración y enajenación de carteras de crédito de diversas instituciones financieras.

Antes de unirse a Casares Castelazo, Patricia Montiel mantuvo distintos cargos dentro del IPAB, enfocados en entidades financieras. Participó en procesos de licitación de bienes (carteras crediticias, bienes muebles e inmuebles y participaciones sociales) propiedad de las instituciones de banca múltiple, donde el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) tenía participación accionaria, derivado de algún programa de apoyo financiero del Gobierno Federal. Colaboró en la implementación de los esquemas de saneamiento financiero de algunas instituciones de banca múltiple. También asistió al IPAB en la estructuración de los esquemas para la venta de las participaciones sociales, de varias casas de bolsa, propiedad del IPAB; coordinando el proceso de enajenación de las mismas.

Patricia Montiel inició su experiencia profesional en el año de 1997 en Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C., despacho especializado en materia fiscal. Patricia Montiel obtuvo el título de licenciado en derecho de la Universidad Iberoamericana y cursó la maestría en Humanidades en la Universidad Anáhuac México Norte.

**Ignacio Gutiérrez Sainz** es Director de Finanzas de CH desde febrero de 2017. Anteriormente se desempeñó como Director de Desarrollo Empresarial en CH desde 2014 y hasta febrero de 2017. Antes de unirse a CH, Ignacio Gutiérrez trabajó como banquero de inversión en Vace Partners, un reconocido banco de inversión en México, con un equipo de más de 20 años de experiencia y con un impresionante registro de realización de fusiones y adquisiciones, estructuración de deuda y transacciones de recaudación de capital, que han sido llevadas a cabo por compañías en los Estados Unidos, México y Latinoamérica, en una gran variedad de sectores, incluyendo múltiples transacciones con entidades gubernamentales.

En su calidad de banquero de inversión, Ignacio Gutiérrez se ha concentrado principalmente en la originación de negocios a través de la implementación de distintas estrategias, como resultado de un análisis constante y seguimiento de los distintos sectores y desarrollo de mercado. Estas estrategias se han materializado en la promoción y consecuente ejecución de distintas transacciones especiales, responsabilidad de administración, estructura de créditos y bursatilización de activos. Algunas de las operaciones más relevantes en las que Ignacio Gutiérrez ha participado son la privatización del sistema de agua potable y las autopistas del estado de Puebla, por un valor de Ps. 5,800 millones y Ps. 2,500 millones respectivamente, la venta estructurada del 100% de las acciones de Crédito Maestro a Crédito Real por EU\$200 millones en 2012, y la reestructura de deuda del Estado de Quintana Roo por un valor de Ps. 11,000 millones, entre otras.

Ignacio Gutiérrez es ingeniero industrial por la Universidad Iberoamericana. Durante sus estudios formó parte de la Sociedad de Alumnos como Director de Nuevos Proyectos, llevando a cabo varios programas con el objetivo de desarrollar una mayor y más fuerte presencia de los alumnos de las universidades en el creciente mercado privado de México. Ignacio se especializó en temas selectos de finanzas y economía e ingeniería financiera así como en áreas de estudio básicas. Esto, combinado con su preparación en ingeniería, le ha otorgado herramientas importantes para el desarrollo de su carrera profesional en el sector financiero. Actualmente Ignacio se desempeña como miembro del Comité Técnico de FHipo, además es miembro del Consejo de Administración de CH, EPCCOR y PECSA (empresas mexicanas del sector hipotecario, inmobiliario, vivienda e infraestructura).

### **Nuestro Comité Técnico**

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el manejo de nuestro negocio está a cargo del Comité Técnico. La conducción cotidiana de nuestro negocio ha sido delegada en nuestro Asesor y Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración Interna, y estará sujeto a la supervisión y vigilancia de nuestro Comité Técnico, el cual ha fijado la política y lineamientos de inversión que debe de seguir nuestro Asesor y Administrador.

Nuestro Comité Técnico estará integrado hasta por un máximo de 21 miembros, la mayoría de los cuales deberá ser independiente en todo momento, tal como se define dicho término en la LMV y se describe más adelante.

### **Designación y composición de nuestro Comité Técnico**

La Asamblea de Tenedores tiene la facultad de designar y remover a los miembros de nuestro Comité Técnico. Adicionalmente, cualquier Tenedor que individualmente o conjuntamente tenga la titularidad del 10.0% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación, tendrá derecho a designar y revocar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente). Dicha elección se llevará a cabo en la Asamblea de Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, cualquier miembro de nuestro Comité Técnico no podrá ser considerado independiente si:

1. Es un consejero o empleado del Fiduciario, Fideicomitente o nuestro Asesor y Administrador o de nuestros Vehículos Subyacentes, o de cualquier entidad que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, así como de sus respectivos auditores. Esta limitante también aplica a los individuos que mantengan cualquier cargo aplicable durante los 12 meses inmediatos anteriores a su designación por el Comité Técnico.
2. Aquellas personas que tengan Control o Influencia Significativa o poder de mando sobre el Fiduciario, el Fideicomitente, nuestro Asesor y Administrador o los Vehículos Subyacentes.
3. Un accionista que forme parte de cualquier grupo de personas que mantengan control sobre el Fiduciario, nuestro Fideicomitente, nuestro Asesor y Administrador o nuestros Vehículos Subyacentes.
4. Un cliente, proveedor de servicio, proveedor, deudor, acreedor, socio, consejero o empleado de cualquier persona que sea un cliente importante, proveedor de servicio, proveedor, deudor o acreedor del Fiduciario, nuestro Fideicomitente, nuestro Asesor y Administrador o nuestros Vehículos Subyacentes. Un cliente, proveedor de servicio o proveedor será considerado importante cuando sus respectivas ventas al Fiduciario, nuestro Fideicomitente, nuestro Asesor y Administrador o nuestros Vehículos Subyacentes representen más del 10.0% de sus ventas totales durante el periodo de 12 meses precedente. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de nuestro Fideicomiso o de su contraparte.
5. El cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que relacionada hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado con las personas mencionadas en los párrafos anteriores.

#### **Remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico**

En cualquier momento, un miembro de nuestro Comité Técnico podrá ser removido de su cargo mediante Asamblea de Tenedores.

Sin embargo, aquellos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier tenedor o grupo de Tenedores que ostente el 10.0% de nuestros CBFIs sólo podrán ser revocados por la persona o grupo de personas que designaron originalmente a dicho miembro. Sin embargo, el nombramiento de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá ser revocado por los Tenedores, distintos de aquellos que originalmente nombraron a dichos miembros, en una Asamblea de Tenedores en las que el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico sea revocado, en cuyo caso, las personas removidas no podrán volver a ser nombradas dentro de los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico tendrá como consecuencia la revocación automática e inmediata de dicho miembro (y de su suplente), tanto del Comité Técnico como en los otros comités establecidos conforme al Contrato de Fideicomiso en los cuales dicho miembro participe.

#### **Duración**

La designación del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) tendrá una duración de un año, y será renovada automáticamente por periodos de un año, a menos que el tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) revoque dicha designación conforme a lo mencionado anteriormente.

#### **Facultades de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Comité Técnico también tendrá ciertos deberes que no podrán ser delegados, incluyendo sin limitar:

1. Vigilar la gestión y conducción del Fideicomiso y los Vehículos Subyacentes, apoyándose para tal efecto en el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría.
2. Aprobar los Lineamientos de Inversión, así como discutir y en su caso, aprobar cualquier modificación a los mismos.
3. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles que permitan verificar que el Endeudamiento en que se incurra cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
4. Aprobar la Política de Distribución, así como discutir y en su caso, aprobar cualquier modificación a la misma.

5. Discutir y en su caso, aprobar los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones.
6. Discutir y en su caso, aprobar las políticas y lineamientos para el uso y goce de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y de los Vehículos Subyacentes, previa opinión del Comité de Prácticas.
7. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fiduciario (directamente o a través de los Vehículos Subyacentes) ya sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (1) la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, (2) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que queda exceptuadas las Inversiones Temporales que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
8. Con previa aprobación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar los lineamientos para la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas, salvo en aquellos casos en que dicha facultad esté reservada a la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato; en el entendido que dichos lineamientos deberán establecer que (1) cualquier operación en virtud de la cual el Fiduciario deba pagar alguna cantidad, transmitir algún derecho o entregar algún bien al Asesor y Administrador deberá ser autorizada por el voto mayoritario de los Miembros Independientes del Comité Técnico (excluyendo a cualquier miembro designado por personas relacionadas con el Asesor y Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido), y (2) cualquier Operación con Personas Relacionadas que exceda de los porcentajes previstos en las Secciones 4.3(b)(iii) y/o 5.4(b)(vii) que conforme al Contrato de Fideicomiso, requerirán, en todo caso, de la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda.
9. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier originación o adquisición de Portafolios Hipotecarios así como de cualesquiera otros activos, que, en cada caso, se encuentren fuera del enfoque de los Lineamientos de Inversión.
10. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier asunción o el incurrir en Endeudamiento que, en cada caso, no sean conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, sujeto a lo dispuesto en la Sección 10.1.
11. Discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones distintos a aquellos Miembros Iniciales del Comité Técnico.
12. Con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas.
13. Con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
14. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Asesor y Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución.
15. Discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o grupo de Personas, en el mercado secundario, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, que excedan del 10% de los CBFIs en circulación.
16. Discutir y, en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Asesor y Administrador.
17. Discutir y, en su caso, aprobar, ratificar o remover al Auditor Externo previa opinión del Comité de auditoría, y en su caso, designar otro Auditor Externo en sustitución, atendiendo a las obligaciones establecidas en las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos (“las Disposiciones”), en lo que resulte aplicable en lo que se refiere a

- la documentación respecto a la evaluación y designación del Auditor Externo, en relación con lo señalado por la Sección 14.1(a), así como aprobar el monto de la remuneración pagadera al Auditor Externo.
18. Discutir y, en su caso, aprobar la contratación, así como la remuneración respectiva, de servicios distintos al de auditoría externa con el mismo despacho que funja como Auditor Externo en términos de las Disposiciones.
  19. Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores los incumplimientos del Contrato de Administración Interna que pudieren traer como consecuencia la remoción del Asesor y Administrador, y recomendar, en su caso, a dicha Asamblea de Tenedores el inicio de cualquier acción en contra del Asesor y Administrador.
  20. Instruir al Fiduciario a publicar ciertos eventos relevantes de conformidad con la LMV.
  21. Aprobar los términos en los que se otorguen al Asesor y Administrador los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) establecidos en el Contrato de Administración Interna y precisamente en los términos ahí establecidos y cualquier otro poder necesario para defender el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
  22. Aprobar al Liquidador que llevará a cabo la liquidación del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
  23. Discutir y, en su caso, aprobar (1) el presupuesto anual de gastos y costos (incluyendo el capital de trabajo) del Asesor y Administrador, así como de ajustarlo de tiempo en tiempo según resulte necesario; en el entendido, que deberá aprobar dicho presupuesto de gastos y costos (incluyendo el capital de trabajo) a partir de, e incluyendo, el cuarto trimestre de 2019; y (2) cualesquier decisiones corporativas que correspondan, en su caso, al Fiduciario, en dicho carácter, cómo titular, directa o indirectamente, del 100% de las acciones representativas del capital social del Asesor y Administrador, incluyendo de manera enunciativa, mas no limitativa, aquellas decisiones relativas a los asuntos a los que se refieren los artículos 181 y 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
  24. Discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y la legislación aplicable y que sean llevados ante el Comité Técnico por el Asesor y Administrador.

### **Sesiones**

El Comité Técnico se reunirá de manera regular, conforme la agenda aprobada en la primera sesión del Comité Técnico de cada año y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario para el ejercicio de sus funciones; en el entendido que los miembros del Comité Técnico deberán reunirse por lo menos cuatro veces al año. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión. La convocatoria será entregada en persona o por correo electrónico y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) y recabará las firmas de los mismos, para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado y que las resoluciones hayan sido legalmente tomadas.

Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50.0% de sus miembros o sus respectivos suplentes con derecho a voto deberán estar presentes en la sesión. El Presidente será nombrado en la Sesión Inicial del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico tendrá derecho a un voto, a menos que deba abstenerse a causa de un conflicto de interés. Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes. Cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50.0% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto y debe abstenerse de emitir su voto en caso de tener un conflicto de intereses. El

Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin celebrar asamblea, mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios de voto. Dichos convenios de voto deberán ser presentados ante la BIVA. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BIVA y DIV. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Trimestral mientras dicho convenio permanezca vigente.

#### **Remuneración**

Los miembros del Comité Técnico podrán recibir remuneraciones en un monto, términos y condiciones que determine la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Dicha cantidad será determinada por la Asamblea de Tenedores y podrá ser renunciada por los miembros de aquel Comité.

Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico que no residan cerca del lugar donde se celebren las sesiones podrán recibir reembolsos de todos los gastos incurridos por asistir a asambleas del Comité Técnico. Dichas compensaciones y reembolsos de gastos de viaje serán pagados como parte de nuestros Gastos del Fideicomiso.

#### **Deberes de los miembros de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone deberes de diligencia y lealtad a los miembros de nuestro Comité Técnico, en los mismos términos que los contemplados en la LMV y sus disposiciones aplicables para los miembros del consejo de administración de las sociedades anónimas bursátiles.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses del Fideicomiso en todo momento. Para dicho propósito, se requiere que los miembros de nuestro Comité Técnico obtengan la información necesaria de nuestro Asesor y Administrador, el Auditor Externo o cualquier otra persona, de forma tal que puedan estar preparados para actuar en el mejor de los intereses del Fideicomiso. El deber de diligencia se cumple, principalmente, atendiendo a las sesiones de nuestro Comité Técnico y divulgando cualquier información que sea del conocimiento de dicho miembro de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones. El incumplimiento al deber de diligencia por parte de los miembros de nuestro Comité Técnico los hace solidariamente responsables por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en mantener confidencial la información recibida en relación con el cumplimiento de sus deberes y también implica abstenerse de discutir o votar en asuntos respecto de los cuales el miembro relevante de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Adicionalmente, se viola el deber de lealtad si un miembro de nuestro Comité Técnico ha favorecido intencionalmente a un tenedor o grupo de Tenedores, o en caso de que sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aproveche de una oportunidad empresarial en nuestro detrimento. También se viola el deber de lealtad en caso de (i) no divulgarse al Comité de Auditoría y al Auditor Externo cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité Técnico pudiera encontrar en el cumplimiento de sus deberes y (ii) divulgar información que sea falsa o induzca a error u omita registrar cualquier operación en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación al deber de lealtad por parte de los miembros relevantes de nuestro Comité Técnico los hace solidariamente responsables por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también surgirá en caso de daños y perjuicios provocados como resultado de beneficios obtenidos por algún miembro o miembros o terceras personas, como consecuencia de las acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

A manera de exclusión de responsabilidad para los miembros de nuestro Comité Técnico por incumplimiento a los deberes antes descritos, cualquiera de dichos miembros no será responsable (incluyendo responsabilidad penal) si, actuando de buena fe (i) cumplió con la ley aplicable, (ii) tomó su decisión con base en la información proporcionada por nuestro Asesor y Administrador o alguna persona calificada cuya capacidad y credibilidad no pudieran ser sujetas a duda razonable y (iii) eligió lo más adecuado de buena fe, o si los efectos negativos de dicha decisión no pudieran haber sido previstos.

#### **Responsabilidad e indemnización**

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico, en el desempeño de sus obligaciones, está limitada a la comisión de actos de fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe. Ninguno de los miembros del Comité Técnico es responsable por daños

monetarios o pérdidas relacionadas al cumplimiento de sus deberes como miembro del Comité Técnico, a menos que dichos daños monetarios o pérdidas deriven de actos de fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desarrollo de sus deberes y obligaciones.

Nuestro Contrato de Fideicomiso requiere que indemnicemos y saquemos en paz y a salvo a los miembros de nuestro Comité Técnico en la medida más amplia permitida por la legislación y normatividad aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse en relación con, o que resulte como consecuencia de, la originación o adquisición de Portafolios Hipotecarios u otras actividades del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración Interna o de los contratos o convenios derivados de éste, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales razonables incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento ya sea civil o penal.

Nuestro Comité Técnico podrá autorizar la adquisición de seguros o fianzas para cubrir cualesquier pérdidas o daños en las que pudieran incurrir sus miembros, personas Indemnizadas, el Asesor y Administrador, el Represente Común, cualquier tenedor de nuestros CBFIs o cualquier otra persona que resulte de algún acto u omisión por parte del Comité Técnico, relacionado con el Contrato de Administración Interna, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado, en el entendido que, dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones que tengan su origen en pérdidas causadas por negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico. El costo y las primas de dichos seguros o fianzas serán pagados con recursos del Fideicomiso, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.

### **Integración del Comité Técnico**

Los nombres de las personas que forman parte del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso al cierre del 3T21, son las siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Miembro desde:</b>	<b>Suplente</b>
Alfredo Vara Alonso	Miembro Interno	2014	José de Jesús Gómez Dorantes
Daniel Michael Braatz Zamudio	Miembro Interno	2014	Ignacio Gutiérrez Sainz
José de Jesús Gómez Dorantes	Miembro Interno Presidente	2014	Rene Pineda Roa
Sebastián Fernández Cortina	Miembro Independiente	2014	Tulio Vázquez López
Ana Cecilia González Hernández	Miembro Independiente	2019	Sin suplente
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro Independiente	2014	Julio César Méndez Rubio
José Vicente Corta Fernández	Miembro Independiente	2014	José Ignacio Segura Alonso
Daniel Ribenboim Simon	Miembro Independiente	2020	Jonathan Myles Rosenthal

### **Información biográfica**

Véase la sección “ADMINISTRADOR – Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador” de este reporte, para obtener información biográfica de Alfredo Vara Alonso, Daniel Michael Braatz Zamudio y José de Jesús Gómez Dorantes. A continuación, se presenta información biográfica del resto de los miembros del Comité Técnico.

**Sebastián Fernández Cortina** se desempeñó como Director Sectorial Empresarial del INFONAVIT. Desde los órganos de gobierno del INFONAVIT (asamblea general, consejo de administración, comisión de vigilancia, comité de auditoría, comité de transparencia y acceso a la información) ha participado en el proceso de modernización de originación de créditos y administración del portafolios hipotecarios, en el fortalecimiento financiero de la institución, en los procesos de negociación de las iniciativas de reformas a la Ley del INFONAVIT y en el diseño e instrumentación de las mejores prácticas en materia de transparencia, rendición de cuentas y gobierno corporativo. Coordinó la elaboración de la agenda de vivienda del sector empresarial para los próximos 10 años realizada junto con el Centro de Investigación y Docencia Económica (CIDE) en la que se propuso un nuevo modelo de “Vivienda para Todos” en el que las familias mexicanas tengan calidad de vida y riqueza patrimonial en un entorno de ciudades

competitivas y sustentables a través del desarrollo urbano ordenado. Ha sido director general de Fomento Territorial para la Vivienda en Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), y ha formado parte de los consejos de administración de la Comisión de Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y del INFONAVIT. Adicionalmente, fungió como representante del gobierno mexicano ante el Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo en temas de vivienda. Por su trayectoria de más de 12 años en el sector de la vivienda fue galardonado como el Hombre de la Vivienda 2012. Tiene estudios en Ciencia Política y Administración Pública por la Universidad Iberoamericana y ha cursado diversos programas de especialización, entre los que destacan: *New Public Management and Public Policy*, por *University of Chicago*; *Certificate in Finance and Accounting*, por *Rice University*; *Audit Committees in a New Era of Governance*, por *Harvard Business School*; y *Housing Finance in Emerging Markets*, por *Wharton School of Business*.

**Ana Cecilia González Hernandez**, actualmente forma parte del equipo de VCG PARTNERS como asesor fiscal para empresas multinacionales en temas nacionales del sector inmobiliario, financiero, farmacéutico, *due diligence* previo a inversiones, reestructuraciones corporativas, entre otros temas. Asimismo, colaboró con la Firma Muñoz Manzo y Ocampo, S.C. de agosto de 2015 a agosto de 2016, en asesoría a nivel corporativo y a personas físicas de manera individual a través de participación en diferentes figuras o asociaciones legales, en operaciones de carácter nacional e internacional. Ana Cecilia colaboró en ORTIZ, SOSA, YSUSI Y CIA, S.C. en 2004 como asociado, específicamente para la optimización de la carga tributaria de los clientes de la firma.

Como parte de su trayectoria profesional, Ana Cecilia ha colaborado en grandes firmas internacionales como Ernst & Young como *Senior Tax Manager*, en CIBA ESPECIALIDADES QUIMICAS MÉXICO SA DE CV como Subgerente Fiscal para la región de México-Guatemala-Colombia, en CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA., S.C. como *Senior Tax* y en PRICE WATERHOUSE COOPERS en el área de auditoría. Ana Cecilia es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con diversos diplomados en materia de derecho tributario y de impuestos internacionales, por la misma universidad y por el Colegio de Contadores Públicos de Guadalajara.

**Daniel Reséndiz Carrillo**, es miembro independiente del Comité Técnico. Daniel colaboró más de doce años en *McKinsey & Company* (seis de ellos como socio) sirviendo a clientes en el sector financiero y a conglomerados diversificados en México y América Latina, donde fue líder de múltiples proyectos de relevancia en el sector financiero y en estrategia corporativa. Asimismo, es socio fundador de Akya en 2002, donde ha dirigido proyectos en temas de planeación y estrategia, autorización de nuevas entidades reguladas, organización y gobierno corporativo, fusiones y adquisiciones, en los sectores financieros, infraestructura y transporte, comercio minorista y otras industrias. Ha sido miembro del Consejo de Administración de intermediarios financieros regulados y no regulados tales como Banco Finterra (2014 a la fecha) y de Monte de México (2010-2013). Daniel también ha fungido como Director General de Rev México (2007-2012), empresa pionera en pagos y adquirencia móvil para impulsar la inclusión financiera en México. Daniel Reséndiz es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene un Doctorado en Políticas Públicas en *Carnegie Mellon University* en Pittsburgh, PA, Estados Unidos, con especialización en decisiones bajo incertidumbre, probabilidad y estadística.

**José Vicente Corta Fernández**, es miembro independiente del Comité Técnico. Tiene una trayectoria de más de 25 años de experiencia profesional como abogado, en la cual ha laborado tanto en el sector público como en el sector privado. Su área de práctica se centra tanto en aspectos regulatorios como transaccionales bancarios, financiamiento de proyectos, bursátiles y asuntos de insolvencia. Así mismo, cuenta con una amplia experiencia en asuntos corporativos, civiles y mercantiles, habiendo llevado satisfactoriamente algunos de los litigios más importantes entre accionistas en México. Actualmente es socio de White & Case, S.C., habiéndose desempeñado anteriormente en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR), en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) y en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). En 2006, el Foro Económico Mundial nombró a Vicente, junto con otros dos mexicanos ese año, como Líder Global 2006 (*Young Global Leader 2006*). Vicente es miembro de diversos Consejos de Administración de entidades financieras y sociedades listadas en la BMV, y forma parte del Consejo Directivo de Consejo Mexicano Para la investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.

**Daniel Ribenboim Simon**, es miembro independiente del Comité Técnico, fue Director de Financiamiento de Infraestructura para Latinoamérica en J.P. Morgan Chase & Co, hasta 2018, siendo el principal responsable de todos los aspectos en el otorgamiento

de créditos no tradicionales a través de la celebración de *Joint Venture Agreements* entre mercados de deuda y productos de comercio en Latinoamérica como son: productos de financiamiento de deuda corporativa ilíquida, créditos estructurados de infraestructura en América Latina, además ofreció 300 oportunidades de inversión en diversos sectores, cerró siete acuerdos con diferentes normativas de aplicación vigente en ese momento y realizó la distribución del riesgo a inversores institucionales incluyendo a los fondos de pensiones de las compañías de seguro y fondos de cobertura a nivel mundial. Daniel Ribenboim, estudió en el *Boston College Carroll School of Management* y se graduó con honores con doble especialización en finanzas y análisis corporativo.

**Subcomités del Comité Técnico**

El Comité Técnico conformará tres diferentes subcomités: Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones.

**Comité de Auditoría**

El Comité Técnico debe designar al menos tres miembros independientes, con sus respectivos suplentes, para conformar el Comité de Auditoría. Nuestro Comité de Auditoría tendrá las siguientes funciones:

1. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
2. Discutir los estados financieros del Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, en cada caso, con anticipación suficiente para que el Fiduciario pueda cumplir con la legislación aplicable en materia de divulgación de información financiera.
3. Solicitar de nuestro Asesor y Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas a cargo de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso.
4. Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos aprobados, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso.
5. Llevar a cabo los actos y nombrar a los funcionarios que sean necesarios, para llevar a cabo las actividades de control interno del Fideicomiso.
6. Recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico, el Asesor y Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.
7. Reunirse con los funcionarios correspondientes del Asesor y Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
8. Recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico.
9. Informar al Comité Técnico del estado del control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo la existencia de cualquier irregularidad que sea identificada.

Los nombres de las personas que forman parte del Comité de Auditoría son los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Daniel Reséndiz Carrillo	Presidente
Ana Cecilia González Hernández	Miembro
Sebastián Fernández Cortina	Miembro

**Comité de Prácticas**

El Comité Técnico debe designar por lo menos tres miembros independientes, con sus respectivos suplentes, para formar un Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

1. Expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas.

2. Conocer y dar recomendaciones respecto de cualesquiera actos que se relacionen con el gobierno corporativo del Fideicomiso.
3. Recomendar que el Comité Técnico requiera del Asesor y Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Los nombres de las personas que forman parte del Comité de Prácticas son los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Ana Cecilia González Hernández	Miembro
José Vicente Corta Fernández	Miembro
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro

#### **Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico debe nombrar a un número impar superior a uno de los miembros del Comité Técnico, la mayoría de los cuales deberá ser independiente, para formar un comité que será responsable de las siguientes funciones:

1. Buscar, analizar y evaluar candidatos a miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.
2. Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores, en relación con las personas a ser nombradas como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.
3. Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros del Comité Técnico.
4. Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros del Comité Técnico.

Los nombres de las personas que forman parte del Comité de Nominaciones son los siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro
José Vicente Corta Fernández	Miembro
Ana Cecilia González Hernández	Miembro

#### **Asamblea de Tenedores**

Durante el 3T21 no se celebraron Asambleas de Tenedores.

**e) COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR, ASESOR O DE CUALQUIER OTRO(S) TERCERO(S) RELEVANTE(S) QUE RECIBA(N) PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO**

Con fecha 15 de agosto de 2019, el fiduciario y el Asesor y Administrador celebraron un Contrato de Administración Interna, en términos del mismo, y sujeto a las decisiones que requieren la aprobación de los Tenedores reunidos en Asamblea o del Comité Técnico en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, nuestro Asesor y Administrador es responsable de la administración cotidiana del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, inversiones, desinversiones, estructuración y cobro de aportaciones, administración de cartera, servicios de supervisión, distribuciones y financiamiento.

La comisión por administración se efectúa bajo el nuevo Contrato de Administración Interna, la comisión es por el equivalente al producto de (i) los gastos del Asesor y Administrador por (ii) 1.05, más el IVA correspondiente.

Los Gastos de Administración, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos administrativos incurridos, alcanzaron Ps. 79.6 millones durante el 3T21. Este monto se encuentra en línea y dentro del presupuesto de gastos de administración aprobado para el 2021.

**f) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

Continuidad de Operaciones con Partes Relacionadas:

FHipo celebró un contrato de crédito para el fondeo de créditos con garantía hipotecaria con Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., entidad afiliada de algunos funcionarios del Asesor y Administrador. Dicho convenio le daba el derecho a FHipo de invertir en créditos con garantía hipotecaria que cumplan con ciertas características y fue ratificado por nuestro Comité de Prácticas. Contrato de Crédito que, se dio por terminado de manera anticipada con fecha 31 de marzo de 2020, mediante un convenio de terminación anticipada. Ahora bien, en dicho convenio YAVE (antes Smart Lending) pactó ceder ciertos Derechos de Cobro listados en dicho instrumento con lo que se liberó a YAVE por el importe total correspondiente al saldo insoluto del crédito antes señalado.

Con esa misma fecha, YAVE celebró con el Fiduciario Actinver un Contrato Marco de cesión onerosa de derechos de cobro, con objeto de instrumentar un sistema de fondeo y cesión respecto a los Créditos Hipotecarios y sus consecuentes Derechos de Cobro que el Cedente originará de tiempo en tiempo, contemplado una Meta de Originación por un monto de hasta Ps. 1,500 millones.

Con fecha de 1 de octubre de 2019, se celebró un contrato de cesión de derechos derivados del contrato de prestación de servicios que tenía celebrado Servicios Especializados en Gestión de Portafolios REIT, S. de R.L. de C.V. con HiTO, S.A.P.I. de C.V. ("HiTO"), entidad afiliada de algunos funcionarios del Asesor y Administrador, a través de la cual HiTO presta a CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. servicios de licenciamiento de tecnología y renta de sistemas tecnológicos denominados "Preci" y "GR", dando a CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. acceso a una plataforma tecnológica para soportar servicios de administración primaria o maestra. Posteriormente, el 28 de julio de 2020, CH celebró con HiTO, S.A.P.I. de C.V., un contrato para la prestación de servicios adicionales a la plataforma tecnológica. Adicionalmente, HiTO, S.A.P.I. de C.V. actúa como administrador maestro en créditos estructurados y bursatilizaciones de FHipo, aunque en estos casos el servicio se presta a otros fideicomisos y el costo lo cubre cada estructura.

**g) AUDITORES EXTERNOS**

Desde la constitución de FHipo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) ha sido nuestro auditor externo.

**h) OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES**

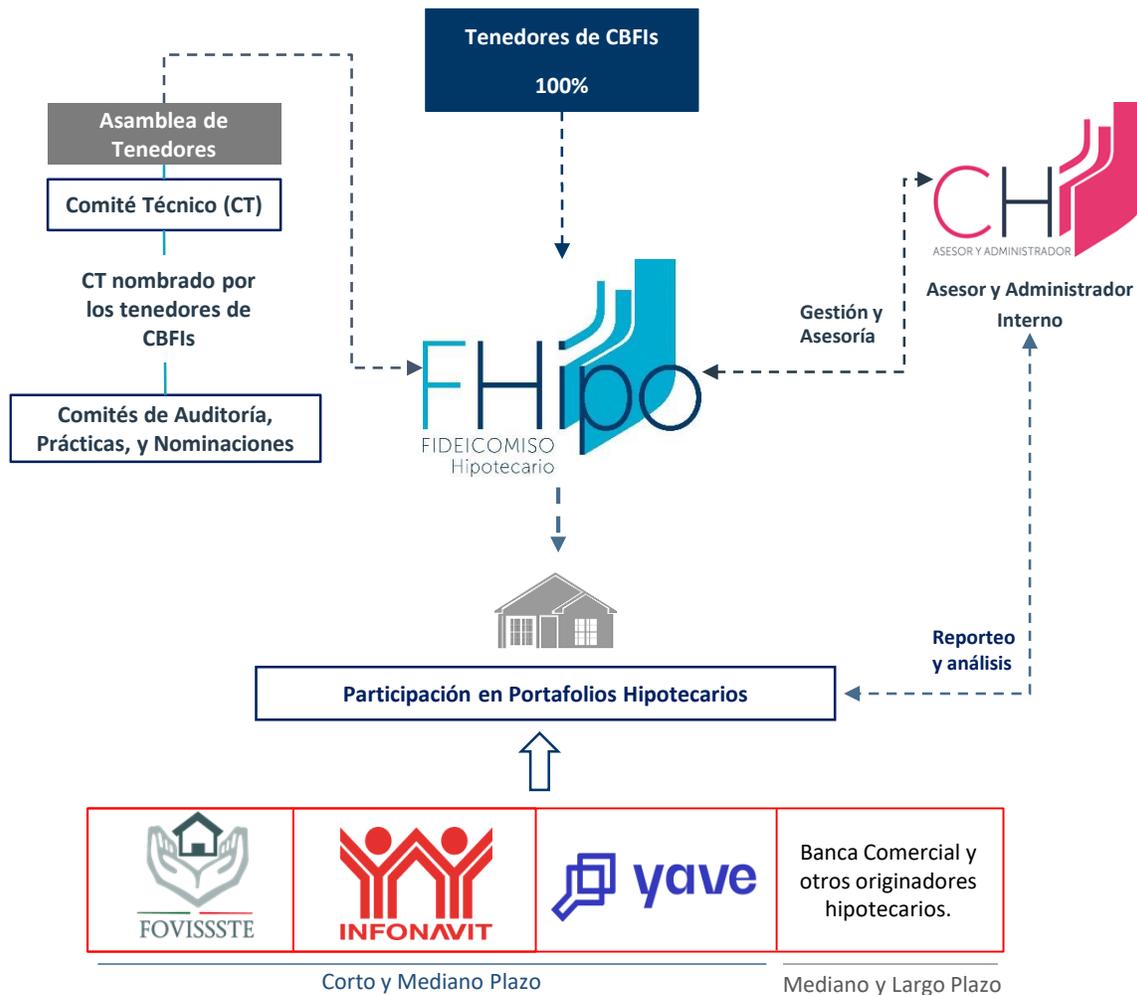
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

**i) MERCADO DE CAPITALES**

**i. Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores**

**Estructura del Fideicomiso**

A continuación, se muestra un diagrama que ilustra cómo estamos integrados:



**Principales Tenedores de nuestros CBFIs**

Con base en la última información disponible, la siguiente tabla muestra información relacionada con aquellas personas físicas y morales con una participación económica en los CBFIs que se encuentran en circulación y que participaron en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de abril de 2021.

<b>Nombre</b>	<b>Número de CBFIs</b>
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	3,129,987
Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa	103,505
Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V.	16,500,000
BBVA Bancomer S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer	40,321,551
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	5,978,836
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	2,324,109
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	3,350,000
Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	628,597
Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex	244,502,878

Es importante señalar que los CBFIs se encuentran en constante comercialización en el mercado de valores, por lo que resulta imposible asegurar con exactitud la estructura actual de CBFIs FHIP014.

**i. Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores**

La siguiente tabla muestra el comportamiento de nuestros CBFIs desde la oferta pública inicial, de forma anual, trimestral, y de forma mensual por los 12 meses anteriores a la fecha de este reporte, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo y el volumen operado en BIVA, que es la bolsa de valores en la que cotizan.

<b>Comportamiento Anual Precio del CBFi</b>					
Año	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
2014	24.59	24.63	25.20	23.89	1,191,914
2015	25.08	26.05	27.50	24.77	478,516
2016	23.24	25.37	27.17	22.35	789,186
2017	18.79	21.72	23.81	18.01	1,391,197
2018	14.04	16.55	19.27	12.33	778,792
2019	20.46	17.31	20.46	12.74	702,354
2020	20.30	17.66	20.99	14.85	298,542
<b>Comportamiento Trimestral Precio del CBFi</b>					
Trimestre	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
4T14	24.59	24.63	25.20	23.89	1,191,914
1T15	25.75	26.17	27.29	24.77	1,234,372
2T15	26.07	25.91	26.38	25.25	269,513
3T15	25.97	26.58	27.50	25.85	165,015
4T15	25.08	25.53	26.00	24.84	275,796
1T16	24.54	24.85	25.75	23.61	531,313
2T16	25.15	25.01	25.30	24.69	664,815
3T16	26.93	26.46	27.16	25.15	810,100
4T16	23.24	25.13	27.17	22.35	1,147,202
1T17	22.45	22.31	23.11	21.49	1,883,777
2T17	22.70	22.81	23.81	22.25	1,737,876
3T17	21.09	22.26	23.51	20.10	981,918
4T17	18.79	19.42	21.46	18.01	966,219
1T18	17.06	18.14	19.27	17.06	426,105
2T18	16.35	16.51	17.70	14.42	806,413
3T18	16.46	17.15	18.50	16.14	850,598
4T18	14.04	14.42	16.35	12.33	1,016,312
1T19	16.66	14.42	16.67	12.74	1,214,194
2T19	17.13	17.03	17.69	16.51	639,282
3T19	19.18	18.21	19.25	17.20	529,755
4T19	20.46	19.47	20.46	18.67	444,171
1T20	16.89	18.68	20.99	15.32	297,651
2T20	16.52	16.23	18.30	19.00	593,181
3T20	17.50	17.31	19.99	16.74	179,825
4T20	20.30	18.44	20.30	16.99	131,942
1T21	19.88	20.38	21.47	19.05	152,925
2T21	19.80	19.91	20.30	19.20	148,020
3T21	20.30	20.14	20.50	19.80	107,181
<b>Comportamiento Mensual Precio del CBFi</b>					
Mes	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
oct-20	17.69	17.59	17.79	16.99	173,731
nov-20	19.24	18.40	19.24	17.69	28,033
dic-20	20.30	19.33	20.30	18.99	179,892
ene-21	20.85	20.90	21.47	20.01	139,933
feb-21	20.20	20.41	21.00	20.11	292,924
mar-21	19.88	19.89	20.20	19.05	43,827
abr-21	19.92	19.83	20.00	19.20	7,941
may-21	20.30	20.00	20.30	19.74	144,535
jun-21	19.80	19.91	20.30	19.50	278,691
jul-21	20.50	19.95	20.50	19.80	196,239
ago-21	20.30	20.43	20.50	20.30	23,470
sep-21	20.30	20.04	20.30	19.80	101,579

**ii. Formador de Mercado**

A la fecha de publicación del presente reporte, no se cuenta con el servicio de Formador de Mercado, sin embargo, en su caso, el Formador de Mercado se contrataría con la finalidad de aumentar la liquidez de nuestros CBFIs, ya que el banco que presta los servicios se obligaría a mantener posturas de compra y venta a precios competitivos.

## Apéndice

### Principales Eventos Relevantes durante el 3T21 y a la fecha de publicación del presente reporte

#### - FHipo llevo a cabo una recompra de CBFIs propios (13 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFIs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.92.

#### - FHipo llevo a cabo una recompra de CBFIs propios (19 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 4,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFIs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.93.

#### - FHipo llevo a cabo una recompra de CBFIs propios (20 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 3,900,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFIs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 20.35.

#### - FHipo anunció una Oferta Pública de Certificados Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.0 millones (12 de agosto de 2021)

Una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.0 millones de pesos, con clave de pizarra “FHipo 00321”. Esta oferta corresponde a la primera emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 27 de julio de 2021.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE28) más una sobretasa de 74 puntos base. En la oferta participaron como intermediarios colocadores, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

#### - FHipo llevó a cabo el pago de la distribución correspondiente al 2T21 (19 de agosto de 2021)

FHipo llevó a cabo la distribución de Ps. 0.6310635723331092 por CBFi correspondiente al segundo trimestre de 2021, es decir el 95.0% de la utilidad neta por CBFi (Ps. 0.664 pesos por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020.

Distribución – 2T21	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFi <sup>10</sup>
Utilidad neta del trimestre	262,462,833.17	100.0%	0.664
Utilidad neta sujeta a distribución	249,339,691.51	95.0%	0.631
<b>Utilidad neta a distribuir</b>	<b>249,339,691.51</b>	<b>95.0%</b>	<b>0.631</b>

#### - FHipo llevo a cabo la contratación de un SWAP de cobertura de tasa de interés (26 de agosto de 2021)

FHipo anunció la contratación de un SWAP de cobertura de tasa de interés con Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México (“Santander”) por un monto de referencia de Ps. \$1,000.0 millones con vencimiento

<sup>10</sup> Considera a 395,110,259 CBFIs FHIPO14 en circulación.

a 1 año, iniciando su vigencia a partir del 30 de agosto de 2021. Lo anterior, debido en parte al reciente vencimiento de un SWAP de cobertura de tasa de interés.

**- FHipo llevo a cabo una recompra de CBFs propios (7 de septiembre de 2021)**

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.95.

**- FHipo llevo a cabo una recompra de CBFs propios (8 de septiembre de 2021)**

FHipo anunció al público inversionista que en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.95.

**- FHipo anunció una Oferta Pública de Certificados Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.5 millones (15 de septiembre de 2021)**

Una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.5 millones de pesos, con clave de pizarra “FHipo 00421”. Esta oferta corresponde a la segunda emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 27 de julio de 2021.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE28) más una sobretasa de 71 puntos base. En la oferta participaron como intermediarios colocadores, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

**- FHipo anunció la tercera bursatilización al amparo del programa de bursatilizaciones por hasta Ps. 10,000 millones, a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra “FHipoCB 21-2” por un monto de Ps. 3,000 millones (11 de octubre de 2021)**

FHipo anunció que realizó la tercera bursatilización de cartera hipotecaria al amparo del programa de bursatilizaciones por hasta Ps. 10,000.0 millones, a través de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“Certificados Bursátiles”) con clave de pizarra “FHipoCB 21-2” por un monto de Ps. \$3,000.0 millones, emitidos al amparo del fideicomiso No. 4575, constituido por FHipo, en su carácter de Fideicomitente y Banco Invex en su carácter de Fiduciario, al que FHipo cedió créditos hipotecarios originados bajo el programa Infonavit Más Crédito.

El monto total de la oferta asciende a Ps. 3,000.0 millones y la tasa de interés que pagarán los Certificados Bursátiles es del 8.96% fija en pesos. La cartera hipotecaria que respalda esta emisión es de Ps. 3,500.1 millones, lo que implica un aforo inicial del 14.3%. Los intermediarios colocadores que participaron en la emisión fueron Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

**- FHipo anunció el prepago total de la línea de crédito contratada con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (14 de octubre de 2021)**

FHipo anunció el prepago total de la línea de crédito revolvente que tenía contratada con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) desde 2017.



**Notas a los estados  
financieros consolidados al  
30 de septiembre de 2021 y  
2020**

## 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 al 30 de septiembre de 2021 y 2020

(En miles de pesos)

### 1. Actividad de FHipo y eventos relevantes

El 3 de julio de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso de Administración con carácter Irrevocable número F/2061 ("FHipo") con 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.

Las oficinas de FHipo se encuentran en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 9, Col. Lomas de Santa Fe, 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. Para calificar como un fideicomiso "transparente", los ingresos pasivos generados a través del Fideicomiso deben representar al menos el 90.0% de los ingresos totales generados en el Fideicomiso. De conformidad con la Regla 3.1.15., se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, la ganancia cambiaria, la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda o de capital, ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones, ajuste anual por inflación acumulable e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles. Por lo anterior, al tratarse de un fideicomiso transparente para efectos fiscales y el régimen fiscal aplicable, la consecuente causación de impuestos de los Tenedores dependerá de las características de cada uno de ellos.

#### Pandemia por COVID-19

De acuerdo con las recomendaciones que la Organización Mundial de la Salud, en 2020 el gobierno mexicano a través del Consejo de Salubridad General y de la Secretaría de Salud declaró (entre otras cosas) a la epidemia de la enfermedad generada por el coronavirus ("COVID-19") como una "emergencia sanitaria por razones de fuerza mayor", así como ciertas medidas para mitigar la propagación y transmisión del virus, y la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social. No es posible asegurar que los desafíos e incertidumbres relacionados con el coronavirus serán contenidos o resueltos, y qué efectos puedan tener en las condiciones políticas y económicas a largo plazo.

Desde marzo de 2020, 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 y que ha construido desde su inicio de operaciones, incluyendo una interfaz que permite el acceso remoto a los sistemas, la gran mayoría de los colaboradores administrativos de FHipo se encuentran trabajando de forma remota.

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.

### Respuesta de FHipo ante la contingencia sanitaria por el COVID-19

La estrategia de FHipo para hacer frente a la contingencia sanitaria por el coronavirus (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.

- El personal de FHipo se encuentra trabajando de manera remota, gracias a la infraestructura tecnológica y los planes de continuidad de negocio (BCP) que se instalaron e implementaron en años anteriores.
- FHipo ha podido mantener 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. Asimismo, FHipo ha sido capaz de mantener la operación de su gobierno corporativo y su reporte a inversionistas sin ninguna afectación.

#### 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. Al 30 de septiembre de 2021, la cartera vencida representa el 6.4% del total de la cartera
- 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.

#### III. Administración del Pasivo: Liquidez de FHipo.

- El tercer eje de la estrategia de FHipo para hacer frente a la pandemia, ha sido la administración de su liquidez y los vencimientos de pasivos.
- Dada la estrategia conservadora de gestión del balance desde su inicio y su bajo nivel de apalancamiento, FHipo cuenta con un adecuado nivel de liquidez.
- Durante 2021, FHipo a realizado pagos a sus líneas de financiamiento y pasivos bursátiles por \$3,399,210.

#### Eventos relevantes:

##### Líneas de crédito

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 30 de septiembre de 2021 se han dispuesto \$1,920,000.

##### Pasivos bursátiles

El 30 de junio 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.

### Bursatilizaciones de cartera

El 4 de junio de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4395 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$2,500,000, respaldada por los créditos hipotecarios originados por Infonavit. El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$537,204 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.

## 2. Bases de presentación

### a. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS”) nuevas y revisadas

En el año en curso, FHipo ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a IAS 1  
Modificaciones a IFRS 3  
Modificaciones a IAS 37

Mejoras anuales a IFRS ciclo del  
2018 - 2020

*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

*Referencias al marco conceptual*

*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*

*Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas*

*Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos*

*Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura*

#### 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.

### b. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de FHipo y los de las siguientes entidades controladas por FHipo:

- Fideicomiso Irrevocable F/2549 (“Fideicomiso Maestro”),
- Fideicomiso Irrevocable F/2880 (“Fideicomiso de Garantía”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3201 (“Fideicomiso Deudor BID”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3331 (“Fideicomiso Deudor IFC”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3363 (“Fideicomiso de Fondeo”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3371 (“Fideicomiso Deudor NAFIN”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3440 (“Fideicomiso Deudor HSBC”)
- CH Asset Management S.A.P.I. de C.V. (“CH”)

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 Garantía fue constituido para administrar los créditos que respaldan los CBFs a L/P emitidos. El Fideicomiso de Fondeo está constituido para administrar los créditos del programa Smart Lending. El Fideicomiso Maestro tiene la finalidad de recibir y distribuir la cobranza de los créditos hipotecarios. CH es el Asesor y Administrador de FHipo.

El control se obtiene cuando FHipo:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, 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.

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

### 3. Principales políticas contables

#### a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de FHipo han sido preparados de acuerdo con las 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 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura y los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

## Costo histórico

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

## Valor razonable

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

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

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

## c) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FHipo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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

## d) Activos financieros

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.

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.

#### e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### f) Inversiones en valores

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

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

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

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

### g) Cartera de crédito

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 todas 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 se compone de créditos adquiridos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“Infonavit”) a través de los programas “Infonavit Total”, “Infonavit Total 3.5” e “Infonavit Mas Crédito” y créditos otorgados a Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Smart Lending”) destinados a la originación de créditos hipotecarios por parte de Smart Lending.

Los créditos adquiridos al Infonavit 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 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.

En caso de los créditos adquiridos al Infonavit, 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 prorroga, indicados en el párrafo anterior, el plazo antes mencionado iniciará una vez terminada la misma.

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

### Cartera de créditos denominada en Veces de Salario Mínimo

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

### h) Derechos de cobro

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

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

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

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

### i) Estimación para cartera de crédito y derechos de cobro incobrables

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.
- El régimen de amortización del crédito por parte de los acreditados (ROA o REA).
- El tipo de prórroga otorgada a los acreditados y el periodo 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.

### j) Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

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

Los cobros o recuperaciones posteriores, relacionados con los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán atendiendo a la naturaleza de las partidas recibidas, y se aplicarán directamente para la reducción de dichos beneficios por recibir, 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”.

### k) Pasivos financieros

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

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

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

### l) Provisiones

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

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

### m) Instrumentos de patrimonio

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

### n) Instrumentos financieros 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 a menos que FHipo tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

### o) 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, rebalanza la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

#### 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 periodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida en el estado de resultados.

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.

### p) 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 periodo 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 periodo 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.

### q) Crédito mercantil

El crédito mercantil es inicialmente reconocido y medido como establece la nota 3 p) 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.

### 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 y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada de la cartera de crédito y lo iguala con el importe neto en libros de dicha cartera en su reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2021	2020
Bancos	\$ 1,691,209	\$ 2,067,195

## 6. Cartera de crédito

a. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la cartera de crédito se integra como sigue:

	2021		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 10,632,253	\$ 706,055	\$ 11,338,308
Intereses	344,805	13,620	358,425
Indexación	<u>23,301</u>	<u>-</u>	<u>23,301</u>
Cartera total	11,000,359	719,675	11,720,034
Estimación para cuentas incobrables	<u>(175,529)</u>	<u>(329,136)</u>	<u>(504,665)</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 10,824,830</u>	<u>\$ 390,539</u>	<u>\$ 11,215,369</u>

	2020		
	Vigente	Vencida	Total
Principal	\$ 20,546,758	\$ 605,414	\$ 21,152,172
Intereses	485,805	21,933	507,738
Indexación	<u>18,798</u>	<u>-</u>	<u>18,798</u>
Cartera total	21,051,361	627,347	21,678,708
Estimación para cuentas incobrables	<u>(223,099)</u>	<u>(292,654)</u>	<u>(515,753)</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 20,828,262</u>	<u>\$ 334,693</u>	<u>\$ 21,162,955</u>

b. A continuación se muestra el movimiento de la estimación de créditos incobrables durante 2021 y 2020:

	2021	2020
Saldo inicial	\$ 477,088	\$ 586,835
Incremento (liberación)	118,055	(53,755)
Aplicaciones	(160,617)	(36,176)
Recuperaciones	<u>70,139</u>	<u>18,849</u>
Saldo final	<u>\$ 504,665</u>	<u>\$ 515,753</u>

El incremento (liberación) de la estimación de créditos incobrables se registra en los resultados del periodo en el rubro "estimación para créditos incobrables".

## 7. Derechos de cobro

El saldo de los derechos de cobro al 30 de septiembre de 2021 y 2020 se integra como sigue:

	2021	2020
Derechos de cobro	\$ 117,766	\$ 118,721
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	<u>(15,151)</u>	<u>(15,002)</u>
	<u>\$ 102,615</u>	<u>\$ 103,719</u>

La estimación de los derechos de cobro incobrables se registra en los resultados del periodo en el rubro "estimación para créditos incobrables". Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, el importe registrado en los resultados de FHipo como un ingreso, fue por un importe de \$1,747 y \$4,746, respectivamente.

## 8. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se integra como sigue:

Constancia Fiduciaria emitida por	2021	2020
CDVITOT 15U	\$ 478,919	\$ 507,125
FHIPOCB 17U	1,190,000	1,253,860
CDVITOT 13U	413,908	427,044
CDVITOT 14U	269,115	283,542
FHIPOCB 20	472,221	-
FHIPOCB 21	526,076	-
FHIPOCB 21-2	17,862	-
	<u>\$ 3,368,101</u>	<u>\$ 2,471,571</u>

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 recibidos de constancias fiduciarias	\$ 519,400	\$ 349,358
Cambio en el valor razonable	<u>(146,897)</u>	<u>(168,683)</u>
	<u>\$ 372,503</u>	<u>\$ 180,675</u>

### 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). Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit.

Debido a que la fecha de corte de los créditos hipotecarios cedidos por FHipo fue al 31 de agosto de 2021, de conformidad con las IFRS, FHipo reconoció los efectos de esta transacción en los estados financieros al 30 de setiembre de 2021, como sigue:

- Se disminuyó el saldo insoluto de la cartera de créditos hipotecarios cedida por un importe de \$3,561,602 y se reconoció un activo por la cartera disponible para la venta por el mismo importe.
- El ingreso por valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización del estado de resultados, incluye el efecto de valuación del valor razonable por un importe de \$17,862.

### FHIPOCB 21

El 4 de junio de 2021, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4395 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$2,500,000, se emitieron 25,000,000 de CBFs, los cuales están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit.

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$537,204 a favor de FHipo, que 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.

### 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 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, 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.

#### FHIPOCB 17U

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

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

#### CDVITOT 15U

El 8 de septiembre de 2015, FHipo y el Infonavit, en su calidad de Fideicomitentes, celebraron un contrato de fideicomiso con el objeto de emitir en México CBFs. El 10 de septiembre de 2015, se emitieron 758,397,800 CBFs Preferentes y 40,433,300 CBFs Subordinados con valor nominal de 100 UDIS cada uno a través del Fideicomiso Irrevocable No. 80,739 (el Fideicomiso Emisor). Los CBFs están respaldados por la bursatilización de una porción de los créditos hipotecarios co-participados entre FHipo y el Infonavit.

El 10 de septiembre de 2015, el Fideicomiso Irrevocable Emisor emitió una Constancia Fiduciaria a favor de FHipo, esta constancia representa el derecho a recibir el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CDVITOT.

#### CDVITO 13U y CDVITOT 14U

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

## 9. Pasivos bursátiles

Al 30 de septiembre, el saldo de los pasivos bursátiles se integra como sigue:

	2021	2020
<b>CBFs a C/P</b>		
FHIPO 00421	\$ 100,470	\$ -
FHIPO 00321	100,000	-
FHIPO 00221	100,000	-
FHIPO 00121	88,259	-
FHIPO 00220	100,000	-
FHIPO 00519	-	200,000
	<u>488,729</u>	<u>200,000</u>
Intereses por pagar	839	211
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(2,720)</u>	<u>(150)</u>
Total CBFs a C/P	486,848	200,061

	2021	2020
<b>CBFs a L/P</b>		
FHipo 16	-	3,000,000
FHipo 17	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>
	900,000	3,900,000
Intereses por pagar	20,194	73,861
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(4,728)</u>	<u>(22,664)</u>
Total CBFs a L/P	<u>915,466</u>	<u>3,951,197</u>
Total pasivos bursátiles	<u>\$ 1,402,314</u>	<u>\$ 4,151,258</u>

Los intereses devengados de los pasivos bursátiles por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 2021 y 2020, registrados en el rubro de “gastos por intereses” ascienden a \$178,873 y \$257,431, respectivamente.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de los pasivos bursátiles se amortizan durante el plazo de vigencia de dichos pasivos y se registran en el rubro de “gastos por intereses”, Por periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 y 2020, la amortización de dichos costos fue por un monto de \$17,833 y \$17,829, respectivamente.

## 10. Préstamos

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, el saldo de los préstamos por pagar se integra como sigue:

	2021	2020
Préstamos por pagar	\$ 8,883,046	\$ 11,902,098
Intereses por pagar	11,765	16,589
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(45,159)</u>	<u>(17,065)</u>
	<u>\$ 8,849,652</u>	<u>\$ 11,901,622</u>

El interés devengado en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 2021 y 2020, fue de \$406,167 y \$704,678, respectivamente, el cual se registra en el rubro de “gastos por intereses”.

Los costos directamente atribuibles a los préstamos obtenidos se amortizan durante el plazo del crédito. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los costos reconocidos en los resultados de FHipo fueron por un monto de \$19,632 y \$38,618, respectivamente, los cuales se registran 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. El 30 de septiembre de 2021, el saldo dispuesto es de \$200,000.

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 30 de septiembre de 2021 se han dispuesto \$1,920,000.

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 30 de septiembre de 2021 se han dispuesto \$4,275,000.

El 17 de noviembre de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito; Banco Multiva, S.A. y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. En diciembre de 2020, se concluyó la etapa de revolvencia del crédito. El saldo dispuesto al 30 de septiembre de 2021 asciende a \$1,623,000.

El 20 de junio de 2017, FHipo contrató una línea de financiamiento revolvente con la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), miembro del Banco Interamericano de Desarrollo ("BID"). Dicha línea de crédito es por un plazo de 6 años y por un monto total de hasta \$1,396,973. Al 30 de septiembre de 2021, el importe dispuesto es de \$864,763.

El 16 de agosto de 2021 se pagó el total de la línea de crédito contratada con BX+ el 24 de julio de 2020, por un importe de \$200,000.

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

### 11. Instrumentos financieros derivados

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 instrumentos financieros derivados de tasa de interés.

#### Contratos Swap de tasa de interés

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

Al 30 de septiembre de 2021, los instrumentos financieros derivados vigentes son como sigue:

#### Swap 1

El 21 de junio de 2018, FHipo contrató un "Swap Limitado" a un plazo de 5 años, por un saldo nominal de \$1,500,000. Esta operación resultará en un costo a FHipo de tasa fija sobre el saldo nominal 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. La liquidación de este swap es mensual.

#### Swap 2

Swap de tasa de interés por un monto nominal de \$2,000,000 con vencimiento el 16 de noviembre de 2021, FHipo paga una tasa fija de 5.505% y recibe una tasa variable con base en la TIIE. La liquidación de este swap es cada 28 días.

#### Swap 3

El monto nominal 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 4

El 25 de agosto de 2021, FHipo contrató un "Swap de tasa de interés" a un plazo de 1 año, por un saldo nominal 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.

Para todos los instrumentos financieros derivados, FHipo pagará o recibirá la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable, según sea el caso, sobre una base neta.

Los contratos swap de tasa de interés por medio del cual se intercambian los importes de intereses a tasa variable por importes de intereses a tasa fija, se designan como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo de FHipo que resulta de las tasas de interés variables de los préstamos. Los swaps de tasa de interés y los pagos de intereses del préstamo ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el patrimonio se reclasifica a los resultados en el periodo en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre los préstamos 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 30 de septiembre de 2021 y 2020, el importe reclasificado del patrimonio a los resultados del periodo como un gasto fue de \$118,110 y por \$364,986, respectivamente y, se presenta en el rubro de "gastos por intereses".

## 12. Patrimonio

### Aportaciones de los fideicomitentes

- a. Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

	Número de CBFIs		Importe	
	2021	2020	2021	2020
Aportación inicial CBFIs en circulación (netos de gastos de emisión)	-	-	\$ 1	\$ 1
	<u>390,110,259</u>	<u>413,210,259</u>	<u>9,498,167</u>	<u>9,948,874</u>
Total	<u>390,110,259</u>	<u>413,210,259</u>	<u>\$ 9,498,168</u>	<u>\$ 9,948,875</u>

- b. Derivado del Fondo de Recompra de CBFIs, al 30 de septiembre de 2021 y 2020 el total de CBFIs en tesorería asciende a 129,404,741 y 106,304,741, respectivamente.

### Distribuciones

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, FHipo ha pagado distribuciones a los tenedores de los CBFIs como sigue:

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)
2º. Trimestre 2021	19 de agosto de 2021	\$ 249,340	395,110,259	\$0.6310
1º. Trimestre 2021	21 de mayo de 2021	\$ 165,541	407,710,259	\$0.4060
4º. Trimestre 2020	18 de marzo de 2021	\$ 115,677	407,710,259	\$0.2837

### 13. Ingresos por intereses

La integración de los ingresos por intereses obtenidos durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	2021	2020
Intereses de cartera de crédito	\$ 1,335,414	\$ 1,813,812
Indexación de cartera de crédito denominada en VSM	23,114	20,508
Intereses de derechos de cobro	8,946	7,380
Intereses bancarios	<u>38,911</u>	<u>79,827</u>
Total ingresos por intereses	<u>\$ 1,406,385</u>	<u>\$ 1,921,527</u>

### 14. Hechos posteriores

#### Bursatilización de cartera

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 CBFs con clave de pizarra FHIPOCB 21-2, los cuales están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit.

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$662,104 a favor de FHipo, que 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.

Con los recursos obtenidos de la bursatilización FHipo realizó los siguientes pagos:

- El 12 de octubre realizó un prepago parcial del préstamo bancario contratado con HSBC por un importe de \$1,700,000.
- El 14 de octubre de 2021, FHipo realizó el pago total del crédito obtenido del BID por un importe de \$864,763.

\* \* \* \* \*



## **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2021 Y 2020**

CLAVE DE COTIZACIÓN:

FHIPO 14

**BALANCE GENERAL**  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

TRIMESTRE: 03  
AÑO: 2021

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHIPO  
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)  
(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			<b>A C T I V O</b>	<b>20,574,948</b>	<b>26,436,479</b>
10010000			DISPONIBILIDADES	1,691,209	2,067,195
10050000			CUENTAS DE MARGEN		
10100000			INVERSIONES EN VALORES	-	-
	10100100		Títulos para negociar	-	-
	10100200		Títulos disponibles para la venta		
	10100300		Títulos conservados a vencimiento		
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)		
10250000			DERIVADOS	3,207	-
	10250100		Con fines de negociación		
	10250200		Con fines de cobertura	3,207	-
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	11,215,369	21,162,955
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	11,720,034	21,678,708
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	11,000,359	21,051,361
	10500100		Créditos comerciales		
		10500101	Actividad empresarial o comercial		
		10500102	Entidades financieras		
		10500103	Entidades gubernamentales		
	10500200		Créditos de consumo		
	10500300		Créditos a la vivienda	11,000,359	21,051,361
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	719,675	627,347
	10550100		Créditos comerciales		
		10550101	Actividad empresarial o comercial		
		10550102	Entidades financieras		
		10550103	Entidades gubernamentales		
	10550200		Créditos de consumo		
	10550300		Créditos a la vivienda	719,675	627,347
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(504,665)	(515,753)
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	102,615	103,719
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	117,766	118,721
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	(15,151)	(15,002)
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	3,368,101	2,471,571
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	4,183,791	611,601
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)		
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	1,557	3,093
11000000			INVERSIONES PERMANENTES		
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA		
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
11150000			OTROS ACTIVOS	9,099	16,345
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	9,099	16,345
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo		
20000000			<b>P A S I V O</b>	<b>10,705,204</b>	<b>16,479,379</b>
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	1,402,314	4,151,258
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	8,849,652	11,901,622
	20100200		De corto plazo		
	20100300		De largo plazo	8,849,652	11,901,622
20300000			COLATERALES VENDIDOS		
	20300100		Reportos (saldo acreedor)		
	20300300		Derivados		
	20300900		Otros colaterales vendidos		
20350000			DERIVADOS	32,206	287,003
	20350100		Con fines de negociación		
	20350200		Con fines de cobertura	32,206	287,003
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS		
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	421,032	139,496
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar		
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones		
	20500500		Acreedores por cuentas de margen		
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo		
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	421,032	139,496
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS		

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

**BALANCE GENERAL**  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020

TRIMESTRE: 03  
AÑO: 2021

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo  
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)  
(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
30000000			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,869,744</b>	<b>9,957,100</b>
30050000			<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	<b>9,498,168</b>	<b>9,948,875</b>
	30050100		Capital social	9,498,168	9,948,875
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		
	30050300		Prima en venta de acciones		
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación		
30100000			<b>CAPITAL GANADO</b>	<b>371,576</b>	<b>8,225</b>
	30100100		Reservas de capital		
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	160,808	231,712
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta		
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(28,999)	(287,003)
	30100500		Efecto acumulado por conversión		
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios		
	30100700		Resultado neto	239,767	63,516
30030000			<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORA</b>		
40000000			<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		
40050000			Avales otorgados		
40100000			Activos y pasivos contingentes		
40150000			Compromisos crediticios		
40200000			Bienes en fideicomiso		
40300000			Bienes en administración		
40350000			Colaterales recibidos por la entidad		
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	35,948	25,852
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo		
40900000			Otras cuentas de registro	11,750,501	7,768,765

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

TRIMESTRE: 03  
AÑO: 2021ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo  
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)  
(MILES DE PESOS)

Cuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	1,406,385	1,921,527
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo		
50070000	Otros beneficios por arrendamiento		
50100000	Gastos por intereses	(740,747)	(1,383,706)
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo		
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
50200000	<b>Margen financiero</b>	<b>665,638</b>	<b>537,821</b>
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	(116,309)	58,501
50300000	<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>549,329</b>	<b>596,322</b>
50350000	Comisiones y tarifas cobradas		
50400000	Comisiones y tarifas pagadas		
50450000	Resultado por intermediación		
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	373,334	181,113
50600000	Gastos de administración	266,301	713,919
50650000	<b>Resultado de la operación</b>	<b>656,362</b>	<b>63,516</b>
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
50820000	<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>656,362</b>	<b>63,516</b>
50850000	Impuestos a la utilidad causados	1,524	-
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	190	-
51100000	<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>654,648</b>	<b>63,516</b>
51150000	Operaciones discontinuadas		
51200000	<b>Resultado neto</b>	<b>654,648</b>	<b>63,516</b>
51250000	Participación no controladora		
51300000	<b>Resultado neto incluyendo participación no controladora</b>	<b>654,648</b>	<b>63,516</b>

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020TRIMESTRE: 03  
AÑO: 2021

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHIPO

(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex, Fiduciario)

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
8201 01 00 00 00		<b>Resultado neto</b>	<b>654,648</b>	<b>63,516</b>
8201 02 00 00 00		<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>		
	8201 02 04 00 00	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	-	456,388
	8201 02 11 00 00	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	1,337	905
	8201 02 12 00 00	Amortizaciones de activos intangibles		
	8201 02 06 00 00	Provisiones		
	8201 02 07 00 00	Impuestos a la utilidad causados y diferidos		
	8201 02 08 00 00	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
	8201 02 09 00 00	Operaciones discontinuadas		
	8201 02 90 00 00	Otros	(665,638)	(537,821)
		<b>Actividades de operación</b>		
	8201 03 01 00 00	Cambio en cuentas de margen		
	8201 03 02 00 00	Cambio en inversiones en valores	-	-
	8201 03 03 00 00	Cambio en deudores por reporto		
	8201 03 05 00 00	Cambio en derivados (activo)		
	8201 03 06 00 00	Cambio en cartera de crédito (neto)	7,282,402	509,938
	8201 03 07 00 00	Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	8,329	9,112
	8201 03 08 00 00	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	(390,308)	168,685
	8201 03 09 00 00	Cambio en bienes adjudicados (neto)		
	8201 03 10 00 00	Cambio en otros activos operativos (neto)	(3,924,564)	(450,009)
	8201 03 21 00 00	Cambio en pasivos bursátiles	(2,667,891)	(800,000)
	8201 03 12 00 00	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	- 429,202	100,000
	8201 03 15 00 00	Cambio en colaterales vendidos		
	8201 03 16 00 00	Cambio en derivados (pasivo)		
	8201 03 17 00 00	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
	8201 03 18 00 00	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
	8201 03 19 00 00	Cambio en otros pasivos operativos	318,697	(200,329)
	8201 03 20 00 00	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)		
	8201 03 23 00 00	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)		
	8201 03 24 00 00	Pagos de impuestos a la utilidad		
	8201 03 90 00 00	Otros	615,038	633,160
8201 03 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>802,848</b>	<b>(46,455)</b>
		<b>Actividades de inversión</b>		
	8201 04 01 00 00	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
	8201 04 02 00 00	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	- 215	45
	8201 04 03 00 00	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas		
	8201 04 04 00 00	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	456,774
	8201 04 05 00 00	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 06 00 00	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 07 00 00	Cobros de dividendos en efectivo		
	8201 04 08 00 00	Pagos por adquisición de activos intangibles		
	8201 04 09 00 00	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta		
	8201 04 10 00 00	Cobros por disposición de otros activos de larga duración		
	8201 04 11 00 00	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración		
	8201 04 12 00 00	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 13 00 00	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 90 00 00	Otros		
8201 04 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>- 215</b>	<b>456,819</b>
		<b>Actividades de financiamiento</b>		
	8201 05 01 00 00	Cobros por emisión de acciones	-	683,530
	8201 05 02 00 00	Pagos por reembolsos de capital social	(352,209)	(68,243)
	8201 05 03 00 00	Pagos de dividendos en efectivo	(530,557)	(392,693)
	8201 05 04 00 00	Pagos asociados a la recompra de acciones propias		
	8201 05 05 00 00	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 06 00 00	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 90 00 00	Otros		
8201 05 00 00 00		<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(882,766)</b>	<b>222,594</b>
8201 00 00 00 00		<b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(80,133)</b>	<b>(280,680)</b>
8204 00 00 00 00		<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
8202 00 00 00 00		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>1,771,342</b>	<b>2,347,875</b>
8200 00 00 00 00		<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,691,209</b>	<b>2,067,195</b>

CLAVE DE COTIZACIÓN:

FHIPO 14

**ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 2020**

TRIMESTRE: 03

AÑO:

2021

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

(Banco Inxev, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Inxev, Fiduciario)

(MILES DE PESOS)

CLAVE DE CONCEPTO		Capital contribuido					Capital ganado					Participación no controladora	Total capital contable
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asambleas de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios		
910100000000	<b>Saldo al inicio del periodo</b>	9,850,377					151,543	(277,015)			124,941		9,849,846
	<b>TÍTULO MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
910201000000	Suscripción de acciones	(352,209)											(352,209)
910202000000	Capitalización de utilidades												-
910203000000	Constitución de reservas												-
910204000000	Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						124,941				(124,941)		-
910205000000	Pago de dividendos						(115,676)				(414,881)		(530,557)
910206000000	Otros												-
910200000000	Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	(352,209)	-	-	-	-	9,265	-	-	-	(539,822)	-	(882,766)
	<b>TÍTULO MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
	<b>TÍTULO Utilidad integral</b>												
910301000000	Resultado neto										654,648		654,648
910302000000	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta												-
910303000000	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo							248,016					248,016
910304000000	Efecto acumulado por conversión												-
910306000000	Resultado por tenencia de activos no monetarios												-
910308000000	Otros												-
910300000000	Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	-	-	-	-	-	-	248,016	-	-	654,648	-	902,664
910000000000	<b>Saldo al final del periodo</b>	9,498,168	-	-	-	-	160,808	(28,999)	-	-	239,767	-	9,869,744



**Comentarios y Análisis de la Administración  
sobre Resultados de Operación y Situación  
Financiera de FHipo**

**3T21**

## FHipo reporta una utilidad neta por CBFi de, Ps. 0.559<sup>1</sup>

Ciudad de México a 28 de octubre de 2021 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero Fiduciario del F/2061, Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BIVA: FHIPO14), anuncia los resultados del tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”).

### Información Relevante del 3<sup>er</sup> trimestre de 2021 (“3T21”)

- Al cierre del 3T21, la **utilidad neta por CBFi<sup>2</sup>, fue de Ps. 0.559**, resultando en una **distribución<sup>1</sup>** estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.531 por CBFi.
- La **utilidad neta** del 3T21 fue de **Ps. 217.9 millones**, lo que representa un incremento de 47.3% comparado con la utilidad neta de Ps. 147.9 millones reportada en el tercer trimestre de 2020 (“3T20”). Este crecimiento es resultado principalmente de (i) una menor estimación de créditos incobrables como consecuencia del desempeño del portafolio, (ii) los efectos positivos que la inflación ha tenido en la valuación de nuestro Portafolio Consolidado denominado en VSM y, (iii) la mejora de nuestras fuentes de fondeo y sus condiciones financieras, tales como las bursatilizaciones realizadas en trimestres anteriores.
- El **retorno sobre capital contable (ROE**, por sus siglas en inglés) al 3T21, fue del **9.0%**.
- Al cierre del 3T21, el **índice de deuda a capital<sup>3</sup>** en balance fue de **1.04x (veces)**, una disminución de 0.57x comparado con 1.61x reportado en el mismo periodo del año anterior, debido principalmente a dos bursatilizaciones realizadas por un monto total de Ps. 5,000.0 millones (la primera realizada en el 4T20 por Ps. 2,500.0 millones y la segunda en el 2T21 por Ps. 2,500.0 millones), a través de las cuales se traslada financiamiento en balance a financiamiento fuera de balance. Lo anterior, como resultado de la óptima ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, la cual se enfoca en la optimización de nuestras fuentes de fondeo con mejores condiciones financieras tales como aforos más eficientes, sobretasas más competitivas y vencimientos a mayor plazo. En términos consolidados, considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el índice de deuda a capital fue de **1.98x**.
- Durante el tercer trimestre del año, FHipo realizó **dos Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios de corto plazo** con clave de pizarra “**FHIPO 00321**” y “**FHIPO 00421**”, por un monto de Ps. 100.0 millones y Ps. 100.5 millones, con sobretasas de 74 y 71 puntos base, respectivamente; dichas emisiones se realizaron en mejores condiciones a emisiones que hemos colocado en periodos anteriores, aun dentro del entorno del COVID-19.
- Durante el trimestre, **contratamos un SWAP de cobertura de tasa de interés** por un notional de Ps. 1,000.0 millones con vencimiento a un año. Lo anterior para continuar desarrollando nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo enfocada en la generación de valor para nuestros inversionistas, y continuar con una estable y conservadora exposición a tasas flotantes, mitigando riesgos potenciales ante aumentos en la tasa de referencia.
- Al 3T21 contamos con un **saldo de principal insoluto en portafolio** de Ps. 26,663.0 millones, considerando nuestra cartera y derechos fideicomisarios bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).
- Al 30 de septiembre de 2021, la **cartera vencida consolidada<sup>4</sup>** representó 4.85% del Portafolio Consolidado de FHipo, y 3.74% considerando el saldo del portafolio a originación. Este resultado se debe principalmente al proceso de maduración natural del portafolio (*seasoning*). Al cierre del 3T21, mantuvimos una **cobertura de reserva acumulada sobre pérdida esperada** de ~1.50x.

<sup>1</sup> La distribución a ser pagada se anunciará a través del comunicado de prensa referente a la Distribución de FHipo correspondiente al 3T21.

<sup>2</sup> Determinada con base en 390,110,259 CBFIs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>3</sup> Se considera la deuda presentada en el balance de FHipo, excluyendo nuestras constancias subordinadas sobre operaciones de bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U, FHIPOCB 20 y FHIPOCB 21).

<sup>4</sup> Considera saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.

## Resumen Financiero

Resumen Financiero				
Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)				
	3T21	3T20	Var.% / Dif.	
<b>Indicadores Financieros</b>				
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 400,825	\$ 604,895	(33.74%)	
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 151,538	\$ 83,363	81.78%	
Utilidad Neta ('000)	\$ 217,931	\$ 147,904	47.35%	
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	54.37%	24.45%	29.92	
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	45.81%	45.22%	0.59	
Margen Financiero Ajustado <sup>(1)</sup> (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	36.49%	25.05%	11.44	
Margen de Interés Neto <sup>(2)</sup> (% , pp)	6.05%	3.62%	2.43	
Utilidad Neta por CBFi <sup>(3)</sup> (EPS) (pesos)	\$ 0.559	\$ 0.361	54.85%	
<b>Indicadores de Cartera</b>				
Número de Créditos	93,683	100,966	(7.21%)	
Cartera Total <sup>(4)</sup> (mdp)	\$ 26,663	\$ 28,602	(6.78%)	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado <sup>(5)</sup> (% , pp)	4.85%	4.15%	0.70	
Cartera Vencida <sup>(4)</sup> / Portafolio Consolidado a Origenación <sup>(5)</sup> (% , pp)	3.74%	3.29%	0.45	
<b>Razones Financieras</b>				
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	14.42%	12.67%	1.75	
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.50x	1.54x	(0.04)	
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.76x	0.79x	(0.03)	
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	2.08x	2.66x	(0.58)	
Deuda / Capital (en balance, veces)	1.04x	1.61x	(0.57)	
ICD <sup>(6)</sup> (veces)	3.11x	3.47x	(0.36)	
Retorno Sobre Activos (% , pp)	4.40%	2.27%	2.13	
Retorno Sobre Capital (% , pp)	8.96%	6.03%	2.93	

(1) Margen financiero ajustado por estimación para créditos incobrables.

(2) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo.

(3) Considera CBFIs en circulación a fecha de publicación del reporte correspondiente.

(4) Consideran saldo de principal insoluto excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos hipotecarios denominados en VSM.

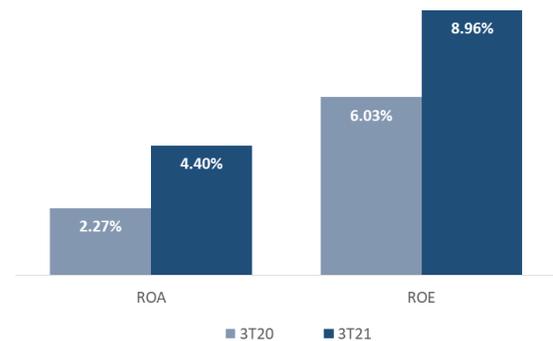
(5) Considera portafolio dentro y fuera de balance.

(6) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre.

Utilidad Neta por CBFi



Principales Razones Financieras



## Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Me es grato compartirles que durante el tercer trimestre del año obtuvimos una utilidad neta de Ps. 217.9 millones, lo que representa un crecimiento de 47.3% en comparación con los Ps. 147.9 millones reportados en el 3T20. Lo anterior implica una utilidad neta por CBFI de Ps. 0.559<sup>5</sup> en el 3T21, cifra 54.8% mayor en comparación a la del 3T20, lo que es resultado de las estrategias que ha implementado el equipo de FHipo para enfrentar los retos que se han presentado en los últimos periodos.

Con base en nuestro segundo Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Deuda con carácter revolvente, el cual nos permite realizar emisiones de deuda de corto y largo plazo, por hasta Ps. 15,000.0 millones, en el trimestre llevamos a cabo dos Ofertas Públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo, bajo las claves de pizarra “FHIPO 00321” y “FHIPO 00421”, por Ps. 100.0 millones y Ps. 100.5 millones, respectivamente. Estas emisiones fueron colocadas en el mercado bajo términos y condiciones favorables, lo cual nos enorgullece ya que refleja la confianza de los inversionistas en FHipo y en las acciones implementadas en periodos recientes, aún en la lenta recuperación económica que se vive en el país, derivado de la pandemia por COVID-19.

Como en trimestres anteriores, hicimos uso de nuestro fondo de recompra a través de la adquisición de 15.4 millones de CBFIs, para finalizar el trimestre con 390,110,259 CBFIs en circulación. Las recompras efectuadas durante el trimestre lograron un incremento en el valor en libros de nuestros certificados, finalizando este indicador en Ps. 25.30 por CBFI.

Por otra parte, en agosto contratamos un SWAP de cobertura de tasa de interés por un nocional de Ps. 1,000.0 millones con vencimiento a un año. Esta cobertura se realizó con el objetivo de mantener una estable y conservadora exposición a tasa de interés variable. Con esta cobertura al cierre del 3T21, FHipo tiene coberturas de tasa de interés por Ps. 6,300.0 millones.

Por último, les comunicamos que a inicios de octubre llevamos a cabo de manera exitosa una bursatilización de cartera hipotecaria a través de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de Pizarra “FHIPOCB 21-2”, por un monto de Ps. 3,000 millones.

Es importante recalcar que hacia adelante, mantendremos una estrategia conservadora y estaremos en constante evaluación y análisis de nuevas oportunidades para mantener la solidez financiera de FHipo y así, brindar mayor rentabilidad y valor a nuestros inversionistas.

Daniel Braatz  
Director General

---

<sup>5</sup> Considera 390,110,259 CBFIs en circulación.

## Resultados de la Operación

<i>(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBFi)</i>	Por Trimestre			
	3T21	3T20	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>				
Total ingresos por intereses <sup>(1)</sup>	\$400,825	\$604,895	(\$204,070)	(33.7%)
Gasto por intereses	(217,203)	(331,386)	114,183	(34.5%)
Margen financiero	183,622	273,509	(89,887)	(32.9%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(37,341)	(121,996)	84,655	(69.4%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	146,281	151,513	(5,232)	(3.5%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	151,538	83,363	68,175	81.8%
Otros ingresos	238	214	24	11.2%
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$298,057</b>	<b>\$235,090</b>	<b>\$62,967</b>	<b>26.8%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos de administración	(79,639)	(87,186)	7,547	(8.7%)
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(\$79,639)</b>	<b>(\$87,186)</b>	<b>\$7,547</b>	<b>(8.7%)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$218,418</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,514</b>	<b>47.7%</b>
Impuestos a la utilidad	(487)	0	(487)	N/A
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$217,931</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,027</b>	<b>47.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$217,931</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,027</b>	<b>47.3%</b>
<b>UTILIDAD NETA POR CBFi</b>	<b>\$0.559 <sup>(2)</sup></b>	<b>\$0.374</b>	<b>\$0.184</b>	<b>\$0.492</b>

(1) Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, la indexación sobre los saldos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

(2) Considera número de CBFi en circulación a la fecha del presente reporte.

**Los Ingresos por Intereses** durante el 3T21 alcanzaron Ps. 400.8 millones, lo que representa una disminución de 33.7% en comparación con los Ps. 604.9 millones reportados en el 3T20; esta variación se debe, principalmente, al efecto de las bursatilizaciones de cartera realizadas en diciembre 2020 y junio 2021, debido a que los intereses de dicha cartera bursatilizada forman parte de la cuenta de “valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”.

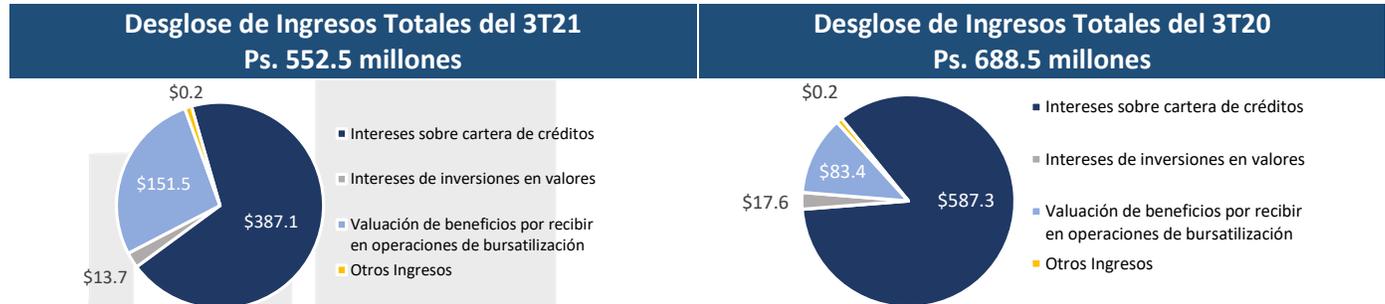
**Los Gastos por Intereses** en el 3T21 fueron de Ps. 217.2 millones, una disminución del 34.5% en comparación con los Ps. 331.4 millones reportados en el 3T20, lo que se explica principalmente a la optimización de nuestras fuentes de fondeo, reduciendo así nuestros financiamientos a través de la amortización de pasivos bursátiles y pagos parciales de nuestros préstamos bancarios, éstos últimos, en parte como resultado de las bursatilizaciones realizadas en periodos pasados.

**El Margen Financiero** alcanzó Ps. 183.6 millones, una disminución de Ps. 89.9 millones comparado con los Ps. 273.5 millones reportados durante el tercer trimestre de 2020. Esta reducción en el margen financiero se debe, principalmente, al efecto de las bursatilizaciones realizadas en diciembre de 2020 y en junio del presente año, como se ha mencionado anteriormente. Al cierre del 3T21 y el 3T20, el margen financiero representa 45.81% y 45.22% sobre los ingresos por intereses, respectivamente.

**La Estimación para Créditos Incobrables** fue de Ps. 37.3 millones en el 3T21, lo que representa un decremento de 69.4% en comparación con la reportada en el 3T20, esta reducción se debe principalmente al desempeño del portafolio durante el trimestre. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de posición financiera al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 504.7 millones, representando el 4.3% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

**La Valuación de Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización** se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias con base en el enfoque de utilidad; durante el 3T21 se obtuvo una utilidad por valuación de Ps. 151.5 millones, 81.8% por encima de la cifra reportada en el 3T20. Este incremento se explica principalmente por: i) el reconocimiento del margen financiero de las dos bursatilizaciones de cartera hipotecaria realizadas en diciembre 2020 y junio 2021, y ii) por un efecto positivo, derivado de la inflación, en el portafolio bursatilizado que está denominado en VSM. Al cierre del trimestre, mantenemos seis constancias fiduciarias, CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U, FHIPOCB 20 y FHIPOCB 21.

**Los Ingresos Totales** alcanzaron Ps. 552.5 millones en el tercer trimestre de 2021, una disminución de 19.8% al compararlo con el mismo periodo del año anterior.



**Los Gastos de Administración**, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT y los gastos administrativos incurridos, alcanzaron Ps. 79.6 millones durante el 3T21. Este monto se encuentra en línea y dentro del presupuesto de gastos de administración aprobado para el 2021.

**La Utilidad Neta** alcanzó Ps. 217.9 millones en el 3T21, representando un incremento de 47.3% en comparación con los Ps. 147.9 millones reportados en el 3T20. Este crecimiento es resultado principalmente de (i) una menor estimación de créditos incobrables como consecuencia del desempeño del portafolio, (ii) los efectos positivos que la inflación ha tenido en la valuación de nuestro Portafolio Consolidado denominado en VSM y, (iii) la mejora de nuestras fuentes de fondeo y sus condiciones financieras.

La utilidad neta por CBFÍ<sup>6</sup> alcanzó Ps. 0.559, resultando en una distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución Vigente, de Ps. 0.531.

Los siguientes gráficos muestran la variación trimestral de la distribución por CBFÍ, así como del índice de reserva de créditos incobrables en relación con la cartera hipotecaria reportada en el balance general de FHipo.



(1) Distribución pagada por CBFÍ.

(2) Distribución estimada del trimestre, sujeta a la Política de Distribución vigente. Determinada con base en el 95% de la utilidad neta del trimestre y 390,110,259 CBFÍs a la fecha de publicación de este reporte.

<sup>6</sup> Determinada con base en 390,110,259 CBFÍs en circulación a la fecha de publicación de este reporte.

## Balance General

(En Miles de Pesos)	3T21	3T20	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,691,209	\$2,067,195	(\$375,986)	(18.2%)
Cartera de crédito, neta	11,215,369	21,162,955	(9,947,586)	(47.0%)
Derechos de cobro, netos	102,615	103,719	(1,104)	(1.1%)
Créditos clasificados como mantenidos para la venta <sup>(1)</sup>	3,561,602	0	3,561,602	100.0%
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,368,101	2,471,571	896,530	36.3%
Cuentas por cobrar y otros activos	631,288	627,946	3,342	0.5%
Activo fijo, neto	1,557	3,093	(1,536)	(49.7%)
Instrumentos financieros derivados	3,207	0	3,207	100.0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$421,032	\$139,496	\$281,536	201.8%
Pasivos bursátiles y préstamos	10,251,966	16,052,880	(5,800,914)	(36.1%)
Instrumentos financieros derivados	32,206	287,003	(254,797)	(88.8%)
TOTAL PASIVO	10,705,204	16,479,379	(5,774,175)	(35.0%)
TOTAL PATRIMONIO	9,869,744	9,957,100	(87,356)	(0.9%)
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>

(1) Activos cedidos al fideicomiso emisor correspondiente a la emisión FHIPOCB 21-2 de octubre.

**El Activo Total** al 30 de septiembre de 2021 fue de Ps. 20,574.9 millones, 22.2% menor que el 3T20, explicado principalmente por las dos bursatilizaciones realizadas en el 4T20 y 2T21, las cuales se reflejan en la reducción de la cartera de crédito en balance.

Al 30 de septiembre de 2021, **la Cartera de Créditos** en balance, se compone de 37,129 créditos, y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 11,215.4 millones, representando una disminución del 47.0% en comparación con los Ps. 21,163.0 millones reportados en el 3T20. Esta disminución en el saldo de cartera de créditos de FHipo se debe principalmente a la cesión de cartera a las dos bursatilizaciones realizadas en el 4T20 y 2T21, como se menciona en párrafos anteriores.

Al cierre del 3T21, tenemos una cartera de crédito total, incluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo (“VSM”), de Ps. 11,720.0 millones, misma que, al considerar la estimación para créditos incobrables de Ps. 504.7 millones, resulta en una cartera de créditos hipotecarios neta de Ps. 11,215.4 millones.

**Los Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización** al cierre del 3T21, tienen un valor razonable de Ps. 3,368.1 millones, lo que representa un incremento de 36.3% con respecto a los Ps. 2,471.6 millones registrados en el 3T20. Esta cifra, incrementó principalmente por el valor de las constancias obtenidas en las bursatilizaciones realizadas en diciembre 2020 y junio 2021 y, los efectos de la inflación en la valuación de la cartera denominada en VSM.

**El Saldo de Principal del Portafolio Consolidado** de FHipo al 3T21, considerando la cartera hipotecaria y derechos de cobro bursatilizados, se compone de 93,683 créditos por un importe total de Ps. 26,663.0 millones, considerando el saldo de principal insoluto y excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM. Este saldo mostró una disminución del 6.8% respecto a los Ps. 28,601.6 millones registrados en el 3T20.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada<sup>7</sup>

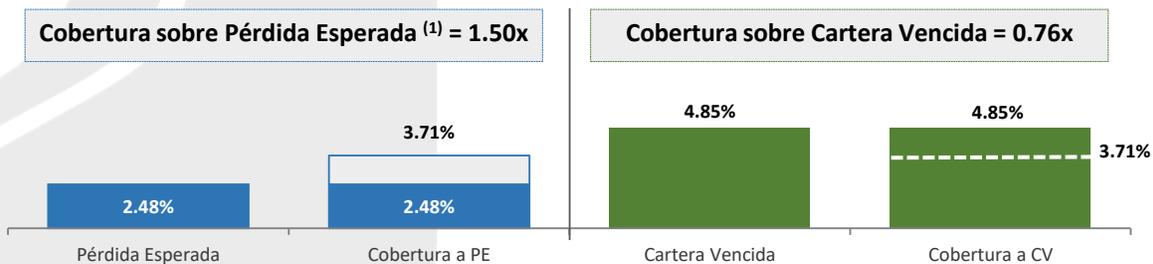
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					Cartera Vencida
		INFONAVIT Total Pesos	INFONAVIT Total VSM	INFONAVIT Más Crédito <sup>8</sup>	FOVISSSTE VSM	YAVE (CAT) <sup>9</sup>	
Ps. 26,663.0	93,683	12.00%	9.47% (real)	11.06%	5.35% (real)	12.63%	4.85%

La Cartera Vencida Consolidada representó el 4.85% del total de la cartera hipotecaria y, el 3.74% considerando el saldo del portafolio a originación. Este índice se mantiene en niveles sanos y por debajo de nuestras expectativas.

A nivel del estado de posición financiera de FHipo, la cartera vencida, incluyendo intereses vencidos, alcanzó Ps. 719.7 millones, lo que representa el 6.4% de la cartera de crédito neta en balance. Este porcentaje se ha incrementado de tiempo en tiempo, debido principalmente a la disminución del saldo de portafolio, en parte por la amortización natural del portafolio y, por las bursatilizaciones realizadas, para las cuales se cede cartera que pertenecía al balance de FHipo. Por lo anterior, la cartera vencida representa un porcentaje mayor sobre el saldo de cartera en balance; sin embargo, el nivel de cartera vencida continúa siendo sano y estable.

La Estimación para Créditos Incobrables en Balance<sup>10</sup> alcanzó Ps. 504.7 millones al cierre del 3T21, una ligera disminución de 2.1% en comparación con el 3T20. Al cierre del 3T21, la reserva consolidada acumulada es equivalente a una cobertura contra pérdida esperada de 1.50x.

Cobertura de Reserva Crediticia sobre Portafolio Consolidado \*



(1) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 51.03%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,294.1 millones.

\* Con base en saldos de principal insoluto tanto para CV como para PC.

Al cierre del 3T21, se presenta en el estado de posición financiera un saldo de Ps. 3,561.6 millones, identificado como **Créditos Clasificados como Mantenedos para la Venta**, esta cifra corresponde al saldo insoluto de la cartera que fue bursatilizada el 11 de octubre de 2021, con saldos al corte de agosto. Dicha presentación se realizó de conformidad con las IFRS.

Cuentas por Cobrar y Otros Activos al 3T21 fueron de Ps. 631.3 millones, un ligero incremento de Ps. 3.3 millones con respecto al trimestre anterior. Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2021 se integran principalmente de la cobranza de la cartera de créditos realizada por INFONAVIT pendiente de enterar a FHipo.

<sup>7</sup> Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y YAVE (antes Smart Lending), dentro y fuera de balance. (Se refiere al saldo principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM).

<sup>8</sup> Tasa nominal promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

<sup>9</sup> CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE.

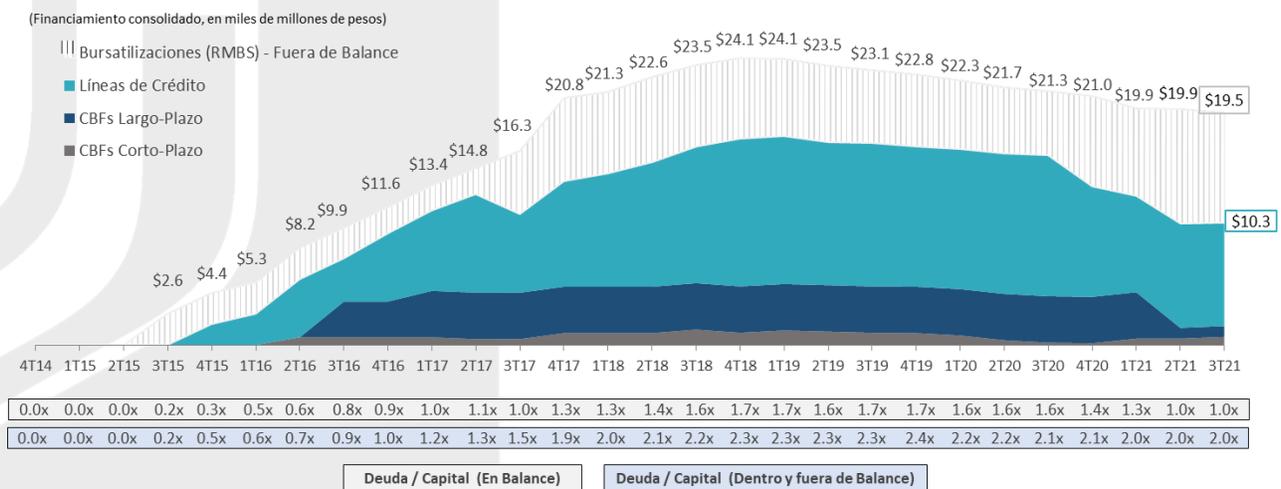
<sup>10</sup> Determinada con base en el modelo de pérdida crediticia esperada de acuerdo con IFRS.

**El Pasivo Total** al cierre del 3T21 es de Ps. 10,705.2 millones, esta cifra es 35.0% menor que la reportada en el 3T20 por Ps. 16,479.4 millones, lo anterior como resultado de la amortización de los pasivos dentro de balance, tales como el Bono Garantizado de Largo Plazo “FHipo 16” y Líneas Bancarias. Esto como resultado de la exitosa ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento, misma que incluye las bursatilizaciones emitidas en el 4T20 y 2T21, y la cual se enfoca en la optimización de nuestras fuentes de fondeo, con mejores condiciones financieras.

Los **Pasivos Bursátiles y Préstamos** en balance alcanzaron Ps. 10,252.0 millones al 3T21, lo que representa una disminución de 36.1% en comparación con el 3T20. Esta disminución, como se mencionó anteriormente, es resultado principalmente de la amortización de nuestros pasivos bursátiles y préstamos bancarios dentro de balance como consecuencia de la óptima ejecución de nuestra estrategia de apalancamiento.

La posición pasiva de los **Instrumentos Financieros Derivados** al cierre del 3T21 fue de Ps. 32.2 millones, cifra 52.1% menor a la reportada el trimestre anterior, resultado principalmente del plazo remanente de los derivados que se tienen contratados, así como de los movimientos en las tasas de referencia. Los instrumentos derivados se valúan a valor razonable a la fecha del cierre del trimestre.

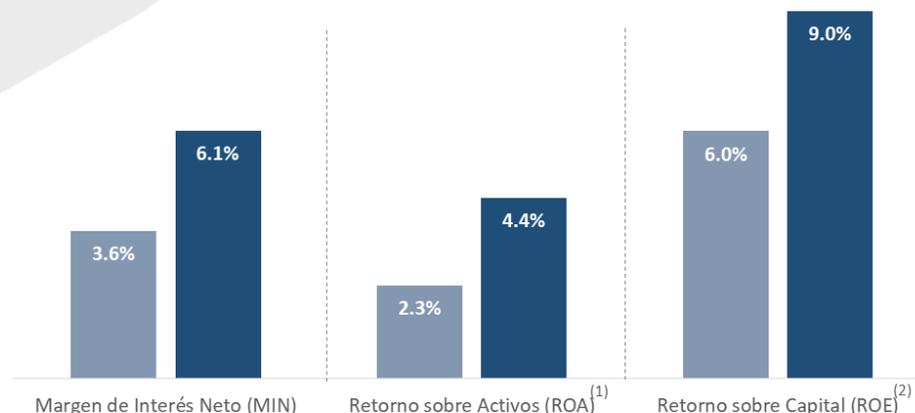
### Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance



Nota: Deuda considera saldo de principal insoluto de financiamientos.

**El Patrimonio Total** fue de Ps. 9,869.7 millones al cierre del 3T21, un ligero decremento de 0.9% respecto a los Ps. 9,957.1 millones reportados en el 3T20. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos de las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisiones, utilidades acumuladas generadas y otros resultados integrales, menos las recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs.

### Evolución de Nuestras Principales Razones Financieras



(1) Considera el promedio del activo total durante el trimestre.

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

■ 3T20 ■ 3T21

## Composición del Portafolio Consolidado

Portafolio Consolidado	3T21	3T20	Var. (%) / Dif.
<b>Saldo Total (Participación de FHipo)</b>	<b>\$26,663 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>\$28,602 millones <sup>(1)</sup></b>	<b>(6.78%)</b>
Número de Créditos Totales	93,683	100,966	(7.21%)
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$284,608	\$283,279	0.47%
Loan-to-Value promedio a Originación (LTV)	77.87%	77.71%	0.16
Pago a Ingreso a Originación (Payment-to-Income "PTI") <sup>(2)</sup>	24.28%	24.24%	0.04
Portafolio Vigente	95.15% (CV = 4.85%)	95.85% (CV = 4.15%)	(0.70)
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación <sup>(3)</sup>	3.74%	3.29%	0.45%
<b>Por Programa de Originación</b>			
<b>Infonavit Total (IT)</b>			
<b>Saldo Cartera IT (VSM <sup>(4)</sup> y Pesos)</b>	<b>\$9,691 millones</b>	<b>\$11,230 millones</b>	<b>(13.70%)</b>
Saldo Cartera - IT VSM <sup>(4)</sup>	\$4,507 millones	\$5,466 millones	(17.54%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM <sup>(2)(4)</sup>	9.47% (Real)	9.49% (Real)	(0.02)
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$5,184 millones	\$5,769 millones	(10.14%)
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)	12.00% (Nominal)	-
<b>Infonavit Más Crédito (IMC)</b>			
<b>Saldo Cartera</b>	<b>\$13,873 millones</b>	<b>\$14,340 millones</b>	<b>(3.26%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)</sup>	11.06% (Nominal)	10.99% (Nominal)	0.07
<b>Fovissste</b>			
<b>Saldo Cartera <sup>(4)</sup></b>	<b>\$2,519 millones</b>	<b>\$2,639 millones</b>	<b>(4.55%)</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(4)</sup>	5.35% (Real)	5.36% (Real)	(0.01)
<b>YAVE (antes Smart Lending)</b>			
<b>Saldo Cartera</b>	<b>\$580 millones</b>	<b>\$393 millones</b>	<b>47.58%</b>
Tasa de Interés Promedio <sup>(2)(5)</sup>	12.63% (Nominal)	14.18% (Nominal)	(1.55)

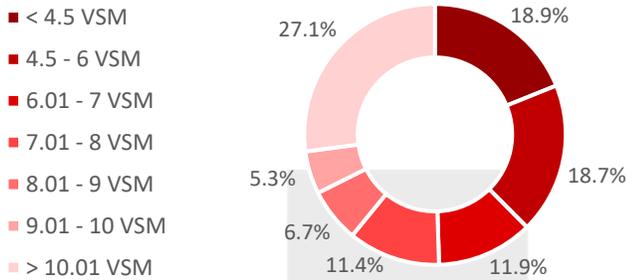
Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y YAVE, dentro y fuera de balance.

- (1) Saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de las hipotecas denominadas en VSM.
- (2) Promedio ponderado por Saldo Total.
- (3) Considera el saldo de principal insoluto del portafolio vencido entre el saldo de principal del portafolio consolidado a originación.
- (4) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.
- (5) Ingreso neto pagado a FHipo derivado del portafolio YAVE, excluye seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE a través del ingreso de las hipotecas (CAT).

### Características del Portafolio INFONAVIT

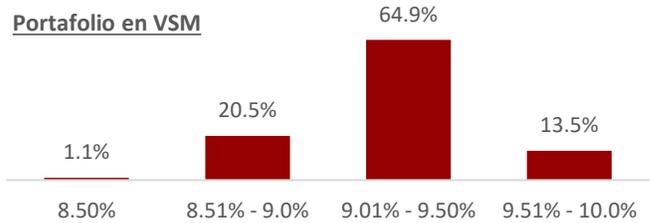
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



#### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

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



#### Cartera en Pesos

Infonavit Total Pesos = 12.00% nominal

Infonavit Más Crédito:

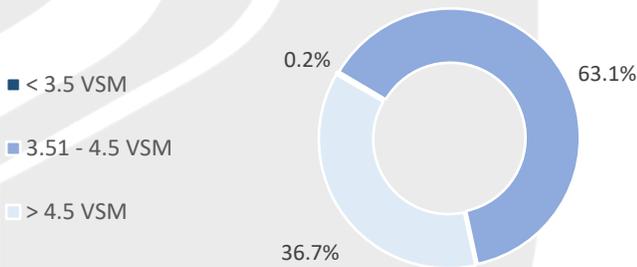
Tasa Promedio = 11.06% nominal

Tasa de Originación actual = 11.90% nominal <sup>(2)</sup>

### Características del Portafolio FOVISSSTE

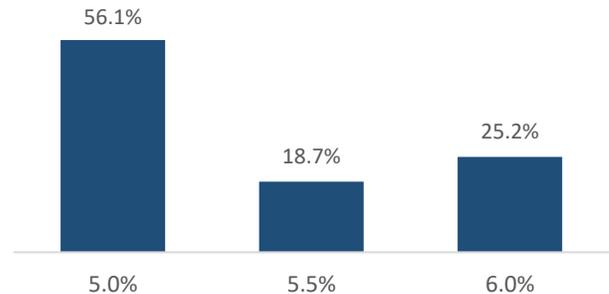
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



#### Distribución por tasa de interés en VSM <sup>(1)</sup>

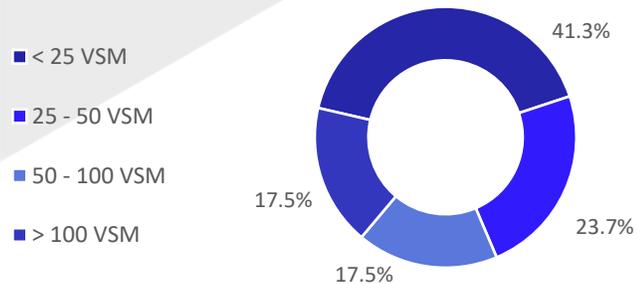
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



### Características del Portafolio YAVE

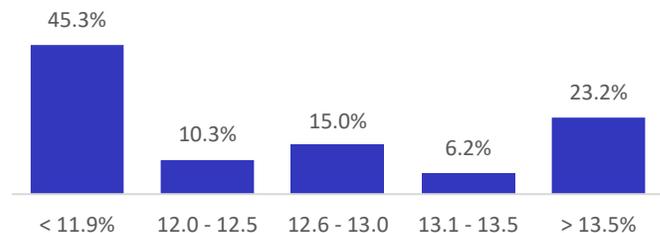
#### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación sobre garantía hipotecaria

(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



#### Distribución por CAT de la garantía hipotecaria <sup>(3)</sup>

(Como % del total de créditos del portafolio YAVE)



(1) Las hipotecas denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA.

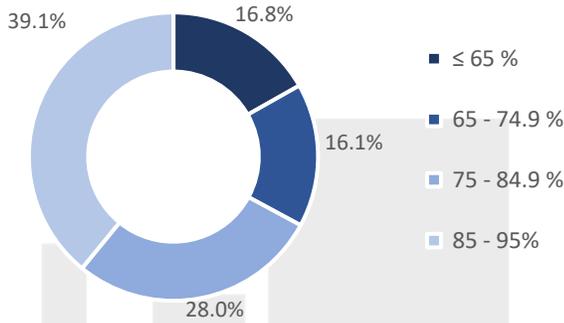
(2) Tasa de originación actual, referente a la subasta del programa "INFONAVIT Más Crédito" celebrada el 11 de junio de 2019.

(3) CAT antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, gastos que se cubren a nivel de YAVE.

## Características del Portafolio Consolidado

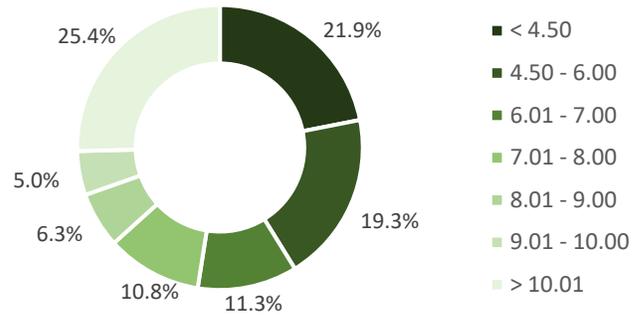
### Distribución por Loan – to – Value (LTV) a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



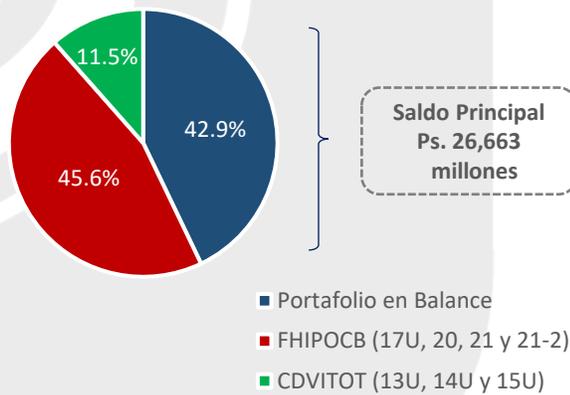
### Distribución por salario del acreditado en VSM a fecha de originación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



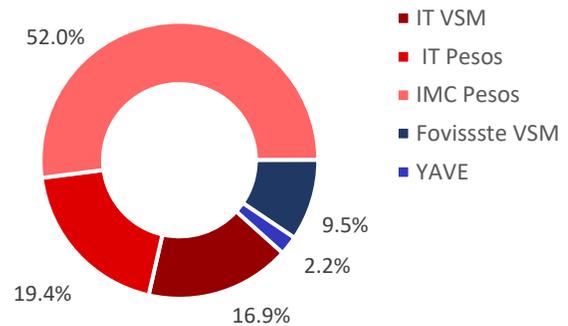
### Distribución por saldo (dentro y fuera de balance)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



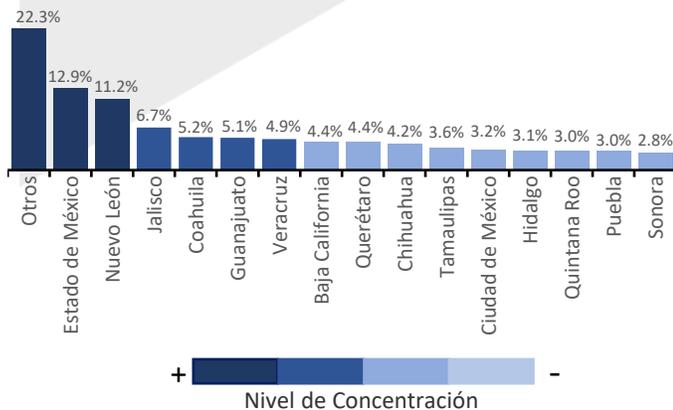
### Distribución por programa de originación

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



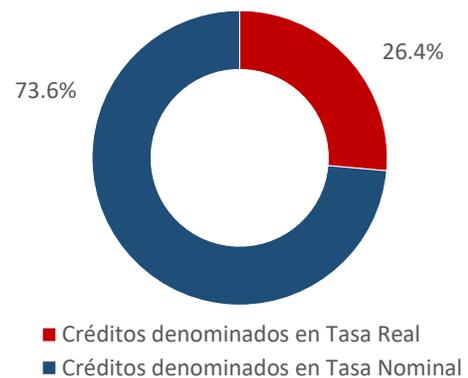
### Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



### Distribución por tasa de interés (Real vs. Nominal)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)

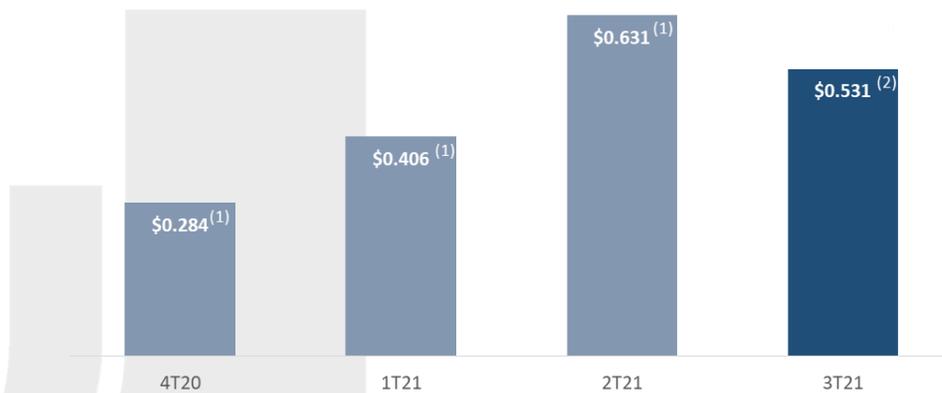


## Distribución Estimada a Tenedores

El 19 de agosto de 2021, como resultado de la Política de Distribución vigente a dicha fecha, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 2T21, por un importe de Ps. 0.631 por CBFi.

La utilidad neta por CBFi en el 3T21, considerando los 390.1 millones de CBFis en circulación a la fecha de este reporte, es de Ps. 0.559, resultando en una distribución estimada de Ps. 0.531, sujeta a la Política de Distribución vigente.

## Comportamiento de nuestra distribución por CBFi



(1) Distribución efectivamente pagada.

(2) Distribución estimada (95% de la utilidad neta) por CBFi sujeta a la Política de Distribución vigente.

## Apalancamiento – Estructuras de Fondo

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo que mantenemos al 30 de septiembre de 2021 (cifras en millones de pesos):

Fuente de Fondo	Tipo de Fondo	Tasa/Bono de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal
CDVITOT 13U	Bursatilización	UDIBONO 2017 (1.54%) <sup>(1)</sup>	+192 pbs	-	\$657 <sup>(2)</sup>	2041
CDVITOT 14U		UDIBONO 2018 (1.30%) <sup>(1)</sup>	+119 pbs	-	\$452 <sup>(2)</sup>	2042
CDVITOT 15U		UDIBONO 2019 (1.80%) <sup>(1)</sup>	+110 pbs	-	\$1,105 <sup>(2)</sup>	2043
FHIPOCB 17U		UDIBONO 2025 (3.11%) <sup>(1)</sup>	+102 pbs	-	\$2,362 <sup>(2)</sup>	2047
FHIPOCB 20		MBONO 2026 (4.93%) <sup>(1)</sup>	+180 pbs	-	\$2,235 <sup>(2)</sup>	2050
FHIPOCB 21		MBONO 2027 (6.34%) <sup>(1)</sup>	+172 pbs	-	\$2,449 <sup>(2)</sup>	2051
BX+	Deuda a corto plazo	TIIE <sub>28</sub>	+200 pbs	\$400	\$200	Septiembre 2022
FHIPO 00220			+100 pbs	-	\$100	Noviembre 2021
FHIPO 00121			+120 pbs	-	\$88	Febrero 2022
FHIPO 00221			+100 pbs	-	\$100	Marzo 2022
FHIPO 00321			+74 pbs	-	\$100	Agosto 2022
FHIPO 00421	+71 pbs	-	\$100	Septiembre 2022		
IFC	Línea de Almacenamiento (Revolvente)	TIIE <sub>28</sub>	+135 pbs	\$1,350	\$1,350	2028
HSBC			+135 pbs	\$5,000	\$4,275	2053
BID			+150 pbs	\$865	\$865	2023
IFC 2			+186 pbs	\$1,250	\$570	2028
NAFIN			+265 pbs	\$1,623	\$1,623	2050
FHIPO 17	Bono Garantizado a Largo Plazo	Tasa Fija: 8.78%	-	-	\$900	2052

(1) Tasa fija determinada al momento y el día de la emisión.

(2) Saldo insoluto en millones de pesos (MXN).

**Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda <sup>(1)</sup>**

$Apalancamiento^* \leq 5$	Resultado al 3T21	2.08 x <sup>(2)</sup>	✓
$Deuda /Capital \leq 2.5$	Resultado al 3T21	1.04 x <sup>(2)</sup>	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 3T21	3.11 x <sup>(2)</sup>	✓

\*Apalancamiento = (Activos Totales / Títulos de Capital). En donde Activos totales se refiere a la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora y Títulos de Capital al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.

- (1) Metodología del cálculo con base en la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.
- (2) Cálculo utilizando información financiera al cierre del 3T21.
- (3) Índice de Cobertura de la Deuda al cierre del trimestre.

Nuestro nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) fue de 2.08x. Asimismo, al cierre del 3T21 nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 3.11x, dentro del límite regulatorio. Nuestro equipo de riesgos evalúa constantemente los índices y la normatividad que debemos cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

## Principales Eventos Relevantes durante el 3T21

### - FHipo llevó a cabo una recompra de CBFIs propios (13 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que, en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 19.92.

### - FHipo llevó a cabo una recompra de CBFIs propios (19 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que, en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 4,000,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 19.93.

### - FHipo llevó a cabo una recompra de CBFIs propios (20 de julio de 2021)

FHipo anunció al público inversionista que, en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 3,900,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 ("CBFIs") a un precio promedio ponderado de Ps. 20.35.

### - FHipo anunció una Oferta Pública de Certificados Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.0 millones (12 de agosto de 2021)

Una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.0 millones de pesos, con clave de pizarra "FHIPO 00321". Esta oferta corresponde a la primera emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 27 de julio de 2021.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE28) más una sobretasa de 74 puntos base. En la oferta participaron como intermediarios colocadores, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

### - FHipo llevó a cabo el pago de la distribución correspondiente al 2T21 (19 de agosto de 2021)

FHipo llevó a cabo la distribución de Ps. 0.6310635723331092 por CBFi correspondiente al segundo trimestre de 2021, es decir el 95.0% de la utilidad neta por CBFi (Ps. 0.664 pesos por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020.

Distribución – 2T21	Monto en Pesos	% de la Utilidad Neta	Pesos por CBFi <sup>11</sup>
Utilidad neta del trimestre	262,462,833.17	100.0%	0.664
Utilidad neta sujeta a distribución	249,339,691.51	95.0%	0.631
<b>Utilidad neta a distribuir</b>	<b>249,339,691.51</b>	<b>95.0%</b>	<b>0.631</b>

<sup>11</sup> Considera a 395,110,259 CBFIs FHIPO14 en circulación.

**- FHipo llevó a cabo la contratación de un SWAP de cobertura de tasa de interés (26 de agosto de 2021)**

FHipo anunció la contratación de un SWAP de cobertura de tasa de interés con Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México (“Santander”) por un monto de referencia de Ps. \$1,000.0 millones con vencimiento a 1 año, iniciando su vigencia a partir del 30 de agosto de 2021. Lo anterior, debido en parte al reciente vencimiento de un SWAP de cobertura de tasa de interés.

**- FHipo llevó a cabo una recompra de CBFs propios (7 de septiembre de 2021)**

FHipo anunció al público inversionista que, en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.95.

**- FHipo llevó a cabo una recompra de CBFs propios (8 de septiembre de 2021)**

FHipo anunció al público inversionista que, en términos del fondo de recompra aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores con fecha 29 de abril de 2021, se adquirieron 2,500,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO14 (“CBFs”) a un precio promedio ponderado de Ps. 19.95.

**- FHipo anunció una Oferta Pública de Certificados Fiduciarios de Corto Plazo por un monto de Ps. 100.5 millones (15 de septiembre de 2021)**

Una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) de Corto Plazo por un monto total de Ps. 100.5 millones de pesos, con clave de pizarra “FHIPO 00421”. Esta oferta corresponde a la segunda emisión de CBFs de Corto Plazo emitidos por parte de FHipo al amparo de un programa dual aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el pasado 27 de julio de 2021.

Los certificados se colocaron a un plazo de 364 días y a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE28) más una sobretasa de 71 puntos base. En la oferta participaron como intermediarios colocadores, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

**- FHipo anunció la tercera bursatilización al amparo del programa de bursatilizaciones por hasta Ps. 10,000 millones, a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra “FHIPOCB 21-2” por un monto de Ps. 3,000 millones (11 de octubre de 2021)**

FHipo anunció que realizó la tercera bursatilización de cartera hipotecaria al amparo del programa de bursatilizaciones por hasta Ps. 10,000.0 millones, a través de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“Certificados Bursátiles”) con clave de pizarra “FHIPOCB 21-2” por un monto de Ps. \$3,000.0 millones, emitidos al amparo del fideicomiso No. 4575, constituido por FHipo, en su carácter de Fideicomitente y Banco Invex en su carácter de Fiduciario, al que FHipo cedió créditos hipotecarios originados bajo el programa Infonavit Más Crédito.

El monto total de la oferta asciende a Ps. 3,000.0 millones y la tasa de interés que pagarán los Certificados Bursátiles es del 8.96% fija en pesos. La cartera hipotecaria que respalda esta emisión es de Ps. 3,500.1 millones, lo que implica un aforo inicial del 14.3%.

Los intermediarios colocadores que participaron en la emisión fueron Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

**- FHipo anunció el prepago total de la línea de crédito contratada con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (14 de octubre de 2021)**

FHipo anunció el prepago total de la línea de crédito revolviente que tenía contratada con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) desde 2017.

## Cobertura de Analistas

Al 30 de septiembre de 2021, la cobertura de FHipo era proporcionada por las siguientes casas de bolsa:

Institución	Analista Financiero
Santander	José Ramírez
Nau-Securities	Iñigo Vega

## Acerca de FHipo

Primer vehículo de inversión en México que permite la inversión del público en general en portafolios hipotecarios residenciales, otorgando rendimientos de capital ligados a ingresos de las hipotecas y contribuyendo al financiamiento y desarrollo de la vivienda en México. Nuestro portafolio está compuesto de hipotecas residenciales en México con un perfil de riesgo-rendimiento atractivo. El portafolio actual utiliza la plataforma de originación y cobranza del INFONAVIT, lo que permite acceder al descuento de nómina, al fungir como administrador primario de los portafolios hipotecarios, en adición, CH Asset Management, subsidiaria de FHipo, ha desarrollado una interface tecnológica propietaria. A través de FHipo los inversionistas pueden acceder al mercado hipotecario residencial en México y beneficiarse de la liquidez de un instrumento listado en BIVA.

## Aviso Legal

Este boletín de prensa puede contener ciertas estimaciones sobre los resultados y perspectivas de FHipo. No obstante lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa de estas estimaciones. Estas proyecciones, notas y estimaciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho. FHipo no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones, notas y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

Este comunicado no constituirá una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra. La venta de estos valores no se llevará a cabo en ningún estado o jurisdicción en el que dicha oferta, solicitud o venta sea ilegal sin que medie su registro o calificación de acuerdo con las leyes de valores de dichos estados o jurisdicciones.

## Apéndice – Estado de Situación Financiera

**FIDEICOMISO F/2061 FHipo**  
**Estados de Situación Financiera**  
*(En Miles de Pesos)*



	3T21	3T20	Variación	% Var
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,691,209	\$2,067,195	(\$375,986)	(18.2%)
<i>Cartera de crédito vigente</i>	10,632,253	20,546,758	(9,914,505)	(48.3%)
<i>Cartera de crédito vencida</i>	706,055	605,414	100,641	16.6%
<i>Intereses devengados no cobrados</i>	358,425	507,738	(149,313)	(29.4%)
<i>Indexación de cartera de créditos hipotecarios</i>	23,301	18,798	4,503	24.0%
<i>Estimación de créditos incobrables</i>	(504,665)	(515,753)	11,088	(2.1%)
Cartera de crédito, neta	11,215,369	21,162,955	(9,947,586)	(47.0%)
Derechos de cobro, netos	102,615	103,719	(1,104)	(1.1%)
Créditos clasificados como mantenidos para la venta <sup>(1)</sup>	3,561,602	0	3,561,602	100.0%
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	3,368,101	2,471,571	896,530	36.3%
Cuentas por cobrar y otros activos	631,288	627,946	3,342	0.5%
Activo fijo, neto	1,557	3,093	(1,536)	(49.7%)
Instrumentos financieros derivados	3,207	0	3,207	100.0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>
<b>PASIVO</b>				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$421,032	\$139,496	\$281,536	201.8%
Pasivos bursátiles	1,402,314	4,151,258	(2,748,944)	(66.2%)
Préstamos	8,849,652	11,901,622	(3,051,970)	(25.6%)
Instrumentos financieros derivados	32,206	287,003	(254,797)	(88.8%)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$10,705,204</b>	<b>\$16,479,379</b>	<b>(\$5,774,175)</b>	<b>(35.0%)</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio aportado, neto	\$9,498,168	\$9,948,875	(\$450,707)	(4.5%)
Utilidades acumuladas	400,575	295,228	105,347	35.7%
Otros resultados integrales	(\$28,999)	(\$287,003)	\$258,004	(89.9%)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$9,869,744</b>	<b>\$9,957,100</b>	<b>(\$87,356)</b>	<b>(0.9%)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$20,574,948</b>	<b>\$26,436,479</b>	<b>(\$5,861,531)</b>	<b>(22.2%)</b>

(1) Activos cedidos al fideicomiso emisor correspondiente a la emisión FHIPOCB 21-2 de octubre.

## Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Resultados

(En Miles de Pesos, excepto la Utilidad Neta por CBF)



	Por Trimestre			
	3T21	3T20	Variación	% Var
<b>INGRESOS</b>				
<i>Intereses sobre créditos hipotecarios</i>	\$387,103	\$587,312	(\$200,209)	(34.1%)
<i>Intereses de inversiones en valores</i>	13,722	17,583	(3,861)	(22.0%)
Total ingresos por intereses	400,825	604,895	(204,070)	(33.7%)
Gasto por intereses	(217,203)	(331,386)	114,183	(34.5%)
Margen financiero	183,622	273,509	(89,887)	(32.9%)
(-) Estimación para créditos incobrables	(37,341)	(121,996)	84,655	(69.4%)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	146,281	151,513	(5,232)	(3.5%)
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	151,538	83,363	68,175	81.8%
Otros ingresos	238	214	24	11.2%
<b>TOTAL INGRESOS, NETO</b>	<b>\$298,057</b>	<b>\$235,090</b>	<b>\$62,967</b>	<b>26.8%</b>
<b>GASTOS</b>				
<i>Comisiones por administración y cobranza</i>	(\$28,895)	(\$45,924)	\$17,029	(37.1%)
<i>Otros gastos de administración</i>	(50,744)	(41,262)	(9,482)	23.0%
Gastos de administración	(79,639)	(87,186)	7,547	(8.7%)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(\$79,639)</b>	<b>(\$87,186)</b>	<b>\$7,547</b>	<b>(8.7%)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>\$218,418</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,514</b>	<b>47.7%</b>
Impuestos a la utilidad	(487)	0	(487)	N/A
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>\$217,931</b>	<b>\$147,904</b>	<b>\$70,027</b>	<b>47.3%</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>				
Resultado neto	\$217,931	\$147,904	70,027	47.3%
Otros resultados integrales	38,305	50,595	(12,290)	(24.3%)
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$256,236</b>	<b>\$198,499</b>	<b>\$57,737</b>	<b>29.1%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 30 de septiembre de 2021.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.47%	34,148	39.21%	\$ 4,506,775,066	19.13%	1,654,197	19.13%
Infonavit Total Pesos	12.00%	25,037	28.75%	\$ 5,184,478,418	22.00%	1,902,946	22.00%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.06%	27,894	32.04%	\$ 13,872,637,864	58.87%	5,091,908	58.87%
<b>Total</b>		<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Trabajador							
Salario del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
< 4.5 VSM	16,497	18.94%	\$ 2,876,569,752	12.21%	1,055,836	12.21%	
4.5 - 6 VSM	16,286	18.70%	\$ 2,840,380,068	12.05%	1,042,552	12.05%	
6.01 - 7 VSM	10,382	11.92%	\$ 1,529,779,225	6.49%	561,501	6.49%	
7.01 - 8 VSM	9,963	11.44%	\$ 1,599,295,201	6.79%	587,016	6.79%	
8.01 - 9 VSM	5,855	6.72%	\$ 1,336,000,902	5.67%	490,375	5.67%	
9.01 - 10 VSM	4,648	5.34%	\$ 1,205,347,651	5.12%	442,419	5.12%	
> 10.01 VSM	23,448	26.94%	\$ 12,176,518,550	51.67%	4,469,353	51.67%	
<b>Total</b>	<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>	

Por Tasa de Interés en VSM							
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
8.50%	386	1.13%	\$ 52,285,361	1.16%	19,191	1.16%	
8.6% - 9.0%	6,990	20.47%	\$ 887,316,966	19.69%	325,687	19.69%	
9.1% - 9.50%	22,158	64.89%	\$ 2,605,421,215	57.81%	956,312	57.81%	
9.6% - 10.0%	4,614	13.51%	\$ 961,751,525	21.34%	353,008	21.34%	
<b>Total</b>	<b>34,148</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 4,506,775,066</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,654,197</b>	<b>100.00%</b>	

Por Meses Vencidos							
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
0 meses	78,073	89.66%	\$ 21,069,677,902	89.42%	7,733,558	89.42%	
< 91 días	4,561	5.24%	\$ 1,303,650,844	5.53%	478,501	5.53%	
≥ 91 días	4,445	5.10%	\$ 1,190,562,603	5.05%	436,992	5.05%	
<b>Total</b>	<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>	

Por Loan to Value (LTV)							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 65%	14,130	16.23%	\$ 3,275,438,358	13.90%	1,202,239	13.90%	
65% - 74.9%	13,743	15.78%	\$ 3,247,167,548	13.78%	1,191,863	13.78%	
75% - 84.9%	23,793	27.32%	\$ 6,151,189,594	26.10%	2,257,775	26.10%	
85% - 95.0%	35,413	40.67%	\$ 10,890,095,849	46.22%	3,997,175	46.22%	
<b>Total</b>	<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>	

Por Régimen Crediticio							
Regimen de Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
Regimen Ordinario de Amortización (ROA)	68,331	78.47%	\$ 18,431,188,065	78.22%	6,765,109	78.22%	
Regimen Especial de Amortización (REA)	15,497	17.80%	\$ 4,257,076,776	18.07%	1,562,547	18.07%	
Prórroga	3,251	3.73%	\$ 875,626,508	3.72%	321,396	3.71%	
<b>Total</b>	<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>	

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	31,329	91.74%	\$ 3,445,314,568	76.45%	1,264,592	76.45%
100.01 - 200 VSM	2,542	7.44%	\$ 871,746,337	19.34%	319,972	19.34%
200.01 - 300 VSM	221	0.65%	\$ 137,579,029	3.05%	50,498	3.05%
300.01 - 400 VSM	50	0.15%	\$ 45,196,089	1.00%	16,589	1.00%
> 400 VSM	6	0.02%	\$ 6,939,044	0.16%	2,547	0.16%
<b>Total</b>	<b>34,148</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 4,506,775,066</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,654,197</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 200 mil Ps.	22,170	41.88%	\$ 5,808,881,652	30.48%	2,132,132	30.48%
200.1 mil Ps. -- 400 mil Ps.	14,326	27.07%	\$ 5,457,862,334	28.64%	2,003,291	28.64%
400.1 mil Ps. -- 600 mil Ps.	7,408	14.00%	\$ 3,391,927,139	17.80%	1,244,996	17.80%
> 600.1 mil Ps.	9,027	17.05%	\$ 4,398,445,157	23.08%	1,614,435	23.08%
<b>Total</b>	<b>52,931</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 19,057,116,283</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,994,854</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	7,137	8.20%	\$ 1,198,185,876	5.08%	439,790	5.08%
25.1 - 30 años	17,568	20.17%	\$ 3,027,699,772	12.85%	1,111,308	12.85%
30.1 - 35 años	16,293	18.71%	\$ 3,344,788,096	14.19%	1,227,694	14.19%
35.1 - 40 años	14,098	16.19%	\$ 4,099,462,278	17.40%	1,504,695	17.40%
40.1 - 45 años	12,534	14.39%	\$ 4,790,380,203	20.33%	1,758,294	20.33%
45.1 - 50 años	10,210	11.72%	\$ 4,067,009,505	17.26%	1,492,783	17.26%
50.1 - 55 años	6,576	7.55%	\$ 2,325,924,457	9.87%	853,723	9.87%
55.1 - 60 años	2,532	2.91%	\$ 687,234,641	2.92%	252,247	2.92%
60.1 - 65 años	131	0.16%	\$ 23,206,521	0.10%	8,518	0.10%
<b>Total</b>	<b>87,079</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 23,563,891,349</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,649,052</b>	<b>100.00%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio FOVISSTE

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio FOVISSTE dentro y fuera de balance al 30 de septiembre de 2021.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Fovissste VSM (tasa real)	5.35%	6,410	100.00%	\$ 2,518,661,286	100.00%	924,467	100.00%
<b>Total</b>		<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Trabajador						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 3.5 VSM	16	0.25%	\$ 1,889,838	0.08%	694	0.08%
3.51 - 4.5 VSM	4,045	63.10%	\$ 1,683,654,496	66.85%	617,980	66.85%
> 4.51 VSM	2,349	36.65%	\$ 833,116,953	33.07%	305,793	33.07%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
5% VSM	3,599	56.15%	\$ 1,378,316,334	54.72%	505,907	54.72%
5.5% VSM	1,201	18.74%	\$ 512,230,902	20.34%	188,013	20.34%
6% VSM	1,610	25.11%	\$ 628,114,050	24.94%	230,547	24.94%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Meses Vencidos						
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 meses	6,163	96.15%	\$ 2,410,331,245	95.70%	884,704	95.70%
< 91 días	77	1.20%	\$ 32,183,456	1.28%	11,813	1.28%
≥ 91 días	170	2.65%	\$ 76,146,585	3.02%	27,949	3.02%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Loan to Value (LTV)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	1,513	23.60%	\$ 400,488,679	15.90%	146,998	15.90%
65% - 74.9%	1,308	20.41%	\$ 496,993,890	19.73%	182,420	19.73%
75% - 84.9%	2,393	37.33%	\$ 1,056,136,527	41.93%	387,652	41.93%
85% - 95.0%	1,196	18.66%	\$ 565,042,190	22.44%	207,397	22.44%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Situación Laboral						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Activo + Pensionado	6,136	95.73%	\$ 2,387,379,734	94.79%	876,280	94.79%
Fuera de Sector	274	4.27%	\$ 131,281,553	5.21%	48,186	5.21%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual - VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	1,436	22.40%	\$ 221,959,342	8.81%	81,469	8.81%
100.01 - 200 VSM	4,475	69.81%	\$ 1,980,844,855	78.65%	727,063	78.65%
200.01 - 300 VSM	442	6.90%	\$ 265,806,809	10.55%	97,564	10.55%
300.01 - 400 VSM	57	0.89%	\$ 50,050,280	1.99%	18,371	1.99%
> 400 VSM	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Trabajador (años)						
Edad del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	165	2.57%	\$ 61,807,779	2.45%	22,686	2.45%
25.1 - 30 años	1,037	16.18%	\$ 407,049,241	16.16%	149,406	16.16%
30.1 - 35 años	1,241	19.36%	\$ 486,916,299	19.33%	178,721	19.33%
35.1 - 40 años	1,181	18.42%	\$ 463,481,365	18.40%	170,119	18.40%
40.1 - 45 años	1,131	17.64%	\$ 433,377,353	17.21%	159,070	17.21%
45.1 - 50 años	963	15.02%	\$ 369,495,228	14.67%	135,622	14.67%
50.1 - 55 años	593	9.25%	\$ 248,588,081	9.87%	91,243	9.87%
55.1 - 60 años	99	1.56%	\$ 47,945,940	1.91%	17,598	1.91%
60.1 - 65 años	0	0.00%	\$ -	0.00%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>6,410</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 2,518,661,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>924,467</b>	<b>100.00%</b>

## Apéndice – Estratificación del Portafolio YAVE

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio YAVE al 30 de septiembre de 2021.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
Denominación del Crédito	Tasa de Interes Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
YAVE (CAT)	12.63%	194	100.00%	\$ 580,372,254	100.00%	213,024	100.00%
YAVE (Crédito FHipo)	10.91%	194	100.00%	\$ 580,372,254	100.00%	213,024	100.00%
<b>Total</b>		<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Costo Anual Total (garantía hipotecaria)						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 11.9%	88	45.36%	\$ 265,327,285	45.72%	97,388	45.72%
12.0 - 12.5%	20	10.31%	\$ 81,354,899	14.02%	29,861	14.02%
12.6 - 13.0%	29	14.95%	\$ 100,375,038	17.29%	36,842	17.29%
13.1 - 13.5%	12	6.19%	\$ 33,286,024	5.74%	12,218	5.74%
> 13.5%	45	23.19%	\$ 100,029,007	17.23%	36,715	17.23%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Tasa de Interés - FHipo (neto de gastos)						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
10.5% - 10.6%	96	49.48%	\$ 303,185,224	52.24%	111,283	52.24%
10.6% - 10.7%	18	9.28%	\$ 45,477,598	7.84%	16,692	7.84%
10.7% - 10.8%	23	11.86%	\$ 93,426,389	16.10%	34,292	16.10%
10.8% - 10.9%	14	7.22%	\$ 41,840,389	7.21%	15,357	7.21%
> 10.9%	43	22.16%	\$ 96,442,653	16.61%	35,399	16.61%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Salario del Trabajador (garantía hipotecaria)						
Salario del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 25 VSM	80	41.24%	\$ 107,855,336	18.58%	39,588	18.58%
25 - 50 VSM	46	23.71%	\$ 114,374,660	19.71%	41,981	19.71%
50 - 100 VSM	34	17.53%	\$ 133,309,847	22.97%	48,931	22.97%
> 100 VSM	34	17.52%	\$ 224,832,410	38.74%	82,524	38.74%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Meses Vencidos (garantía hipotecaria)						
Meses de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 meses	170	87.63%	\$ 477,413,040	82.26%	175,233	82.26%
< 91 días	21	10.82%	\$ 75,559,629	13.02%	27,734	13.02%
≥ 91 días	3	1.55%	\$ 27,399,584	4.72%	10,057	4.72%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria)						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	84	43.30%	\$ 220,176,232	37.94%	80,815	37.94%
65% - 74.9%	26	13.40%	\$ 102,200,625	17.61%	37,512	17.61%
75% - 84.9%	47	24.23%	\$ 144,319,376	24.87%	52,972	24.87%
85% - 95.0%	37	19.07%	\$ 113,676,021	19.58%	41,724	19.58%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 1,000 VSM	128	65.98%	\$ 179,049,702	30.85%	65,720	30.85%
1,000.01 - 2,000 VSM	34	17.53%	\$ 133,461,303	23.00%	48,987	23.00%
2,000.01 - 3,000 VSM	17	8.76%	\$ 113,931,814	19.63%	41,818	19.63%
3,000.01 - 4,000 VSM	12	6.19%	\$ 112,825,001	19.44%	41,412	19.44%
4,000.01 - 5,000 VSM	1	0.52%	\$ 11,234,606	1.94%	4,124	1.94%
> 5,000 VSM	2	1.02%	\$ 29,869,828	5.14%	10,964	5.14%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>

Por Edad del Trabajador (garantía hipotecaria)							
Edad del Trabajador	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 25 años	5	2.58%	\$ 8,582,802	1.48%	3,150	1.48%	
25.1 - 30 años	26	13.40%	\$ 73,099,833	12.60%	26,831	12.60%	
30.1 - 35 años	45	23.20%	\$ 158,657,213	27.34%	58,235	27.34%	
35.1 - 40 años	39	20.10%	\$ 126,327,060	21.77%	46,368	21.77%	
40.1 - 45 años	29	14.95%	\$ 66,394,964	11.44%	24,370	11.44%	
45.1 - 50 años	19	9.79%	\$ 52,758,138	9.09%	19,365	9.09%	
50.1 - 55 años	17	8.76%	\$ 62,196,984	10.72%	22,829	10.72%	
55.1 - 60 años	9	4.64%	\$ 17,289,463	2.98%	6,346	2.98%	
60.1 - 65 años	5	2.58%	\$ 15,065,797	2.58%	5,530	2.58%	
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>	

Por Plazo del Crédito							
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
60 - 119	2	1.03%	\$ 1,991,730	0.34%	731	0.34%	
120 - 179	17	8.76%	\$ 42,151,825	7.26%	15,472	7.26%	
180 - 239	52	26.80%	\$ 108,082,041	18.62%	39,671	18.62%	
240 - 299	115	59.28%	\$ 404,500,238	69.70%	148,471	69.70%	
300 - 360	8	4.13%	\$ 23,646,420	4.08%	8,679	4.08%	
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100.00%</b>	<b>\$ 580,372,254</b>	<b>100.00%</b>	<b>213,024</b>	<b>100.00%</b>	



## **Información Sobre Instrumentos Financieros Derivados**

**3T21**

## Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Invex,  
Fiduciario)

### Información sobre instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2021

#### 1. Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados

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

FHipo solamente celebra operaciones de derivados con instituciones con un perfil crediticio adecuado con las que tiene un Contrato Marco para Operaciones Financieras Derivadas.

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

#### 2. Descripción genérica de técnicas de valuación de los instrumentos derivados de cobertura

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.

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

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de “resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo”.

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

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

FHipo evalúa la relación de cobertura entre el derivado y la partida cubierta considerando los siguientes factores:

- Que exista una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento financiero derivado de cobertura.
- Que el efecto del riesgo de crédito no domine los cambios del valor que resulten de esa relación económica.
- Que la razón de cobertura de la relación de cobertura sea la misma que la actualmente usada en la relación económica.

### 3. Cambios en la exposición a los riesgos identificados por el uso de instrumentos financieros derivados

Al cierre del tercer trimestre de 2021, FHipo no tiene conocimiento de ninguna situación o eventualidad, tales como cambios en las variables de referencia, que implique que el uso de los instrumentos financieros derivados difieran de aquellos con que originalmente fueron contratados, que modifiquen significativamente el esquema de los mismos o que impliquen la pérdida parcial o total de la cobertura, y que requieran que FHipo asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en su flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez; ni contingencias y eventos conocidos o esperados de los que la administración tenga conocimiento, que puedan afectarla en futuros reportes.

## 4. Información cuantitativa

### A. Características de los instrumentos derivados:

Resumen de instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2021									
Cifras en miles de pesos									
Tipo de derivado, valor o contrato	Fines de cobertura u otros fines tales como negociación	Monto notional	valor del activo subyacente / variable de referencia		Valor razonable		Montos de vencimiento por años		Colateral / líneas de crédito / valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Menos de un año	Mayor a un año	
Swap de tasa de interés	Cobertura	\$1,500,000	TIIE	TIIE	-\$30,159	-\$39,667	\$0	\$1,500,000	N/A
Swap de tasa de interés	Cobertura	\$1,800,000	TIIE	TIIE	\$839	-\$10,724	\$0	\$1,800,000	N/A
Swap de tasa de interés	Cobertura	\$2,000,000	TIIE	TIIE	-\$2,047	-\$5,265	\$2,000,000	\$0	N/A
Swap de tasa de interés	Cobertura	\$1,000,000	TIIE	TIIE	\$2,368	N/A	\$1,000,000	\$0	N/A
Swap de tasa de interés	Cobertura	\$2,500,000	TIIE	TIIE	\$0	-\$11,648	\$0	\$0	N/A

### B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable:

Al 30 de septiembre de 2021, los derivados de cobertura cumplen con los requerimientos de efectividad establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

FHIPO | ENDEUDAMIENTO 3T21

(MILES DE PESOS)

INSTITUCIÓN	NO. DE CONTRATO	TIPO DE CRÉDITO (REVOLVENTE, PAGO A VENCIMIENTO, PAGOS CONSTANTES)	MONEDA	SE CONTEMPLA PLAN DE REFINANCIAMIENTO AL VENCIMIENTO (SI/NO)	PRELACIÓN DE PAGO	FECHA DE FIRMA DE CONTRATO	FECHA VENCIMIENTO	DETERMINACIÓN DE TASA DE REFERENCIA	TASA DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	LÍNEA DE CRÉDITO INICIAL	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACIÓN DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL					INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE	% DE LA DEUDA TOTAL	MESES ATRASO (CAPITAL O INTERESES)
													INTERVALO DE TIEMPO							
													0 – 6 MESES	7 – 12 MESES	13 – 18 MESES	19 – 36 MESES	37 O MÁS			
<b>BANCARIOS</b>																				
BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO	SN	CRÉDITO REVOLVENTE	MXN	SÍ	(I) INTERESES (II) CAPITAL	20/06/2017	20/06/2023	TIIIE 28	6.10%	RESPALDADO POR ACTIVOS SUBYACENTES (CRÉDITOS HIPOTECARIOS)	864763	864763	0	0	0	864763	0	6768	8.42%	0
NACIONAL FINANCIERA						17/11/2017	17/11/2050		7.25%		1623000	1623000	0	0	0	0	1623000	0	15.80%	0
GRUPO FINANCIERO HSBC						10/12/2020	10/12/2053		5.94%		5000000	4275000	0	0	0	0	4275000	0	41.62%	0
INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION						25/03/2021	15/03/2028		6.10%		2600000	1920000	0	0	0	0	1920000	4997	18.69%	0
BANCO VE POR MÁS						30/09/2021	23/09/2022		6.52%		400000	200000	0	200000	0	0	0	0	1.95%	0
<b>TOTAL BANCARIOS</b>											10487763	8882763	0	200000	0	864763	7818000	11765	86.48%	0

ISIN Y/O CLAVE	LISTADAS (MÉXICO/EXTRANJERO)	ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN	MONEDA	SE CONTEMPLA PLAN DE REFINANCIAMIENTO AL VENCIMIENTO (SI/NO)	PRELACIÓN DE PAGO	FECHA DE OFERTA PÚBLICA	FECHA VENCIMIENTO	DETERMINACIÓN DE TASA DE REFERENCIA	TASA DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	MONTO INICIAL DE LA EMISIÓN	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACIÓN DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL					INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE	% DE LA DEUDA TOTAL	MESES ATRASO (CAPITAL O INTERESES)
													INTERVALO DE TIEMPO							
													0 – 6 MESES	7 – 12 MESES	13 – 18 MESES	19 – 36 MESES	37 O MÁS			
<b>BURSÁTILES</b>																				
<b>LISTADAS EN BOLSA</b>																				
FHIPO 00421	MEX	FECHA DE VENCIMIENTO	MXN	NO	(I) INTERESES (II) CAPITAL	15/09/2021	14/09/2022	TIIIE 28	5.46%	BONO QUIROGRAFARIO	100470	100470	0	100470	0	0	0	244	0.98%	0
FHIPO 00321						12/08/2021	11/08/2022		5.43%		100000	100000	0	100,000	0	0	0	336	0.97%	0
FHIPO 00221						17/03/2021	17/03/2022		5.57%		100000	100000	0	100000	0	0	0	16	0.97%	0
FHIPO 00121						10/02/2021	10/02/2022		5.81%		88259	88259	0	88259	0	0	0	117	0.86%	0
FHIPO 00220						18/11/2020	18/11/2021		5.20%		100000	100000	100000	0	0	0	0	128	0.97%	0
FHIPO 17						08/03/2017	08/03/2052		FIJA		8.78%	BONO GARANTIZADO RESPALDADO POR ACTIVOS SUBYACENTES	900000	900000	0	0	0	0	900000	20194
<b>TOTAL BURSÁTILES LISTADAS EN BOLSA Y COLOCACIONES PRIVADAS</b>											1388729	1388729	100000	388729	0	0	900000	21033	13.52%	0



## ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

(ART. 7 FRACC. II, NUMERAL Y ANEXO AA 2 DE LA CUE)

	<i>(Miles de pesos, a excepción del ICSD)</i>	IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD
<b>ICD<sub>t</sub></b>	<b>ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA</b>	<b>3.11</b>
<b>AL<sub>0</sub></b>	ACTIVOS LÍQUIDOS	1,691,209.0
<b>IVA<sub>t</sub></b>	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) POR RECUPERAR	0.0
<b>UO<sub>t</sub></b>	UTILIDAD OPERATIVA ESTIMADA	1,740,536.0
<b>LR<sub>0</sub></b>	LÍNEAS DE CRÉDITO REVOLVENTES	1,405,000.0
<b>I<sub>t</sub></b>	AMORTIZACIONES ESTIMADAS DE INTERESES	868,812.0
<b>P<sub>t</sub></b>	AMORTIZACIONES PROGRAMADAS DE PRINCIPAL	688,729.1
<b>K<sub>t</sub></b>	GASTOS DE CAPITAL RECURRENTE ESTIMADOS	0.0
<b>D<sub>t</sub></b>	GASTOS DE DESARROLLO NO DISCRECIONALES ESTIMADOS	0.0