

**FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO**  
**BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(Cifras en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique una denominación diferente)

**NOTA 1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDADES**

**a) Antecedentes**

El 10 de abril de 1963, el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) constituyó en Banco de México, S.A. (actualmente Banco de México) el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda - FOVI).

A partir del 26 de febrero de 2002, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones y en términos del Segundo Transitorio del Decreto por el que se expidió la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (Decreto) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001, SHF se constituyó como fiduciario del FOVI, en sustitución del Banco de México (BANXICO), por lo que SHF tiene a su cargo la administración del FOVI.

En cumplimiento del Séptimo Transitorio del citado Decreto, todo el personal que prestaba un servicio personal subordinado a BANXICO, en su carácter de fiduciario en FOVI, así como los funcionarios que desempeñaban algún cargo del FOVI, pasaron a formar parte del personal al servicio de SHF, conservando las remuneraciones y prestaciones de las cuales gozaban.

Adicionalmente, en términos de lo dispuesto en el Segundo Transitorio del Decreto antes referido, el cual en términos del Primero Transitorio del mismo Decreto entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el mencionado Diario Oficial, el Gobierno Federal, por conducto de la SHCP garantiza las obligaciones del FOVI derivadas de operaciones de financiamiento contraídas con anterioridad a la entrada en vigor del referido Decreto.

Asimismo, el Gobierno Federal otorga garantías adicionales al FOVI, para la continuación de sus programas de garantía en operación, hasta por seis mil millones de unidades de inversión, a fin de que FOVI pueda absorber pérdidas extraordinarias que, en su caso, llegaren a presentarse por una cantidad que exceda a la de las reservas, mismas que no podrán ser retiradas, debiendo destinarse a cubrir en todo momento las contingencias que respalden tales programas. Al efecto, FOVI deberá mantener informada a la SHCP de la evolución de las mencionadas reservas.

## **b) Objeto social, actividades y lineamientos operativos**

FOVI tiene entre sus fines el otorgar con cargo al patrimonio del Fidecomiso, apoyos financieros a las entidades financieras a que se refiere el artículo 29 de la Ley Orgánica de SHF, mediante aperturas de crédito o garantías destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda, incluyendo bases de vivienda y lotes con servicios, así como de actividades para el desarrollo del mercado de la misma y de los servicios de apoyo necesarios para su uso.

A partir del inicio de operaciones de SHF, ésta asume las labores de impulsar el desarrollo del mercado de crédito a la vivienda, a través del otorgamiento de nuevos créditos y garantías para apoyar el desarrollo y crecimiento del sector. Estas actividades se mantuvieron durante 2020 y 2019, incorporando criterios de las nuevas directrices de la Política de financiamiento al sector vivienda.

Al respecto, el artículo 26, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé la obligación a cargo del Estado de organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y democratización política, social y cultural de la nación; y asimismo, establece que los programas de la Administración Pública Federal se sujetarán obligatoriamente al Plan Nacional de Desarrollo.

En ese mismo sentido, los artículos 2° y 4° de la Ley de Planeación, disponen que la planeación debe llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Al respecto y de conformidad con lo señalado por los artículos 17, 22 y 24 de la Ley de Planeación, las entidades paraestatales de la Administración Pública Federal, deben elaborar sus programas institucionales, en los términos previstos por dicha Ley, la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, y de conformidad con las disposiciones que regulan su organización y funcionamiento, atendiendo a las previsiones contenidas en el programa sectorial correspondiente, observando en lo conducente las variables ambientales, económicas, sociales y culturales respectivas.

Por su parte, la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, en su artículo 47, establece la obligación a cargo de éstas, de sujetarse en su operación a la Ley de Planeación, al Plan Nacional de Desarrollo, a los programas sectoriales que se deriven del mismo y a las asignaciones de gasto y financiamiento autorizadas, y dentro de esas directrices, las entidades formularán sus programas institucionales a corto, mediano y largo plazo.

En ese orden de ideas, y acorde con lo señalado por los artículos 48 y 49 de dicha Ley, el Programa Institucional constituye la asunción de compromisos en términos de metas y resultados que debe alcanzar la entidad paraestatal respectiva y se elaborará acorde con el artículo 22 de la Ley de Planeación.

En el caso de los fideicomisos públicos, a que se refieren en los artículos 3 y 125 de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), el artículo 31 de la LIC, dispone que los programas deberán formularse conforme a los lineamientos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND), al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE) y los demás programas sectoriales del propio PND.

Consecuentemente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND), el Programa Institucional FOVI 2019-2024 y FOVI 2020-2024, atenderán, principalmente, a los siguientes principios rectores: "No al gobierno rico con pueblo pobre" y "No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie afuera"; y los siguientes ejes: Eje 2. Política Social y Eje 3. Economía.

Los Programas Institucionales FOVI 2019-2024 y FOVI 2020-2024, se encuentran alineados al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE); así mismo, consideran acciones previstas en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (PSEDATU) y en materia de Política Nacional de Vivienda, al Programa Nacional de Vivienda (PRONAVI) y al Programa Nacional de Infraestructura (PNI), y a aquellos que dan lugar a cumplimientos de ley.

De igual forma, considera las disposiciones normativas derivadas de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y demás legislación aplicable en materia bancaria y de seguros.

Los objetivos prioritarios del Programa Institucional de FOVI 2020-2024 responden a la naturaleza de su operación actual, la cual está enfocada en mayor medida en continuar con la recuperación de su cartera crediticia, con un énfasis particular en las carteras recibidas en dación en pago, en administrar y honrar las garantías vigentes otorgadas, así como en vigilar la sustentabilidad financiera de su entorno de operación, todo bajo un enfoque social y de eficiencia administrativa.

Otro de los objetivos de FOVI que se contempla en este Programa Institucional es el de robustecer el enfoque social en la generación de soluciones de vivienda para las familias menos favorecidas y contribuir de manera específica y gradual al abatimiento del rezago habitacional a través del otorgamiento de apoyos financieros para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de intermediarios financieros.

Asimismo, se contempla un manejo adecuado y eficiente de riesgos y la consolidación de su eficiencia operativa, alineadas al cumplimiento normativo en materia de Gestión de Riesgo, Requerimientos de Capital, Calificación de Cartera y Gobierno Corporativo.

Para alcanzar los resultados esperados, el FOVI desarrolló 2 Objetivos prioritarios que se encuentran debidamente alineados con los alcances señalados en el PND 2019-2024 y con el fin común establecido en el PRONAFIDE 2020-2024:

- 1.- Incrementar el financiamiento para la construcción y la adquisición de vivienda de interés social.
- 2.- Vigilar la sustentabilidad financiera de la institución y recuperación y gestión óptima de los activos no estratégicos.

c) **COVID-19**

El pasado 23 de marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “ACUERDO por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”.

En respuesta a dicho acuerdo, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, considerando el probable impacto negativo en diversas actividades de la economía a causa de la emergencia sanitaria, determinó emitir con carácter temporal “Criterios Contables Especiales, aplicables a las instituciones de crédito” (los CCE). Al respecto, SHF como Fiduciario del FOVI solicitó a la CNBV en marzo del 2020, le aplicaran dichos criterios al FOVI.

Sobre el particular, la CNBV mediante oficio P301/2020 del 24 de abril del 2020, le autorizó al FOVI, utilizar los CCE en donde los clientes que se hubieren visto afectados y que estuvieren clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020.

Al respecto, el Fondo instrumentó su Esquema de Apoyo considerando los CCE emitidos por la CNBV (Esquema COVID) para la cartera hipotecaria como se detalla en la NOTA 9 CARTERA DE CREDITO y los efectos en el índice de fortaleza patrimonial con y sin efecto de los CCE se revelan en la NOTA 23 ADMINISTRACION DE RIESGOS.

En SHF como Fiduciario del FOVI se tiene desarrollado un Plan sobre Continuidad de Negocio (PCN).

Derivado de la Contingencia Operativa COVID-19, SHF en su propio carácter y en su papel de fiduciario del FOVI, tomó medidas importantes de prevención, ya que la seguridad y salud del personal de SHF es prioridad en la atención de la contingencia operativa, por lo que el PCN se activó a partir del 26 marzo de 2020 dado que, dentro del catálogo de contingencias operativas del PCN, se encuentra el escenario “Enfermedades Infecciosas. Pandemia”.

Atendiendo las siguientes directrices, la Institución tomó las medidas que se describen a continuación para la implementación y aplicación del PCN:

- I. Deberán trabajar en casa adultos mayores de 60 años, personas con discapacidad, mujeres embarazadas o en periodo de lactancia y personas con enfermedades crónicas no transmisibles (diabetes, hipertensión pulmonar, hepática, metabólica, obesidad mórbida, insuficiencia renal, lupus, cáncer, enfermedad cardíaca, entre otras, asociadas a un incremento en el riesgo de complicaciones) o con algún padecimiento o tratamiento farmacológico que les genere supresión del sistema inmunológico.
- II. Como medida preventiva y para mitigar el riesgo de contagios, el personal relacionado con procesos críticos y semi-críticos, así definidos en el PCN, así como personal mínimo indispensable para garantizar la continuidad de dichos procesos, podrán presentarse a laborar durante todo el día, parte del día o trabajar vía remota.

- III. El resto del personal deberá trabajar desde su casa. Lo anterior, sin perjuicio de que todo el personal deberá estar atento y disponible en cualquier momento para atender instrucciones de sus superiores jerárquicos.
- IV. Cada Director General Adjunto, en el ámbito de su competencia deberá organizar al personal adscrito a las áreas a su cargo para el cumplimiento de sus funciones. Asimismo, deberá informar a la Dirección General Adjunta de Administración y Operaciones cualquier eventualidad en materia de recursos humanos.
- V. Las reuniones deberán realizarse vía teleconferencias o de manera remota.
- VI. No se permitirá el acceso al edificio a personas externas a la Institución, a menos que sea estrictamente necesario, previa autorización de la Dirección de Administración.

SHF como Fiduciario del FOVI, no ha tenido una afectación en los componentes críticos de la Infraestructura Tecnológica (TI), por lo que ha tomado las medidas necesarias para proporcionar al personal crítico, semi crítico y mínimo indispensable la infraestructura de TI necesaria para que puedan trabajar de manera remota. Es importante señalar que durante la contingencia no se ha materializado ningún riesgo operacional derivado del incumplimiento de funciones por el trabajo en casa.

SHF como Fiduciario del FOVI, cuenta con el diseño de protocolos sanitarios específicos para la ejecución segura de actividades para el posible retorno a las oficinas, de conformidad con los Lineamientos del Gobierno Federal.

Desde esa fecha y como resultado de la adecuada implementación del PCN, no se han visto afectados los procesos internos de SHF como Fiduciario del FOVI.

Por último, se manifiesta que, no obstante, el entorno económico que prevaleció durante el ejercicio 2020, originado por la pandemia COVID-19, dada la adecuada administración de la Institución, ésta continúa como negocio en marcha.

## **NOTA 2. BASES DE CONSOLIDACIÓN**

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de FOVI y de los fideicomisos respecto de los cuales FOVI es titular de derechos fideicomisarios por virtud de una dación en pago (en adelante, se identifican como fideicomisos de cartera en administración) al 30 de septiembre de 2021.

A continuación, se detallan los fideicomisos de cartera en administración que se han consolidado:

<u>Fideicomiso</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>	<u>Moneda funcional</u>
Fideicomiso HSBC 262323	23.17	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	44.61	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO A	38.01	Pesos mexicanos
Fideicomiso INVEX1301 PATRIMONIO B	46.57	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040 PATRIMONIO A	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 257540	100.00	Pesos mexicanos

Todos los saldos y transacciones importantes entre los fideicomisos de cartera en administración y FOVI han sido eliminados, como parte del proceso de consolidación.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010 y 2012, que se detallan más adelante, FOVI presenta inicialmente dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/304557, F/1301 Patrimonio A y Patrimonio B, F/258040 Patrimonio A y F/257540 (fideicomisos de cartera en administración), de los cuales FOVI tiene la intención de mantenerlos por un plazo indefinido y representan para FOVI derechos patrimoniales sobre los Fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación.

De acuerdo con lo establecido en los convenios celebrados con los fideicomisos correspondientes, tanto FOVI como SHF recibieron derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros como se detalla a continuación:

Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago de cartera:

1. Con fecha 22 de diciembre de 2009, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso HSBC 262323.
2. El 24 de noviembre de 2010, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 262757.
3. El 21 de mayo de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 304557.

4. El 20 de julio de 2012, se celebró el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario del FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y del FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso INVEX 1301 patrimonio A y patrimonio B.
5. El 21 de mayo de 2012 se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 258040 patrimonio A.
6. El 1° de junio de 2012, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de FOVI mediante dación en pago de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 257540.

Derivado de los convenios mencionados anteriormente, FOVI dio de baja del balance general la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida con dichos intermediarios, y reconoció los activos recibidos en dación en pago correspondientes a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo con el criterio contable descrito en el último párrafo del inciso l) de la Nota 4, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas, debido a que FOVI tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, y fueron eliminados como consecuencia del proceso de consolidación de los activos y pasivos registrados en el patrimonio de cada uno de los fideicomisos.

A continuación, se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración al 30 de septiembre de 2021:

<b>Activo</b>	<b>FOVI <u>Individual</u></b>	<b>Fideicomisos <u>de cartera</u></b>	<b><u>Eliminaciones</u></b>	<b>FOVI <u>consolidado</u></b>
Disponibilidades, inversiones en valores y deudores por reporto	\$ 12,735,137	\$ 1,666,543	\$ -	\$ 14,401,680
Derivados con fines de negociación (Deudor)	550,146	-	-	550,146
Cartera de crédito vigente	1,207,614	1,151,145	-	2,358,759
Cartera de crédito vencida	2,870,529	2,254,281	-	5,124,810
Total estimaciones preventivas	(4,434,775)	(2,030,169)	-	(6,464,944)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	151,920	-	151,920
Otras cuentas por cobrar, neto	314,782	1,090,933	-	1,405,715
Bienes adjudicados, neto	3,738	44,359	-	48,097
Inversiones permanentes	4,188,410	-	(4,050,083)	138,327
Otros activos	596	-	-	596
	<b><u>\$ 17,436,177</u></b>	<b><u>\$ 4,329,012</u></b>	<b><u>\$ (4,050,083)</u></b>	<b><u>\$ 17,715,106</u></b>

**Pasivo y patrimonio**

Préstamos interbancarios y de otros Organismos	\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
Derivados con fines de negociación								
(Acreedor)		450,790		-		-		450,790
Otras cuentas por pagar, créditos diferidos y Cobros anticipados		221,818		278,929		-		500,747
Patrimonio contable excepto resultado del Ejercicio		15,551,958		3,918,529		(3,918,529)		15,551,958
Resultado del ejercicio		1,211,611		131,554		(131,554)		1,211,611
	<b>\$</b>	<b>17,436,177</b>	<b>\$</b>	<b>4,329,012</b>	<b>\$</b>	<b>(4,050,083)</b>	<b>\$</b>	<b>17,715,106</b>

**Resultados**

	FOVI		Fideicomisos		FOVI	
	Individual	de cartera	Eliminaciones	consolidado		
Margen Financiero	\$ 682,460	\$ 154,901	\$ -	\$ 837,361		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	97,074	(20,820)	-	76,254		
Comisiones y tarifas cobradas	131,593	41,461	-	173,054		
Comisiones y tarifas pagadas	(101,062)	(34,063)	-	(135,125)		
Resultado por intermediación, neto	680,121	-	-	680,121		
Otros ingresos (egresos) de la operación	(235,334)	11,795	-	(223,539)		
Gastos de administración	(173,167)	(21,720)	-	(194,887)		
Participación en el resultado asociadas no consolidadas	129,926	-	(131,554)	(1,628)		
	<b>\$1,211,611</b>	<b>\$ 131,554</b>	<b>\$ (131,554)</b>	<b>\$ 1,211,611</b>		

**NOTA 3. BASES DE PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2021, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con los criterios contables del Anexo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 1 de diciembre de 2014 (CUOEF) y sus modificaciones, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), las cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que las entidades realizan operaciones especializadas.

La contabilidad de las entidades se ajustará a la estructura básica que, para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF), definió el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), en la NIF A-1 "Estructura de las normas de información financiera".

En tal virtud, las entidades considerarán en primera instancia las normas contenidas en la Serie NIF A "Marco conceptual", así como lo establecido en el criterio A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad".

La normatividad de la CNBV, será a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros de las entidades, así como de las aplicables a su elaboración.



No procederá la aplicación de criterios de contabilidad, ni del concepto de supletoriedad, en el caso de operaciones que por legislación expresa no estén permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a las entidades.

Para efectos de los criterios de contabilidad de las Entidades de Fomento el proceso de supletoriedad aplica cuando en la ausencia de normas contables expresas emitidas por la CNBV en lo particular, y del CINIF en lo general, estas son cubiertas por un conjunto formal y reconocido de normas.

A falta de un criterio de contabilidad específico de la CNBV para las entidades y en segundo término para las Instituciones de Crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases para supletoriedad previstas en la NIF A-8 “Supletoriedad”, en conjunto con lo previsto en las disposiciones del criterio A-4.

De conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Entidades de Fomento, sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF A-8 para una norma supletoria, en el siguiente orden: los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) definitivos, aplicables en los Estados Unidos de América tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el Financial Accounting Standards Board o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

Las fuentes oficiales a que se refiere el párrafo anterior son la Codificación, las reglas o interpretaciones de la Comisión de Valores (Securities and Exchange Commission, SEC), los boletines contables del equipo de trabajo de la SEC (Staff Accounting Bulletins), y posturas de la SEC acerca de los Consensos de la Junta sobre Aspectos Emergentes del FASB (FASB Emerging Issues Task Force, EITF).

Las fuentes no oficiales corresponden a las prácticas ampliamente reconocidas y preponderantes ya sea de manera generalizada o en una industria específica, las declaraciones de conceptos del FASB (FASB Concepts Statements), documentos del Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (American Institute of Certified Public Accountants, AICPA, Issues Papers), pronunciamientos de asociaciones profesionales o agencias regulatorias, y preguntas y respuestas del Servicio de Información Técnico incluidas en las ayudas prácticas-técnicas del AICPA (Technical Information Service Inquiries and Replies included in AICPA Technical Practice Aids).

De acuerdo con el criterio contable A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”, cuando FOVI utilice una norma supletoria debe comunicar por escrito a la vicepresidencia de la CNBV encargada de su supervisión dentro de los 10 días naturales siguientes a su aplicación, la norma contable que se hubiere adoptado supletoriamente, así como su base de aplicación y la fuente utilizada.

Asimismo, se debe revelar este hecho en notas a los estados financieros, además de información tal como una breve descripción de la transacción, transformación interna o evento que motivó la utilización de la norma supletoria; la identificación de la norma supletoria, organismo que la emite, y fecha de

vigencia; la fecha en que inició la supletoriedad, breve comentario del objetivo, alcance y normas de reconocimiento contable contenidos en la norma supletoria, así como las razones que sustenten su utilización; así como el periodo en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria deben comentarse las diferencias importantes entre la norma supletoria inicial y la nueva adoptada, conforme a lo establecido en la NIF A-8.

Adicionalmente a lo establecido en la referida NIF A-8, las normas que se apliquen supletoriamente de acuerdo con el criterio A-4 del Anexo 37, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) No podrán aplicarse de manera anticipada;
- b) No deben contravenir con la filosofía y los conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad para Entidades de Fomento e Infonacot;
- c) No será aplicable el proceso de supletoriedad que, en su caso, se encuentre previsto dentro de cada una de las normas utilizadas supletoriamente, excepto cuando dicha supletoriedad cumpla con los incisos anteriores y se cuente con la autorización de la CNBV, y
- d) Serán sustituidas las normas que hayan sido aplicadas en el proceso de supletoriedad, al momento de que se emita un criterio de contabilidad específico por parte de la CNBV o una NIF, sobre el tema en el que se aplicó dicho proceso.

#### Autorización de estados financieros

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2021 adjuntos, fueron autorizados para su emisión el 25 de octubre de 2021, por los funcionarios que los suscriben.

Los estados financieros adjuntos están sujetos a la revisión de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere relevantes de conformidad con las Disposiciones.

Adicionalmente, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de la Institución se publiquen o difundan nuevamente, con las modificaciones pertinentes, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación de la resolución correspondiente, indicando las correcciones que se efectuaron, su impacto en las cifras de los estados financieros y las razones que las motivaron.

#### **NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los ejercicios que se presentan, efectuando las precisiones y detallando en caso de que existan modificaciones. Las mismas se describen a continuación:

##### **a. Consolidación**

Todos los saldos y transacciones de importancia realizadas entre las entidades consolidadas han sido eliminados para efectos de consolidación.

La consolidación se efectuó con base en los estados financieros de los fideicomisos de cartera en administración, lo anterior de conformidad con la NIF B-8.

**b. Moneda de registro, funcional y de informe**

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión.

En lo que respecta a las operaciones en moneda extranjera, éstas se registran en la moneda en que se pactan y para efectos de presentación de la información financiera, los saldos de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se valorizan en moneda nacional utilizando el tipo de cambio FIX publicado por Banxico el día hábil bancario posterior a la fecha de los estados financieros.

Los efectos de las variaciones en los tipos de cambio en estas partidas afectan los resultados del ejercicio, como resultado cambiario, en el Margen financiero, si derivan de partidas relacionadas con la operación y en Otros ingresos (egresos) de la operación, en cualquier otro caso.

**c. Efectos de la inflación en la información financiera**

A partir del 1° de enero de 2008, entró en vigor la NIF B-10 denominada actualmente "Reconocimiento de los efectos de la Inflación en la información financiera" (en adelante NIF B-10), por lo que FOVI suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros; sin embargo, los activos, pasivos y capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. La NIF B-10 señala el ambiente económico en el que debe operar una entidad, el cual, puede ser: inflacionario o no inflacionario.

Entorno económico inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno es inflacionario cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es igual o superior al 26% (promedio anual de 8%) y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se espera una tendencia en ese mismo sentido.

Entorno económico no inflacionario.

Para efectos de esta norma, se considera que el entorno económico es no inflacionario, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores, es menor al 26% y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de los organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja.

En apego a esta disposición, a partir del 1° de enero del 2008, se opera en un entorno económico no inflacionario; en consecuencia, no se deben reconocer en los estados financieros los efectos de la inflación del período, debido a que la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue menor al 26%.

Con base en lo anterior, los estados financieros correspondientes a los ejercicios del 2020 y 2019 presentan en sus activos, pasivos y en el patrimonio contable, solamente los efectos de reexpresión determinados hasta el 31 de diciembre de 2007.

Dichos efectos se darán de baja en la misma fecha y con el mismo procedimiento con los que se dan de baja los activos, pasivos y el patrimonio contable a los que pertenecen tales efectos.

Por tal razón y sin que se especifique en cada rubro contable de estas notas, se debe dar por entendido, que las cifras presentadas incluyen los efectos de la actualización derivado de su reexpresión hasta el 31 de diciembre de 2007.

En los ejercicios que concluyeron el 30 de septiembre de 2020, 2019 y 2018, para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, se aplicó un factor de inflación resultante del valor de la UDI. El factor anual de inflación para dichos ejercicios fueron los siguientes:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2017	5.818523	
2018	6.106995	4.96%
2019	6.291411	3.02%
2020	6.549579	4.10%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios: 12.56%

Entorno económico aplicable en el ejercicio de 2021.

En los ejercicios que concluyeron el 30 de septiembre de 2021, 2020 y 2019, el factor anual resultante del valor de la UDI, fue como sigue:

<u>Ejercicio</u>	<u>Valor UDI</u>	<u>Inflación anual</u>
2018	6.106995	
2019	6.291411	3.02%
2020	6.549579	4.10%
2021	6.922358	5.69%

Inflación acumulada en los últimos 3 ejercicios 13.35%

De acuerdo con análisis económicos, durante el ejercicio de 2021, se estima que continuará en un entorno económico no inflacionario conforme lo considera la NIF B-10; por lo que en consecuencia FOVI no reconocerá en sus estados financieros, los efectos de la inflación del período.

Cambio de un entorno económico no inflacionario a uno inflacionario.

Ante la confirmación de cambio de entorno económico no inflacionario a uno inflacionario, la entidad debe reconocer los efectos acumulados de la inflación no reconocida en los periodos en los que el entorno fue calificado como no inflacionario en la información financiera mediante aplicación retrospectiva de conformidad con la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”. (Es el reconocimiento del efecto de un cambio contable o de la corrección de un error, en periodos anteriores a la fecha en que esto ocurre).

**d. Disponibilidades**

Las disponibilidades se registran y se valúan a su valor nominal. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de Ingresos por Intereses.

**e. Inversiones en valores**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos o valores bancarios, títulos privados, inversiones de renta fija y de renta variable, los cuales se clasifican en “títulos para negociar”, “títulos disponibles para la venta” o “títulos conservados a vencimiento”. Cada una de estas categorías posee normas específicas en lo referente a normas de reconocimiento, valuación y presentación en los estados financieros.

La clasificación entre las categorías de títulos para negociar y títulos disponibles para la venta, la hará la administración de la entidad, tomando como base la intención que al momento de adquirir determinado instrumento tenga referente al mismo.

La institución únicamente cuenta con títulos para negociar.

**Títulos para Negociar**

Al momento de su adquisición, se reconocerán inicialmente a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de Resultado por Intermediación.

Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los intereses devengados de los títulos de deuda se determinarán conforme al método de interés efectivo y se reconocerán en la categoría que corresponda dentro del rubro de inversiones en valores contra los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses en el Margen Financiero.

En el momento en el que los intereses devengados se cobran, se disminuye el rubro de inversiones en valores contra el rubro de disponibilidades.

El resultado por valuación de los títulos para negociar se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de resultado por intermediación.

Los títulos para negociar se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios.

El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas, en una transacción libre competencia. Los ajustes resultantes de las valuaciones por los títulos para negociar se llevan directamente contra los resultados del ejercicio.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializan a la fecha de venta o vencimiento del instrumento.

#### Valores restringidos y cuentas liquidadoras

Los valores adquiridos que se pacten liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compra se reconocen como valores restringidos (operaciones fecha valor).

Los valores adquiridos que se pacte liquidar en fecha posterior a la concertación de la operación de compra-venta y que hayan sido asignados, es decir, que hayan sido identificados, se reconocerán como valores restringidos (a recibir) al momento de la concertación, en tanto que, los títulos vendidos se reconocerán como una salida de inversiones en valores (por entregar). La contrapartida deberá ser una cuenta liquidadora, acreedora o deudora, según corresponda.

#### **f. Deudor por reporto**

Las operaciones de reporto representan un financiamiento en colateral, en donde la reportadora entrega efectivo como financiamiento, a cambio de obtener activos financieros que sirvan como protección en caso de incumplimiento.

En las operaciones de reporto generalmente existen dos tipos de intenciones, ya sea de la reportada o de la reportadora: la orientada a efectivo o la orientada a valores. Por cuestiones regulatorias FOVI solo puede actuar como reportadora.

Las operaciones de reporto orientadas a efectivo son transacciones motivadas por la necesidad de la reportada de obtener un financiamiento en efectivo y la intención de la reportadora de invertir su exceso de efectivo.

Las operaciones de reporto orientadas a valores son transacciones motivadas por la necesidad de la reportadora de acceder temporalmente a ciertos valores específicos y la intención de la reportada de aumentar los rendimientos de sus inversiones en valores.

Las operaciones de reporto realizadas por FOVI están orientadas a efectivo, donde FOVI actúa como reportadora entregando efectivo y recibiendo como colateral títulos financieros, a cambio de un premio. La intención de FOVI es de invertir su exceso de efectivo.

En la fecha de contratación de la operación de reporto, actuando la entidad como reportadora, deberá reconocer la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado, la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado.

Durante la vida del reporto, la cuenta por cobrar a que se refiere el párrafo anterior, se valorará a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, afectando dicha cuenta por cobrar.

La cuenta por cobrar que representa el derecho de recibir el efectivo, así como los intereses devengados deberán presentarse dentro del balance general, en el rubro de deudores por reporto.

Los activos financieros que la reportadora hubiere recibido como colateral, es decir, el colateral recibido de la reportada deberá presentarse en cuentas de orden en el rubro de colaterales recibidos por la entidad.

Los resultados de estas operaciones se integran por los premios cobrados provenientes de los vencimientos de las operaciones de compra en reporto.

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando la valuación de los títulos objeto de la misma, así como los resultados del ejercicio. El valor presente del precio al vencimiento se obtiene descontando a dicho precio, la tasa de rendimiento obtenida, considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

#### **g. Derivados**

Todas las operaciones con derivados se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable, el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso establecida por la Administración.

FOVI tiene operaciones derivadas de dos tipos, ambas registradas contablemente con fines de negociación: (i) los swaps Salarios Mínimos UDIS, que consisten en una posición que asume FOVI como participante en el mercado, con el fin de ofrecer una cobertura a acreditados de créditos a la vivienda denominados en UDIS, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo; y (ii) los swaps UDIS vs. Pesos Crecientes, que constituyen una cobertura económica de los primeros.

Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición, emisión, venta o disposición del derivado son reconocidos directamente en resultados en el rubro de Resultado por intermediación.

En el cálculo de los valores razonables de los derivados se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro Resultado por intermediación.

Adicionalmente, en el rubro Resultado por intermediación se reconoce el resultado de compra-venta que se genera al momento de la enajenación de un derivado y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los derivados, así como el efecto por reversión.

Respecto a los derivados no cotizados en mercados o bolsas reconocidos, se considera que han expirado los derechos y obligaciones relativos a los mismos cuando llegan al vencimiento; se ejercen los derechos por alguna de las partes, o bien, se ejercen dichos derechos de manera anticipada por las partes de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo y se liquiden las contraprestaciones pactadas.

Las transacciones con derivados de FOVI se registran como se indica a continuación:

### Swaps

El swap es un contrato entre dos partes, mediante el cual se establece la obligación bilateral de intercambiar una serie de flujos por un periodo de tiempo determinado y en fechas preestablecidas.

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto nocional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés.

Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto nocional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija y la otra recibe una tasa variable, aunque también se puede dar el caso de intercambios referidos a dos tasas variables.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto nocional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés.



Los swaps de índices son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período de tiempo determinado, una serie de flujos sobre un monto nominal referido a un índice para cada una de las partes, o bien a un índice para una parte y una tasa de interés (fija o variable) para la contraparte.

En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés o en índices en distintas divisas, se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto nominal durante la vigencia del contrato. En cuanto a las distintas tasas de interés, la obligación establecida para las partes no necesariamente implica el intercambio de flujos de una tasa fija por otra variable, pudiendo ser éstos de tasa fija por fija o variable por variable.

En el cálculo del valor razonable de todos los derivados se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

En el caso de créditos hipotecarios denominados en UDIS, FOVI ha pactado con los beneficiarios del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI el intercambio mensual de flujos de efectivo en el que FOVI paga la parte de la mensualidad del crédito (en UDIS) que exceda del pago mensual fijo efectivamente realizado por el acreditado, cuyo crecimiento está referido al Salario Mínimo, a cambio de una prima o comisión a cargo del acreditado la cual es equivalente a un porcentaje fijo de su pago mensual.

Con lo anterior, el acreditado evita el riesgo de pagar incrementos en el valor de la UDIS que excedan a los incrementos del Salario Mínimo.

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, incluyendo las primas o comisiones recibidas, se invierten en valores gubernamentales y se registran en el rubro de inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDIS.

Asimismo, se realizan estimaciones del importe neto de los intercambios de flujos en meses futuros, ya sean a favor o a cargo de FOVI, con base en indicadores económicos, principalmente en expectativas de inflación y de crecimiento del Salario Mínimo. El valor presente de los flujos estimados representa la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDIS.

El 27 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto mediante el cual se reformaron y se adicionaron diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de desindexación del salario mínimo.

En cumplimiento de estas disposiciones, el órgano de gobierno de FOVI estableció una nueva regla para determinar el incremento en el pago del acreditado final a partir de 2017. Este incremento se aplicará una sola vez al año y será igual al mínimo que resulte entre:

- (i) el aumento anual del Salario Mínimo vigente al primero de enero, y

- (ii) la inflación del año inmediato anterior, medida por la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de diciembre, todo ello sin modificar la prima o comisión a cargo del acreditado.

Esta nueva regla se incorporó en la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDIS del mes de diciembre de 2016. Dado que el crecimiento del importe de los pagos futuros de los acreditados ya no será igual al incremento que se observe en el Salario Mínimo, sino que estará acotado por la inflación cuando ésta sea menor que el primero, la incorporación de la nueva regla tiene un efecto desfavorable para FOVI.

Además, FOVI tiene contratados derivados que concertó con el fin de tener una cobertura financiera contra el riesgo de que el crecimiento futuro en el valor de la UDI sea significativamente mayor que el del Salario Mínimo, lo cual podría impactar desfavorablemente el resultado de los intercambios futuros de flujos del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDIS. En estos derivados, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

#### Colaterales otorgados en efectivo en operaciones con derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos

El colateral otorgado en efectivo (y en otros activos equivalentes a efectivo) requerido a las entidades con motivo de la celebración de operaciones con derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos, no forma parte de la inversión neta inicial de dicho derivado, por lo que será contabilizado de manera separada al reconocimiento de éste, de la siguiente manera conforme a lo establecido en el criterio C-1, reconociendo la salida de los recursos otorgados, afectando el rubro de disponibilidades, contra una cuenta por cobrar.

La cuenta por cobrar que se genere por el otorgamiento de colaterales en efectivo en operaciones de derivados no realizadas en mercados o bolsas reconocidos se presentará en el rubro de otras cuentas por cobrar.

#### **h. Cartera de créditos**

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y en su caso, el seguro que se hubiera financiado. A este monto, se le adicionarán cualquier tipo de intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando.

El saldo insoluto de los créditos denominados en veces salarios mínimos (VSM), se valorizará con base en el salario mínimo ahora UMA (Unidad de Medida y Actualización) correspondiente, registrando el ajuste por el incremento contra un crédito diferido, el cual se reconocerá en los resultados del ejercicio en la parte proporcional que corresponda a un período de 12 meses como un ingreso por intereses. En caso de que antes de concluir el periodo de 12 meses hubiera una modificación en la UMA, el saldo pendiente de amortizar se llevará a los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses en esa fecha.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados en el rubro de créditos diferidos y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio, en el rubro de ingresos por intereses.

El otorgamiento de crédito se realiza con base en el análisis de la situación financiera del acreditado, la viabilidad económica de los proyectos de inversión y las demás características generales que establecen los manuales y políticas internos de FOVI.

Los créditos serán otorgados en unidades de inversión (UDIS) o en pesos, a través de esquemas basados en pagos mensuales en donde la relación incremento salario mínimo e inflación es la directriz, y en donde existe el cobro de una prima de seguro por garantía y cobertura y de amortizaciones, basado en pagos mensuales en UDIS o en pesos.

En virtud de que algunos créditos hipotecarios son otorgados en UDIS, la valorización de la cartera se realiza considerando el valor de la UDIS al día último de cada mes.

La cartera de créditos otorgada a entidades financieras se clasifica como sigue:

**Créditos comerciales.-** A los créditos directos o contingentes, incluyendo créditos puente, denominados en moneda nacional, extranjera, en UDIS o en veces salario mínimo (VSM), así como los intereses que generen, otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero; incluyendo los otorgados a entidades financieras, a los créditos por operaciones de factoraje financiero y a los créditos por operaciones de arrendamiento capitalizable que sean celebradas con dichas personas morales o físicas; los créditos otorgados a fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos y los esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados” en los que exista una afectación patrimonial que permita evaluar individualmente el riesgo asociado al esquema.

Asimismo, quedarán comprendidos los créditos concedidos a entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados, así como aquellos a cargo del Gobierno Federal o con garantía expresa de la Federación, registrados ante la Dirección General de Crédito Público de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del Banco de México.

**Créditos a la vivienda.-** A los créditos directos denominados en moneda nacional, extranjera, en UDIS o en VSM, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin propósito de especulación comercial que cuenten con una garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado, asimismo se incluyen los créditos otorgados para tales efectos a los ex-empleados de las entidades y aquellos créditos de liquidez garantizados por la vivienda del acreditado.

**Créditos de consumo.-** A los créditos directos, incluyendo los de liquidez que no cuenten con garantía de inmuebles, denominados en moneda nacional, extranjera, en UDIS o en VSM, así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas, derivados de créditos personales, de nómina, y de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero (conocidos como ABCD), que contempla entre otros al crédito automotriz y las operaciones de arrendamiento capitalizable

que sean celebradas con personas físicas; incluyendo aquellos créditos otorgados para tales efectos a los exempleados de las entidades.

El saldo insoluto de los créditos conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato del crédito se registra como cartera vencida cuando:

1. Se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o
2. Sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:
  - a) Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;
  - b) Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
  - c) Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 o más días naturales de vencidos;
  - d) Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos periodos mensuales de facturación vencidos o, en caso de que el periodo de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos, y
  - e) Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 Disponibilidades, serán reportados como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

Para la determinación de los días de vencido y su correspondiente traspaso a cartera vencida de la cartera adquirida, FOVI toma en cuenta los incumplimientos que el acreditado, de que se trate, haya presentado desde su fecha de exigibilidad.

Los créditos vencidos que se reestructuran o renuevan permanecen dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables.

Asimismo, los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento que se reestructuran durante el plazo del crédito o se renuevan en cualquier momento son considerados como cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los criterios contables.

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos

financieros devengados se lleva en cuentas de orden en el rubro de intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida.

En caso de que dichos intereses o ingresos financieros vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

Por lo que respecta a los intereses o intereses financieros devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de estos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos registrados en cuenta de orden sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

Se regresan a cartera vigente aquellos créditos vencidos en los que se liquidan totalmente los saldos pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o que, siendo créditos reestructurados o renovados, cuando cumplen evidencia del pago sostenido del crédito al amparo de los criterios contables.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos, incluyendo las cobradas por reestructuración o renovación del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, las cuales son amortizadas por un periodo de 12 meses.

Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generen como parte del mantenimiento de dichos créditos, ni las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados, se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

Las comisiones cobradas que se originen por el otorgamiento de una línea de crédito que no haya sido dispuesta, en ese momento se reconocerán como un crédito diferido, el cual se amortizará contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta por un período de 12 meses. En caso de que la línea de crédito se cancele antes de que concluya el período de 12 meses antes señalado, el saldo pendiente por amortizar deberá reconocerse directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito, se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito.

Cualquier otro tipo de comisiones distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocen contra los resultados del ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que se devenguen.

Las líneas de crédito que FOVI otorga, en las cuales no todo el monto autorizado está ejercido, la parte no utilizada se registra en cuentas de orden.

La cartera emproblemada son aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones establecidos originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

#### **i. Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La calificación de la cartera crediticia se realiza con base en la metodología de pérdida esperada establecida en el Capítulo V del Título Segundo de la CUOEF y de acuerdo al tipo de cartera que se trata:

- Cartera comercial: Con base en lo establecido en el Sub Apartado A, Sección Cuarta del Capítulo V del Título Segundo.
- Cartera de crédito hipotecaria de vivienda. Se califica, constituye y registra en la contabilidad las reservas preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, con base en lo establecido en el Apartado A, Sección Segunda del Capítulo V del Título Segundo.
- En caso de los derechos fideicomisarios recibidos en dación en pago en Fideicomisos, la determinación de la pérdida esperada se realiza con cifras al último día de cada mes inmediato anterior y de acuerdo al tipo de activo que se trate.

La estimación de los créditos que cuenten con garantías por “deficientes de recuperación final del saldo insoluto” se realizan en apego al Artículo 105 de la CUOEF, en el que los flujos proyectados consideran que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real.

En períodos de pérdida de poder adquisitivo del salario, la amortización del crédito frecuentemente es negativa, originando refinanciamiento de intereses, lo cual incrementa el saldo de la cartera. La cobertura otorgada por FOVI consiste en la condonación del saldo final del crédito, una vez transcurrido el plazo originalmente pactado, siempre que el acreditado estuviere al corriente en sus pagos.

A través de una metodología propia de FOVI, y apegada a las características de los créditos que tienen esa garantía, FOVI considera para la cartera con contingencia por compromiso de saldo final, las condiciones financieras de cada uno de los programas que reciben este beneficio, proyectando sus tablas de amortización para calcular la contingencia de cada crédito, lo que es igual a determinar el valor presente del saldo insoluto vigente al momento de alcanzar el plazo máximo del crédito.

Además de las reservas que se constituyen conforme a la proyección mencionada en el párrafo anterior, también, con base en la experiencia de los flujos observados, se constituye un monto de reserva adicional para mitigar las fluctuaciones derivadas de las desviaciones que se presentan en la proyección.

La cartera crediticia de consumo está representada por préstamos a ex-empleados, sobre la cual se califican, constituyen y registran las estimaciones preventivas correspondientes con cifras al último día de cada mes, mediante la estratificación de la totalidad de la cartera en función al número de incumplimientos que se reportan a la fecha de los estados financieros.

El Comité Técnico del FOVI cuenta con la facultad de evaluar si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

En el evento de que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Al 30 de septiembre de 2021, las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general en su caso, se reconocieron en los resultados del ejercicio dentro del rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, ya sean parciales o totales, se registran con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituyen estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La última calificación de la cartera crediticia se realizó con información al 30 de septiembre de 2021 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

#### **j. Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar diferentes a la cartera de créditos y derechos de cobro de FOVI, representan entre otras, saldos a favor de impuestos, cuentas liquidadoras y partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito.

Por los préstamos a ex-empleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

Las estimaciones por irrecuperabilidad o difícil cobro a que se refiere el párrafo anterior, se obtienen de efectuar un estudio que sirve de base para determinar los eventos futuros que pudiesen afectar el importe de las cuentas por cobrar, mostrando el valor de recuperación estimado de los derechos de cobro.

Por aquellas partidas diferentes a las anteriores en las que su vencimiento se pacte a un plazo mayor a 90 días naturales para deudores identificados y 60 días para deudores no identificados, se constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por el importe total del adeudo. Las NIF requieren, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso, previo análisis y evaluación de las posibilidades reales de recuperación de las otras cuentas por cobrar.

La administración considera que la estimación por irrecuperabilidad es suficiente para absorber pérdidas conforme a las políticas establecidas por FOVI.

Las otras cuentas por cobrar que se tratan son aquellas que no tienen interés ya sea explícito o implícito, por lo tanto, incluyen, las cuentas por cobrar a corto plazo y otras cuentas por cobrar de corto plazo.

#### **k. Bienes adjudicados**

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que causó ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación. Los bienes que hayan sido recibidos mediante dación en pago se registran, por su parte, en la fecha en la que se firma la escritura de dación, o en la que se da formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación.

En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, se da de baja del balance general el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tuviese constituida, o, bien, se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien adjudicado de que se trate, se estima un valor, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación según corresponda.

Esta valuación se determina con base en lo establecido en el artículo 143 de la CUOEF de la Sección Octava del Capítulo V, aplicando a los valores de los derechos de cobro, bienes muebles, bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los siguientes porcentajes:



- Derechos de cobro o bienes muebles

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de reserva (%)</u>
Hasta 6	0
Más de 6 y hasta 12	10
Más de 12 y hasta 18	20
Más de 18 y hasta 24	45
Más de 24 y hasta 30	60
Más de 30	100

- Bienes inmuebles

<u>Tiempo transcurrido a partir de la adjudicación o dación en pago (meses)</u>	<u>Porcentaje de reserva (%)</u>
Hasta 12	0
Más de 12 y hasta 24	10
Más de 24 y hasta 30	15
Más de 30 y hasta 36	25
Más de 36 y hasta 42	30
Más de 42 y hasta 48	35
Más de 48 y hasta 54	40
Más de 54 y hasta 60	50
Más de 60	100

El monto de la estimación que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las disposiciones aplicables.

Al momento de su venta, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado de que se trate, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Los derechos fideicomisarios recibidos en pago, descritas en la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Así mismo se menciona en dicha nota, que FOVI tiene la intención de mantener estos derechos por un plazo indefinido, por lo que, en cumplimiento con las Disposiciones aplicables, éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanentes.

De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubieran estimado su valor como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios antes señalados.

## **I. Inversiones permanentes**

Las inversiones permanentes en asociadas, inicialmente se reconocen con base en el importe invertido, aportado o de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de inversión, aportación o de adquisición de las acciones, éste último determinado con base en el método de compra, por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas integrales y la distribución de utilidades por reembolsos de capital posteriores a la fecha de adquisición.

Las pérdidas en asociadas, que no provienen por reducciones en el porcentaje de participación, se reconocen en la proporción que les corresponde, como sigue: a) en la inversión permanente, hasta dejarla en cero, y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

La participación de FOVI en el resultado de las asociadas se presenta por separado en el estado de resultados, en el rubro de Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos.

Los derechos fideicomisarios recibidos en pago descritas en la Nota 2, son reclasificados al rubro de inversiones permanentes en acciones, se valúan a través del método de participación y son eliminados en consecuencia de la consolidación de los activos y pasivos registrados en el patrimonio de cada uno de los fideicomisos.

## **m. Pagos anticipados**

Los pagos anticipados, que se presentan en el rubro de otros activos, representan aquellas erogaciones efectuadas por FOVI en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir.

Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general en el rubro de otros activos. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, se reconocen como un gasto en el estado de resultados del período en el rubro de gastos de administración y promoción.

## **n. Provisiones**

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración y se registran en el rubro de Otras cuentas por pagar.

## **o. Créditos diferidos y cobros anticipados**

Las comisiones y tarifas en las que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, se reconoce como un pasivo.

**p. Impuestos a la utilidad**

FOVI es no contribuyente del Impuesto sobre la Renta (ISR) debido a que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos a través de la SHCP, que tiene como objetivo el otorgar apoyos financieros, con cargo a su patrimonio, a las entidades financieras destinados al financiamiento a la vivienda y sujetándose a las determinaciones de su Comité Técnico.

**q. Patrimonio Contable**

El patrimonio contribuido y las utilidades acumuladas se expresan como sigue:

- i) movimientos realizados a partir del 1° de enero de 2008, a su costo histórico, y
- ii) movimientos realizados antes del 1° de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores derivados de la UDI hasta el 31 de diciembre de 2007.

Consecuentemente, los diferentes conceptos del patrimonio contable, se expresan a su costo histórico modificado.

**r. Utilidad integral**

La utilidad integral la componen el resultado neto y el resultado por valuación de las inversiones permanentes en acciones, las cuales se reflejan en el patrimonio contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones del mismo.

**s. Ingresos por intereses**

Los rendimientos que generan las disponibilidades y las inversiones en valores se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de ingresos por intereses, en este último caso, conforme al método de interés efectivo.

En las operaciones de reporto, se reconoce un interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devenga en el rubro de ingresos por intereses, de acuerdo con el método de interés efectivo.

El reconocimiento de los intereses de la cartera de crédito se realiza conforme se devenga, excepto por lo que se refiere a los intereses provenientes de cartera vencida, cuyo ingreso se reconoce hasta que efectivamente se cobren en el rubro de ingresos por intereses. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra el resultado del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito.

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, conforme se devengan.

**t. Partes relacionadas**

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entienden como operaciones con partes relacionadas aquellas en las que resulten o puedan resultar deudoras de FOVI, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración, renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor del FOVI por derivados y las inversiones en valores distintos a acciones.

Serán personas relacionadas las que se indican a continuación:

- Las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del dos por ciento o más de los títulos representativos del capital de la institución, de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero al que, en su caso, pertenezca la propia institución, de acuerdo al registro de accionistas más reciente;
- Los miembros del consejo de administración, de la institución, de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero al que, en su caso, ésta pertenezca;
- Los cónyuges y las personas que tengan parentesco con las personas señaladas en las fracciones anteriores;
- Las personas distintas a los funcionarios o empleados que con su firma puedan obligar a la institución;
- Las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de éstas, en las que la institución o la sociedad controladora del grupo financiero al que, en su caso, pertenezca la propia institución, posean directa o indirectamente el control del diez por ciento o más de los títulos representativos de su capital.
- La participación indirecta de las instituciones de banca múltiple y de las sociedades controladoras a través de los inversionistas institucionales que prevé el artículo 15 de esta Ley no computarán para considerar a la empresa emisora como relacionada;
- Las personas morales en las que los funcionarios de las instituciones sean consejeros o administradores u ocupen cualquiera de los tres primeros niveles jerárquicos en dichas personas morales, y
- Las personas morales en las que cualquiera de las personas señaladas en las fracciones anteriores, así como las personas a las que se refiere el artículo 46 Bis 3 de este ordenamiento, posean directa o indirectamente el control del diez por ciento o más de los títulos representativos del capital de dichas personas.
- Se considerará una operación con personas relacionadas aquella que se realice a través de cualquier persona o fideicomiso, cuando la contraparte y fuente de pago de dicha operación dependa de una de las personas relacionadas a que se refieren los puntos anteriores. Asimismo, se considerará una operación con personas relacionadas aquella que se realice a

través de cualquier persona o fideicomiso, cuando la contraparte y fuente de pago de dicha operación dependa de una de las personas relacionadas a que se refiere este artículo

- Los consejeros y funcionarios se excusarán de participar en las discusiones y se abstendrán de votar en los casos en que tengan un interés directo.

En todo caso, las operaciones con personas relacionadas no deberán celebrarse en términos y condiciones más favorables, que las operaciones de la misma naturaleza que se realicen con el público en general.

#### u. **Información financiera por segmentos**

Los criterios contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman los Fideicomisos Públicos, estos deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias de primer y segundo piso; ii) operaciones de inversión, y iii) asistencia técnica. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos.

#### **NOTA 5. DISPONIBILIDADES**

Al 30 de septiembre de 2021, el rubro de disponibilidades, se integra por saldos en moneda nacional en bancos por \$519,617 los cuales no están restringidos.

#### **NOTA 6. INVERSIONES EN VALORES**

Las inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, las cuales pueden asociarse con el mercado en donde se operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto FOVI, se describen en la Nota 23.

Al 30 de septiembre de 2021, las inversiones en valores se integran, como sigue:

<b><u>Títulos para negociar</u></b>	<b><u>Costo de adquisición</u></b>	<b><u>Intereses devengados</u></b>	<b><u>Por valuación</u></b>	<b><u>Valor de mercado</u></b>
<b>Valores gubernamentales:</b>				
Bonos M	\$ 632,412	\$ 10,876	\$ (15,898)	\$ 627,390
Certificados de la Tesorería (CETES)	-	-	-	-
Bonos en Unidades de Inversión (Udibonos)	3,275,495	38,332	29,811	3,343,638

**Bancarios:**

Pagarés con rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV'S)	-	-	-	-
Certificados bursátiles de Banca de Desarrollo	1,227,553	9,928	(17,242)	1,220,239
Certificados bursátiles bancarios (CEBURES)	29,429	735	(158)	30,006
Certificados de depósito (CEDES)	300,062	852	(62)	300,852
<b>Total de Títulos para Negociar</b>	<b>\$ 5,464,951</b>	<b>\$ 60,723</b>	<b>\$ (3,549)</b>	<b>\$ 5,522,125</b>
<b>Total inversiones en valores</b>	<b>\$ 5,464,951</b>	<b>\$ 60,723</b>	<b>\$ (3,549)</b>	<b>\$ 5,522,125</b>

Los títulos clasificados para negociar tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado.

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 30 de septiembre de 2021 de los títulos para negociar son 2,608 días.

Al 30 de septiembre de 2021, los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

Títulos	
Bonos M	2,120 días
Certificados bursátiles bancarios	557 días
Certificados bursátiles de Banca de Desarrollo	1,116 días
Udibonos	3,479 días
CEDES	202 días

Dentro de la posición de inversiones en valores del FOVI al 30 de septiembre de 2021, se tiene una posición en Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLV) y Cedes emitidos por SHF que cuentan con garantía del gobierno federal, los cuales representan más del 5% del patrimonio contable del FOVI como se detalla a continuación:

Emisión	Plazo	Tasa cupón	Valor a mercado
FSHF21004	202	4.6471	\$ 300,851
			<b>\$ 300,851</b>

La posición de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2021, incluye títulos para negociar restringidos o dados en garantía por \$4,976,157, que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 30 de septiembre de 2021, la posición de títulos para negociar en el balance general incluye:

- Intereses devengados por \$60,723.
- Resultados por valuación a valor razonable por \$(3,549).

Al 30 de septiembre de 2021, por la posición total en inversiones en valores se tienen registrados en resultados por:

- Ingresos por intereses por \$318,181.
- Resultado por compraventa de inversiones en valores \$33,448.
- Resultado por valuación a valor razonable de títulos a negociar \$(282,799).

## NOTA 7. DEUDORES POR REPORTO

Al 30 de septiembre de 2021, las inversiones objeto de operaciones en reporto corresponden a títulos gubernamentales y se integran, como sigue:

Tipo de Papel	Costo de Adquisición	Premios	Valor de libros
Cetes	\$ 73,257	\$ -	\$ 73,257
Bondes	5,835,522	-	5,835,522
Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo	580,000	-	580,000
BPA's	1,379,049	-	1,379,049
Pagaré	-	-	-
Bono M	492,110	-	492,110
<b>Totales</b>	<b>\$ 8,359,938</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,359,938</b>

Por su parte, los títulos recibidos en reporto al 30 de septiembre de 2021 tienen un vencimiento de 1 días.

Al 30 de septiembre de 2021, se tienen registrados en resultados premios cobrados por \$212,823, los cuales se registran en el rubro de Ingresos por Intereses del Margen Financiero.

## NOTA 8. DERIVADOS CON FINES DE NEGOCIACION

Al 30 de septiembre de 2021, FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujo (swaps) registrados como de negociación como se muestran a continuación:

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nocional(*)</u>	<u>Parte Activa</u>	<u>Parte Pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios Financieros					
Salarios Mínimos/UDIS		1,506,405	\$9,806,049	\$(9,466,332)	\$339,717
SHF Salarios Mínimos/UDIS		304,879	2,089,730	(2,000,206)	89,524
SHF UDIS/Pesos Crecientes		3,383,838	9,291,273	(9,170,368)	<u>120,905</u>
			<b>Saldo neto deudor</b>		<b><u>\$550,146</u></b>
SHF UDIS/Pesos Crecientes			\$11,759,967	\$(12,210,757)	\$(450,790)
			<b>Saldo neto (acreedor)</b>		<b><u>\$(450,790)</u></b>

\* Cifras en miles de UDIS

Al 30 de septiembre de 2021, el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por derivados asciende a \$104,819.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 30 de septiembre de 2021, se tiene un resultado por valuación a valor razonable de los derivados con fines de negociación por \$925,976 el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación, neto como sigue:

Salarios Mínimos-UDIS	\$ (207,335)
UDIS-Pesos Crecientes	<u>1,133,311</u>
<b>Total</b>	<b>925,976</b>
Resultado compra-venta:	
Ingresos por Cancelación UDIS PC	3,496

Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen vencimiento hasta el 2026, para ambos periodos.

El resultado por valuación a valor razonable de los instrumentos financieros derivados refleja el valor de mercado de los swaps concertados por FOVI, los cuales son de dos tipos: Swaps Salarios Mínimos-UDIS y Swaps UDIS-Pesos Crecientes.

#### Swaps UDIS-Pesos Crecientes

Los swaps UDIS-Pesos Crecientes fueron pactados como cobertura contra el efecto que tasas de inflación elevadas podrían tener sobre los swaps Salarios Mínimos-UDIS. En ambos casos, el valor razonable corresponde al importe neto entre el valor presente de los flujos de la parte activa (flujos a recibir) y el valor presente de los flujos de la parte pasiva del swap (flujos a pagar).

En los swaps UDIS-Pesos Crecientes, FOVI recibe mensualmente pagos denominados en UDIS y hace pagos en pesos que crecen a una tasa anual constante de alrededor de 4.64% al 30 de septiembre de 2021, (promedio de todos los swaps que se encuentran vigentes al 30 de septiembre de 2021).



El valor razonable de estos swaps depende del nivel de la inflación esperada: a mayor inflación esperada, más favorable será el resultado por valuación a valor razonable.

### Swaps Salarios Mínimos-UDIS

En el caso de los Swaps Salarios Mínimos-UDIS, se intercambian flujos referidos a créditos a la vivienda, en donde FOVI hace pagos denominados en UDIS y recibe pagos que hasta 2016 estaban indizados al Salario Mínimo y que, a partir de 2017, con la instrumentación de las disposiciones en materia de desindexación del Salario Mínimo descritas en el inciso g de la Nota 4, tendrán un crecimiento anual igual al que resulte menor entre el incremento del Salario Mínimo y la inflación del año anterior.

Asimismo, FOVI recibe una prima o comisión sobre estos pagos, a cargo de los acreditados finales en los créditos a la vivienda.

El resultado por valuación a valor razonable al 30 de septiembre de 2021 reflejado en los estados financieros aún no ha sido realizado toda vez que los swaps siguen vigentes.

## **NOTA 9. CARTERA DE CRÉDITO**

La principales políticas y procedimientos establecidos por FOVI, para el otorgamiento, control y recuperación de los créditos se encuentran contenidos en el Manual de Crédito, así como en las Condiciones Generales de Financiamiento, donde se describe en forma general el proceso de crédito y garantías, el cual consiste en las siguientes etapas:

- a) Incorporación de nuevas entidades financieras (EF): Se establecen las directrices para identificar las necesidades específicas de financiamiento en el mercado hipotecario, los elementos mínimos requeridos en la obtención de información de la EF, se definen los requerimientos cualitativos y cuantitativos con lo que deben contar las EF potenciales para poder operar con FOVI, como contactar a las EF potenciales y administrar la relación con aquellas que ya forman parte de la cartera de FOVI.
- b) Originación: Se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación mediante el Memorándum de Crédito y Garantías, se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

Asimismo, se establece cómo se debe asegurar que las decisiones sobre las operaciones de crédito sean tomadas por los Órganos Sociales Facultados, se resuelven las operaciones y/o asuntos relacionados con crédito en términos de la conveniencia de ser aceptados y de no causar impactos negativos en FOVI, se establece un proceso de aprobación estandarizado y dinámico. Finalmente se registra en las plataformas tecnológicas institucionales, los términos y condiciones del contrato de apertura de crédito y se realiza la autorización del alta de la línea.

- c) Instrumentación Legal (Fondeo): Se establecen los términos y condiciones con los que se operarán los créditos autorizados por el Órgano Social Facultado de FOVI, para documentar contractualmente los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.

- d) Expediente de Crédito. Se establecen los criterios de integración, actualización y mantenimiento de la documentación e información relativa a las entidades financieras (EF) que reciban fondeo o garantías del FOVI, y de la documentación e información de las operaciones que dichas EF celebren con FOVI.

Adicionalmente, se establecen las políticas, lineamientos y responsabilidades de las unidades administrativas de SHF, en su carácter de fiduciaria del FOVI, para mantener actualizada la información del expediente de crédito, con la finalidad de contar con los elementos de juicio necesarios para realizar una apropiada evaluación del riesgo crediticio, que permita identificar y conocer al cliente, mantener su historial crediticio completo y contar con la información o documentación necesaria de sus operaciones, en caso de juicios o controversias. Y además, se determinan los controles necesarios para la administración, custodia y consulta de la información contenida en los expedientes de crédito de las operaciones de FOVI.

- e) Administración: Se establecen los mecanismos para verificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requerimientos establecidos en la normatividad para la celebración de las operaciones de crédito, así como para comprobar que las operaciones crediticias se realizan conforme a los términos y condiciones aprobados por el Órgano Social Facultado respectivo, se establecen los procesos para la facturación de las operaciones de crédito, la atención de aclaraciones que deriven de las mismas y en su caso, la definición y aprobación de reestructuras que impliquen algún cambio en las condiciones originalmente pactadas en el contrato de apertura de crédito.
- f) Monitoreo: Se implementa para mantener la calidad de la cartera de crédito, para presentar una Calificación de Crédito que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para detectar oportunamente inconsistencias en la información de avance de obra reportada por las EF con base en las visitas que se realizan a los distintos proyecto, para detectar oportunamente variaciones en los indicadores financieros, para establecer medidas preventivas que permitan detectar probables deterioros en el colateral de las EF.

Asimismo, es donde se establecen las medidas preventivas que permiten detectar probables deterioros en la fuente de pago principal de las EF, así como para contar con los elementos de juicio actualizados de la situación de las EF que sirva para la toma de decisiones de los órganos facultados, aplicar las medidas necesarias para asegurar la recuperabilidad de los créditos y dar seguimiento a las alertas identificadas para cada EF.

- g) Cobranza: Se establecen los lineamientos en la administración de la cartera y cobranza con respecto a los pagos contractuales realizados a favor de FOVI, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es donde se establecen los mecanismos para recuperar los créditos en los plazos contractuales establecidos, proporcionar oportunamente a las EF la información que les permita conocer todas las condiciones de sus obligaciones de pago a FOVI, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas potenciales o reales de recuperación.

Es donde se mantiene la cobranza con un alto nivel de calidad, confiabilidad y actualización, así como su correcta aplicación en la cartera, donde se establece un mecanismo de seguimiento diario de adeudos vencidos para su cobro y se proporciona información de la calificación por experiencia

de pago a las diferentes autoridades reguladoras, entidades de información crediticia y diversas áreas involucradas en el proceso de crédito.

- h) Traspaso de cartera a recuperación: Aquí se identifican oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación potenciales o reales, se administran eficientemente los créditos con problemas de recuperación a través de una vigilancia y control más estricto, se establecen las estrategias, se definen las responsabilidades y formulan los planes de acción para maximizar el valor esperado de recuperación de los créditos con problemas, así como diseñar y proponer estrategias orientadas, en su caso, a instrumentar adecuadamente una dación en pago, o iniciar un procedimiento de recuperación judicial.

Al 30 de septiembre de 2021 la cartera de crédito, se integra como sigue:

**Cartera sin restricción:**

	<b>Créditos Comercial Entidades Financieras</b>	<b>Créditos al Consumo</b>	<b>Créditos a la Vivienda</b>	<b>Total</b>
Crédito Individual	\$ 45,034	-	\$ 1,604,482	\$ 1,649,516
Mensualidad - Crédito individual	-	-	35,002	35,002
Cobranza y prepagos de capital	(37)	-	(668)	(705)
Otras líneas y apoyos	697,860	-	-	697,860
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	1,210	-	-	1,210
Deudores y (acreedores) diversos, neto	4,967	-	(29,091)	(24,124)
<b>Cartera Vigente</b>	<b>\$ 749,034</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,609,725</b>	<b>\$ 2,358,759</b>
Crédito individual	\$ -	-	\$ 1,692,841	\$ 1,692,841
Crédito Puente	1,450,473	-	-	1,450,473
Mensualidad - Crédito individual	-	-	346,014	346,014
Mensualidad - Crédito Puente	148,223	-	-	148,223
Cobranza y prepagos de capital	-	-	30,881	30,881
Otras líneas y apoyos	-	-	-	-
Mensualidades - Otras líneas y apoyos	1,444,146	-	-	1,444,146
Exempleados	-	\$ 1,004	-	1,004
Deudores y (acreedores) diversos, neto	-	-	11,228	11,228
<b>Cartera Vencida</b>	<b>\$ 3,042,842</b>	<b>\$ 1,004</b>	<b>\$ 2,080,964</b>	<b>\$ 5,124,810</b>
<b>Total Cartera de crédito</b>	<b>\$ 3,791,876</b>	<b>\$ 1,004</b>	<b>\$3,690,689</b>	<b>\$ 7,483,569</b>

**Cartera con restricción:**

Al 30 de septiembre de 2021, FOVI no tiene cartera restringida.

### **Créditos construcción con Entidades Financieras**

Dentro de la cartera vigente al 30 de septiembre de 2021, como parte de los créditos comerciales sin restricción, y en específico dentro de los Créditos construcción con Entidades Financieras no bancarias-otros, está incluido el saldo de los créditos otorgados al amparo del denominado Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por los Sismos de septiembre de 2017.

### **Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por los Sismos de septiembre de 2017.**

#### **Antecedentes**

FOVI instrumenta el Esquema de Crédito para la Adquisición, Reparación y Reconstrucción de Vivienda de Personas Afectadas en la Ciudad de México por el Sismo de septiembre de 2017, cuyo destino es el otorgamiento de crédito en condiciones preferenciales en apoyo a las personas cuyas viviendas resultaron dañadas.

El Esquema ofrece varias opciones de financiamiento, tales como a) producto de adquisición de una vivienda nueva o usada, b) producto de construcción de vivienda en terreno propio, c) producto de reparación estructural de mediano y largo plazo para edificios afectados y d) producto puente de reconstrucción de inmuebles colapsados o demolidos.

El Esquema de FOVI en Apoyo a los damnificados de la CDMX por los sismos, cuenta con el apoyo de los recursos del “Fondo para la Adquisición y Rehabilitación de Vivienda de la CDMX” que se encuentra en el Fideicomiso 2253, cuyo Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS). Durante el mes de junio del 2018 se otorgaron los seis primeros créditos del programa asociado al Fideicomiso 11824.

#### **Esquema de operación**

FOVI otorgó al Fideicomiso 11824 una línea de crédito por hasta \$5,950 millones pesos para que los damnificados por el sismo (Acreditados Finales) en la Ciudad de México accedan a un crédito por hasta \$4 millones y plazo de hasta 240 meses (20 años), este crédito es para las personas físicas que sufrieron daños severos en sus viviendas o la pérdida total de viviendas.

El esquema de Apoyo para la reconstrucción de viviendas consta de dos operaciones de crédito:

- a. Línea de crédito FOVI – Interacciones Fideicomiso no. 11824. - Línea otorgada por FOVI al Fideicomiso de Interacciones 11824 para financiar los créditos del Esquema.
- b. Créditos Individuales. - Con los recursos de la línea de crédito de FOVI, el Fideicomiso 11824 otorga créditos a los acreditados finales, siempre que se cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos por FOVI.

Respecto del Esquema cabe señalar que los pagos que realicen los damnificados por concepto de principal e intereses de los créditos otorgados para adquisición, reconstrucción y reparación de

viviendas, deben ser realizados en las cuentas del fideicomiso número 11824, estos recursos deben ser transferidos pass through a FOVI.

### Instrumentación del esquema de Apoyo para la reconstrucción de viviendas afectadas por sismos

En la instrumentación del Esquema se establecieron mecanismos de supervisión de las acciones y actividades realizadas por el Administrador Primario, cuyas funciones principales son la promoción, originación, administración y cobranza de los créditos fondeados por FOVI.

### Posición del Fideicomiso Interacciones 11824

El Fideicomiso 11824 al 30 de septiembre de 2021, tiene una línea de crédito con un saldo de \$79,708 con un monto de reserva de \$820.

Al ser un crédito a un fideicomiso, donde su patrimonio se constituye por créditos hipotecarios de vivienda, la reserva se determina con base en la metodología que corresponde a los subyacentes, en apego a lo establecido en el artículo 123, Apartado A, Sección Cuarta, Capítulo V, Título Segundo de la CUOEF.

Al 30 de septiembre de 2021 el Fideicomiso tiene como patrimonio 66 créditos activos para adquisición de vivienda, mismos que son considerados para la determinación de reservas del Fideicomiso, en base a las características específicas de cada uno de ellos y con fundamento en la metodología aplicable a cartera hipotecaria de vivienda establecida en el artículo 99 de la CUOEF, como sigue:

- La Exposición al Incumplimiento, como el saldo adeudado correspondiente al último día del mes.
- La probabilidad de incumplimiento, conforme a lo establecido en el Artículo 100, de la CUOEF.
- La severidad, conforme al Artículo 101 de la CUOEF.

Integración de los créditos asociados a la línea otorgada al F/11824:

Cartera Vigente		Cartera Vencida		Total	
Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos	Exposición	Núm. Créditos
\$ 76,202	64	\$ 3,506	2	\$ 79,708	66

Grado de Riesgo	Exposición	Porcentaje de Reservas Preventivas	Importe de Reservas	Número de créditos
A-1	\$ 74,097	0.1%	\$ 60	62
A-2	\$ 2,105	0.7%	\$ 14	2
B-1	\$ 0	n.a.	\$ 0	0
B-2	\$ 0	n.a.	\$ 0	0
B-3	\$ 0	n.a.	\$ 0	0
C-1	\$ 0	n.a.	\$ 0	0
C-2	\$ 1,110	10.0%	\$ 111	1
D	\$ 2,396	26.5%	\$ 635	1
E	\$ 0	n.a.	\$ 0	0

<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 79,708</b>		<b>\$ 820</b>	<b>66</b>
---------------	------------------	--	---------------	-----------

## **Esquema de Apoyo para Acreditados de FOVI (Contingencia COVID-19)**

### Antecedentes

El pasado 23 de marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “ACUERDO por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia”.

En respuesta a dicho acuerdo, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, considerando el probable impacto negativo en diversas actividades de la economía a causa de la emergencia sanitaria, determinó emitir con carácter temporal “Criterios Contables Especiales, aplicables a las instituciones de crédito” (los CCE). Al respecto, SHF como Fiduciario del FOVI solicitó a la CNBV en marzo del 2020, le aplicaran dichos criterios al FOVI.

Sobre el particular, la CNBV mediante oficio P301/2020 del 24 de abril del 2020, le autorizó al FOVI, utilizar los CCE en donde los clientes que se hubieren visto afectados y que estuvieren clasificados contablemente como vigentes al 28 de febrero de 2020.

Entre otros aspectos, los CCE prevén lo siguiente:

*Diferimiento parcial o total de pagos de capital y/o intereses hasta por 4 meses con posibilidad de extenderlo a 2 meses adicionales, para que los bancos puedan optar por hasta seis meses de la manera que les sea más conveniente en cada producto o cliente. Los saldos se podrán congelar sin cargo de intereses. Para todos aquellos créditos vigentes al cierre de (...).*

### Los beneficios del Esquema COVID consistieron en:

El Esquema COVID para Acreditados de FOVI, prevé diversas acciones de apoyo, entre ellas la concesión del pago de capital y/o intereses por 4 meses con posibilidad de ampliar 2 meses más.

### Instrumentación del Esquema de Apoyo

FOVI instrumentó su Esquema de Apoyo considerando los CCE emitidos por la CNBV (Esquema COVID) para la cartera hipotecaria, en donde accedieron al Esquema COVID aquellos créditos que cumplieran con los CCE y cuya solicitud fue aprobada por FOVI, o por los administradores de cartera de los fideicomisos de dación en pago, o bien por los mandatarios responsables de acuerdo a los lineamientos autorizados por FOVI.

La instrumentación del Esquema COVID se llevó a cabo a partir del mes de abril del 2020, con la aprobación del Comité de Gestión y Enajenación de Activos de Sociedad Hipotecaria Federal como Fiduciario del FOVI en su sesión extraordinaria 04 celebrada el 02 de abril de 2020 (acuerdo 06/E04/20).

El Esquema COVID benefició a 1,318 acreditados de créditos a la vivienda cuyo saldo al momento de la firma ascendió a \$ 73,072. No hubo créditos de cartera comercial que tuvieran acceso al Esquema COVID, debido a que no cumplieran con los lineamientos establecidos para tal fin.

Debido a que los beneficios del Esquema COVID fueron otorgados hasta por seis meses a partir de la fecha de instrumentación (abril pasado), al 30 de septiembre de 2021, los beneficios del Esquema COVID autorizados han expirado y por tanto ninguno de los créditos beneficiados se encuentra dentro del periodo de gracia.

Adicionalmente, como parte del Esquema COVID, a aquellos créditos que no liquidaron sus mensualidades habiendo recibido el periodo de gracia, se les otorgó el beneficio de diferir el pago de dichas mensualidades con exigibilidad al final del plazo.

A continuación, se detallan las cifras del Esquema COVID al 30 de septiembre de 2021:

	<b>Monto de mensualidades diferidas</b>	<b>Número de Créditos con mensualidades diferidas</b>
Cartera Comercial	\$ -	\$ -
Cartera Vivienda	17,758	1,318
<b>Total</b>	<b>\$ 17,758</b>	<b>\$1,318</b>

Derivado de la aplicación del Esquema COVID al 30 de septiembre de 2021, se dejó de reconocer en el Balance General los importes siguientes como cartera vencida:

	<b>Adeudo total</b>	<b>Intereses Moratorios</b>	<b>Número de Créditos con mensualidades Diferidas</b>
Cartera Comercial	\$ -	\$ -	\$ -
Cartera Vivienda	17,351	29	264
<b>Total</b>	<b>\$ 17,351</b>	<b>\$ 29</b>	<b>\$ 264</b>

#### Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera hipotecaria para los acreditados beneficiarios del Esquema COVID, se realizó considerando el monto del saldo que se dio como diferimiento, porque si bien, no fue exigible durante el período de gracia si formaba parte de su adeudo total.

Para estimar la reserva preventiva de dicha cartera sin la aplicación del beneficio del esquema de apoyo, se consideró que, los acreditados continuarían con el cumplimiento de sus obligaciones de pago ante el FOVI, toda vez que dichos acreditados presentaban un adecuado comportamiento de pago y se encontraban clasificados como vigentes, de conformidad con lo previsto en los CCE emitidos por la CNBV. Lo anterior, se ve reflejado en la reducción de la exposición sujeta a reservas y de manera prudencial, se consideraron los parámetros de riesgos determinados con base a lo establecido en la regulación vigente.

En ese sentido, se destaca que para los acreditados que recibieron los beneficios del Esquema COVID implementado por FOVI, derivado de la aplicación de los CCE emitidos por la Comisión, las Estimaciones preventivas de la Cartera de Crédito sujeta al Esquema COVID sin beneficio de dicha facilidad regulatoria, que se hubieran registrado y presentado tanto en el balance general como en el estado de resultados, al 30 de septiembre de 2021, serían de \$1,616, mientras que el importe de las estimaciones preventivas de la cartera de crédito sujeta a los beneficios del Esquema COVID asciende a \$1,666, dichos importes se distribuyen por tipo de cartera de la siguiente manera:

Cartera	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito Reestructurada al amparo de CCE reconociendo el beneficio de dicha facilidad regulatoria	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito Reestructurada al amparo de CCE sin beneficio de dicha facilidad regulatoria	Estimaciones Preventivas de la Cartera de Crédito no Reestructurada al amparo de CCE
<b>Primer Piso</b>	<b>1,665</b>	<b>1,616</b>	<b>4,135,150</b>
Dacionada	1,018	1,005	3,081,721
Delegada	0	0	83,130
PROSAVI	647	611	970,299
<b>Segundo Piso</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,527,752</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,665</b>	<b>1,616</b>	<b>5,662,902</b>

\*Dentro del total de reservas reportadas 5,953,653, no se están incluyendo 288,082 de la Reserva de Riesgo de Extensión y 1,004 de Créditos al Consumo.

### Cartera por Moneda:

Al 30 de septiembre de 2021, la cartera de crédito incluye cartera contratada en Pesos, Dólares, UDIs y VSM que se integran de la siguiente forma:

2021	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		TOTAL MILES DE PESOS
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	
<b>CARTERA VIGENTE</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Sin Restricción									
Actividad empresarial o comercial	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-
Entidades financieras	743,494	743,494	-	-	83	572	-	-	744,066
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores y (Acreedores) diversos	3	3	-	-	-	-	-	-	3
	<b>743,497</b>	<b>743,497</b>	-	-	<b>83</b>	<b>572</b>	-	-	<b>744,069</b>
<b>Créditos Consumo</b>									
Sin Restricción									
Restringida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Sin Restricción									
Media y residencial	88,678	88,678	30	605	1,223	8,437	15	2,078	99,798
De interés social	1,168,027	1,168,027	78	1,577	52,079	359,500	70	9,915	1,539,019
Deudores y (Acreedores) diversos	63	63	-	-	-	-	-	-	63
	<b>1,256,768</b>	<b>1,256,768</b>	<b>108</b>	<b>2,182</b>	<b>53,302</b>	<b>367,937</b>	<b>85</b>	<b>11,993</b>	<b>1,638,880</b>
Deudores y (Acreedores) diversos	<b>(24,190)</b>	<b>(24,190)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(24,190)</b>
<b>TOTALES CARTERA VIGENTE</b>	<b>1,976,075</b>	<b>1,976,075</b>	<b>108</b>	<b>2,182</b>	<b>53,385</b>	<b>368,509</b>	<b>85</b>	<b>11,993</b>	<b>2,358,759</b>



2021	Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		Cifras en Moneda origen		TOTAL MILES DE PESOS
	Pesos	MILES DE PESOS	Dólares	MILES DE PESOS	UDIs	MILES DE PESOS	VSM	MILES DE PESOS	
<b>CARTERA VENCIDA</b>									
<b>Créditos Comerciales</b>									
Actividad empresarial o comercial	1,515,593	\$ 1,515,593	-	\$ -	16,625	\$ 83,102	-	\$ -	1,598,695
Entidades financieras	1,444,147	1,444,147	-	-	-	-	-	-	1,444,147
Entidades gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores y (Acreedores) diversos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>2,959,740</b>	<b>2,959,740</b>	-	-	<b>16,625</b>	<b>83,102</b>	-	-	<b>3,042,842</b>
<b>Créditos Consumo</b>	1,004	1,004	-	-	-	-	-	-	1,004
	<b>1,004</b>	<b>1,004</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1,004</b>
<b>Créditos a la vivienda</b>									
Media y residencial	152,141	152,141	-	-	52,843	24,735	23	3,258	180,134
De interés social	1,655,831	1,655,831	176	3,558	3,469,271	228,715	46	6,505	1,894,609
Deudores y (Acreedores) diversos, neto	-	-	-	-	815,979	5,648	-	-	5,648
	<b>1,807,972</b>	<b>1,807,972</b>	<b>176</b>	<b>3,558</b>	<b>4,338,093</b>	<b>259,098</b>	<b>69</b>	<b>9,763</b>	<b>2,080,391</b>
Deudores y (Acreedores) diversos	573	573	-	-	-	-	-	-	573
<b>TOTALES CARTERA VENCIDA</b>	<b>4,769,289</b>	<b>4,769,289</b>	<b>176</b>	<b>3,558</b>	<b>4,354,718</b>	<b>342,200</b>	<b>69</b>	<b>9,763</b>	<b>5,124,810</b>

Al 30 de septiembre de 2021, FOVI ha otorgado créditos a siete intermediarios financieros, con plazos mayores a un año, los saldos totales por intermediario superiores al equivalente en moneda nacional a 30 millones de UDIs ascienden a \$5,109,981.

Al 30 de septiembre de 2021 no hay ningún crédito que rebase el 10% del patrimonio de FOVI.

Asimismo, el saldo total de los tres principales intermediarios al 30 de septiembre de 2021 asciende a \$3,289,060.

### **Cartera reestructurada y renovada:**

Al 30 de septiembre de 2021, el monto de los créditos reestructurados y los créditos renovados fueron:

<u>Cartera Vigente</u>	<u>Reestructuras</u>	<u>Renovaciones</u>	<u>Créditos modificados no reestructurados</u>
<b>Créditos Comerciales</b>			
Actividad empresarial o comercial	-	-	-
Entidades financieras	\$ 21,721	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>			
Media y residencial	20,088	-	-
De interés social	607,847	\$ 63	-
<b>TOTAL VIGENTE</b>	<b>\$ 649,656</b>	<b>\$ 63</b>	<b>\$ -</b>

<u>Cartera Vencida</u>	<u>Reestructuras vencidas</u>	<u>Renovaciones vencidas</u>	<u>Reestructuras traspasadas a cartera vencida</u>	<u>Renovaciones traspasadas a cartera vencida</u>
<b>Créditos Comerciales</b>				
Actividad empresarial o comercial	\$ 60,572	-	-	-
Entidades financieras	-	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	-
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	41,413	-	-	-
De interés social	616,606	\$ 19,770	-	-
<b>TOTAL VENCIDA</b>	<b>\$ 718,591</b>	<b>\$ 19,770</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

Al 30 de septiembre de 2021, los movimientos de la cartera de crédito se integra como sigue:

	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo inicial de Cartera al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 2,573,307</b>	<b>\$ 5,358,599</b>	<b>\$ 7,931,906</b>
Créditos otorgados	25,364	-	25,364
Cobranza y prepagos de capital	(620,820)	(294,129)	(914,949)
Venta de cartera	-	-	-
Reactivación de Créditos Subastados	-	-	-
Dación en pago	-	-	-
Adjudicación en pago	-	-	-
Reestructuraciones	17,174	(5,696)	11,478
Refinanciamiento	-	-	-
Quitas	(1,068)	(49,716)	(50,784)
Castigos	(79)	(300)	(379)
Provisiones	345,823	120,779	466,602
Traspaso de cartera vencida	159,971	(159,971)	-
Traspaso a cartera vencida	(162,161)	162,161	-
Deudores diversos	532	(2,779)	(2,247)
Traspasos entre administradores	-	-	-
Baja cartera por recepción			
Bienes adjudicados	-	(11,837)	(11,837)
Otros	20,716	7,699	28,415
<b>Saldo final de Cartera</b>	<b>\$ 2,358,759</b>	<b>\$ 5,124,810</b>	<b>\$ 7,483,569</b>

Al 30 de septiembre de 2021 el monto de los intereses y comisiones cobradas se agrupan como sigue:

	<u>VIGENTE</u>	<u>VENCIDA</u>
<b>Cartera comercial</b>		
<u>Actividad empresarial o comercial</u>		
Intereses	\$ -	\$ -
Valorización	-	657
Comisiones	-	-
<u>Entidades financieras</u>		
Intereses	40,653	-
Valorización	27	-
Comisiones	827	-
<b>Total cartera Comercial</b>	<b>\$ 41,507</b>	<b>\$ 657</b>

<b>Cartera vivienda</b>	<b><u>VIGENTE</u></b>	<b><u>VENCIDA</u></b>
<u>Media y residencial</u>		
Intereses	\$ 22,516	\$ 8,071
Valorización	631	1,402
Comisiones	4,551	1,815
<u>De interés social</u>		
Intereses	95,446	76,993
Valorización	18,151	7,839
Comisiones	51,162	10,037
<b>Total Cartera Vivienda</b>	<b>\$ 192,457</b>	<b>\$ 106,157</b>

Las comisiones por originación de crédito inicial registrada en resultados al 30 de septiembre de 2021 es de \$203.

FOVI no ha tenido al 30 de septiembre de 2021 comisiones por reestructuras.

Al 30 de septiembre de 2021, la cartera de crédito vencida comercial sin restricción, los créditos de consumo sin restricción y los créditos a la vivienda sin restricción, incluyendo la totalidad de los intereses devengados vencidos reconocidos en cuentas de orden, a partir de la fecha en que esta fue clasificada como tal, presentan los siguientes rangos de vencimiento:

<b><u>CARTERA VENCIDA</u></b>	<b><u>De 1 a 180 días</u></b>	<b><u>De 181 a 365 días</u></b>	<b><u>De 366 días a 2 años</u></b>	<b><u>Más de 2 años</u></b>	<b><u>SUB-TOTAL</u></b>	<b><u>Cuentas de orden</u></b>	<b><u>TOTAL</u></b>
<b>Créditos Comerciales</b>							
Actividad Empresarial o Comercial	\$ 151	\$ -	\$ -	\$ 1,630,509	\$ 1,630,660	\$(31,964)	\$ 1,598,696
Entidades Financieras	-	-	-	1,860,908	1,860,908	(416,762)	1,444,146
Entidades Gubernamentales	-	-	-	-	-	-	-
<b>Créditos Consumo</b>	-	-	-	1,004	1,004	-	1,004
<b>Créditos a la vivienda</b>							
Media y residencial	19,458	9,551	16,750	135,108	180,867	(733)	180,134
De interés social	249,553	133,036	214,104	3,004,142	3,600,835	(1,700,005)	1,900,830
	<b>\$ 269,162</b>	<b>\$ 142,587</b>	<b>\$ 230,854</b>	<b>\$ 6,631,671</b>	<b>\$ 7,274,274</b>	<b>(\$ 2,149,464)</b>	<b>\$ 5,124,810</b>

El importe de los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida al 30 de septiembre de 2021 fue de \$3,064,058. El saldo acumulado de dichos intereses se reconoce en el rubro de intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida en cuentas de orden.

Al 30 de septiembre de 2021, el monto de las líneas de crédito registrado en compromisos crediticios en cuentas de orden asciende a \$6,470,539.

### Cartera Emproblemada

La cartera emproblemada corresponde a créditos vencidos y vigentes respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada. En este sentido no toda la cartera vencida es clasificada como emproblemada.

Al 30 de septiembre de 2021, la cartera emproblemada que incluye los saldos en los fideicomisos de dación en pago, se integra de la siguiente forma:

CARTERA	Cartera Emproblemada			Cartera no Emproblemada			Total
	Vigente	Vencida	Total	Vigente	Vencida	Total	
Empresarial	\$0	\$1,598,696	\$1,598,696	\$0	\$0	\$0	\$1,598,696
Entidades Financieras	\$0	\$1,444,146	\$1,444,146	\$749,034	\$0	\$749,034	\$2,193,180
<b>Total*</b>	<b>\$0</b>	<b>\$3,042,842</b>	<b>\$3,042,842</b>	<b>\$749,034</b>	<b>\$0</b>	<b>\$749,034</b>	<b>\$3,791,876</b>

\*La cartera total del balance general asciende a \$7,483,569, que incluye \$3,690,689 de la cartera hipotecaria y \$1,004 de consumo, en adición al monto total presentado en este cuadro.

### Concentración Geográfica de la cartera por entidad federativa

Un elemento importante en el análisis de la cartera se relaciona con la concentración desde el punto de vista geográfico, ya que existe un riesgo diferenciado entre zonas geográficas, debido a condiciones económico-políticas que pueden llevar a un incremento de la pérdida esperada. Es por ello que, para cada una de las contrapartes, garantías (colaterales) y/o subyacentes que respaldan la exposición de SHF se asocia la entidad federativa donde se encuentra, considerando que una cartera diversificada reduce el riesgo de incumplimiento por condiciones económicas que pudieran afectar a una entidad.

A continuación, se detalla el porcentaje de concentración por región de la cartera de crédito:

FOVI Entidad Federativa	Concentración Septiembre 2021
AGUASCALIENTES	0.09%
BAJA CALIFORNIA	4.04%
BAJA CALIFORNIA SUR	1.14%
CAMPECHE	0.72%
COAHUILA	2.34%
COLIMA	0.40%
CHIAPAS	2.59%
CHIHUAHUA	0.93%
CIUDAD DE MEXICO	35.17%
DURANGO	0.87%
GUANAJUATO	0.78%
GUERRERO	0.99%
HIDALGO	0.12%
JALISCO	1.98%
MEXICO	8.99%
MICHOACAN	1.05%
MORELOS	1.77%
NAYARIT	0.82%

NUEVO LEON	2.79%
OAXACA	2.75%
PUEBLA	3.67%
QUERETARO	0.72%
QUINTANA ROO	3.78%
SAN LUIS POTOSI	1.28%
SINALOA	3.48%
SONORA	3.40%
TABASCO	0.40%
TAMAULIPAS	1.10%
TLAXCALA	0.49%
VERACRUZ	10.07%
YUCATAN	1.07%
ZACATECAS	0.21%

*\*Se incluyen créditos de la Cartera Dacionada con  
origenación identificada*

## NOTA 10. ESTIMACIÓN PREVENTIVA

Al 30 de septiembre de 2021, las estimaciones preventivas se integran como sigue:

Cartera Comercial:	
Créditos a Entidades Financieras	\$ 1,448,559
Créditos puente	<u>1,597,357</u>
	<b>3,045,916</b>
Cartera Hipotecaria de Vivienda:	
Programas PROSAVI y DDF	1,009,483
Créditos Individuales	<u>379,078</u>
	<b>1,388,561</b>
Cartera de Consumo:	
Préstamos Exempleados	<u>1,004</u>
<u>Reserva Adicional</u>	
Reserva por testimonios	129,174
Complemento de intereses devengados no cobrados de cartera vencida	7,665
Reservas reconocidas por la CNBV	<u>1,381,333</u>
	<b>1,518,172</b>
Avales:	
Saldo Final	382,126
GPI	127,534
GPO 65%	<u>1,631</u>
	<b>511,291</b>
<b>Saldo de Estimación Preventiva</b>	<b><u>\$6,464,944</u></b>

Al 30 de septiembre de 2021, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios correspondientes a los avales otorgados son \$511,291, dentro de los cuales se consideran las estimaciones preventivas para riesgos crediticios constituidas para cubrir la garantía de incumplimiento de los avales otorgados que asciende a \$127,534.

La estimación preventiva adicional por testimonios faltantes corresponde al riesgo al que se encuentra expuesto FOVI por la carencia de testimonios o de su inscripción del universo de créditos fideicomitidos provenientes de las daciones en pago, mismas que al 30 de septiembre de 2021, asciende a \$129,174.

Al 30 de septiembre de 2021, se tienen constituidas reservas correspondientes a Riesgo de Extensión por un monto de \$288,082. Dado el inicio del programa “FOVI Te Reconoce”, en septiembre de 2017, se determinó que, para aquellos créditos con morosidad menor a 12 meses, se mantiene el máximo de la reserva entre el mes anterior y el actual. De enero a septiembre de 2021, se han liquidado 200 y reestructurado 79 créditos, con un impacto en la reserva de Riesgos de Extensión de \$21,253.

Al 30 de septiembre de 2021, las reservas reconocidas por la CNBV mencionadas en el cuadro anterior se integran como sigue:

<b>Reservas reconocidas por la CNBV</b>	
Fideicomisos de cartera en administración	\$1,052,570
Riesgo Extensión	288,082
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	40,681
<b>Total</b>	<b><u>\$1,381,333</u></b>

Las reservas por fideicomisos de cartera en administración corresponden a los excedentes generados por la diferencia entre el valor de la cartera neta de reservas que tenía FOVI como acreedor con algunos intermediarios antes de la dación en pago en contraste al valor de los derechos fideicomisarios recibidos por las mismas, por lo que en apego a lo establecido en el criterio B-5 “Cartera de Crédito” párrafo 84 del Anexo 37 de la CUOEF, al 30 de septiembre de 2021, éstas ascienden a \$1,052,570.

Las citadas estimaciones se irán extinguiendo en función al deterioro que presenten los activos cedidos a los fideicomisos y se generen las estimaciones preventivas por riesgo de crédito conforme a la metodología aplicable en cada activo.

Adicionalmente y en apego a lo establecido en la fracción I, inciso a) del Artículo 59 de la CUOEF, que define al riesgo de extensión como la pérdida potencial por la posibilidad de no cubrir la totalidad de los créditos con los pagos establecidos, como consecuencia de la obligación que tienen el INFONAVIT y FOVISSSTE de eximir al acreditado de su pago alcanzado al vencimiento del plazo del crédito.

Y debido a que los productos de doble Índice pueden generar el efecto de obtener un saldo remanente en la fecha de vencimiento de los créditos, FOVI se encuentra obligado a eximir al acreditado del pago, es decir, le aplica el Riesgo de Extensión definido en la CUOEF.

Por lo que, para FOVI la constitución de las reservas por Riesgos de Extensión se deriva de aquellos créditos en los que exista la posibilidad de no cubrir la totalidad del saldo de los créditos con los pagos establecidos, como consecuencia de la diferencia de actualización de tasa y pago con distintos índices (doble índice), estipulándose la obligación de FOVI de eximir al acreditado del pago del saldo final alcanzado en la fecha de vencimiento del crédito. La reserva de riesgo de extensión se estima como el valor presente del saldo final proyectado a la fecha de vencimiento de cada crédito considerando las condiciones actuales del saldo, la tasa y el pago de cada crédito.

A continuación, se muestra un análisis de los movimientos de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>\$6,829,012</b>
Estimación afectada a los resultados del ejercicio	26,482
Adjudicaciones y reestructuras	(277,054)
Liberación en resultados	(102,736)
Garantías ejercidas	<u>(10,760)</u>
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b><u>\$6,464,944</u></b>

Al 30 de septiembre de 2021, las calificaciones de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en la Nota 4, inciso i, se muestran a continuación:

	<b>Importe cartera crediticia avales</b>	<b>Cartera comercial</b>	<b>Cartera de consumo</b>	<b>Cartera hipotecaria de vivienda</b>	<b>Total estimación preventiva para riesgos crediticios</b>
Riesgo A-1	\$2,119,772	\$ 3,200	-	\$ 2,339	\$ 5,539
Riesgo A-2	201,200	852	-	717	1,569
Riesgo B-1	63,372	-	-	551	551
Riesgo B-2	89,598	361	-	880	1,241
Riesgo B-3	193,800	-	-	3,324	3,324
Riesgo C-1	80,500	-	-	2,337	2,337
Riesgo C-2	280,499	-	-	25,950	25,950
Riesgo D	704,482	-	-	89,653	89,653
Riesgo E	<u>4,844,996</u>	<u>3,041,502</u>	<u>\$1,004</u>	<u>1,391,976</u>	<u>4,434,482</u>
	<b><u>\$8,578,219</u></b>	<b><u>\$3,045,915</u></b>	<b><u>\$1,004</u></b>	<b><u>\$1,517,727</u></b>	<b><u>\$4,564,646</u></b>
Estimación de garantía de saldo final					382,126
Estimación por testimonios					129,174
Estimación por intereses vencidos					7,665
Estimación adicional CNBV					<u>1,381,333</u>
					<b><u>\$6,464,944</u></b>

## NOTA 11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)

Al 30 de septiembre de 2021, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Comisiones por cobrar	\$ 27,609
Cuentas por cobrar de fideicomisos de cartera en administración	1,090,932
Deudores por colateral otorgados en efectivo	321,923
Otros	<u>224,383</u>
Subtotal	1,664,847
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>(259,132)</u>
<b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>\$ <u>1,405,715</u></b>

Las cuentas por cobrar de los fideicomisos de cartera en administración corresponden en su mayoría a cobranza recibida en las chequeras de FOVI pendiente de aplicar en la cartera.

El saldo de Deudores por colateral otorgados en efectivo corresponde al efectivo que FOVI otorga a SHF como garantía de las obligaciones de FOVI por los Swaps UDIS-Pesos Crecientes que se describen en el inciso g de la Nota 4, al amparo del Contrato Global de Garantías que ambas entidades firmaron en el mes de junio de 2016. Cabe mencionar que FOVI recibe rendimientos mensuales sobre el saldo promedio diario del colateral otorgado, a una tasa de mercado estipulada en dicho Contrato Global de Garantías.

El monto de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro, se determina de acuerdo a una evaluación de las pérdidas esperadas por deterioro de las cuentas por cobrar considerando la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de las cuentas por cobrar.

## NOTA 12. BIENES ADJUDICADOS, NETO

Al 30 de septiembre de 2021, los bienes adjudicados, se integran como sigue:

Valor de adjudicación o registro Fideicomisos	\$ 2,175,685
Monto de la estimación Fideicomisos	<u>(2,131,326)</u>
<b>Bienes adjudicados neto, en Fideicomisos</b>	<b><u>44,359</u></b>
Valor de adjudicación o registro FOVI	1,319,908
Monto de la estimación FOVI	(1,318,067)
Incremento por actualización FOVI	<u>1,897</u>
<b>Bienes adjudicados neto, propios FOVI</b>	<b><u>3,738</u></b>
	<b>\$ <u>48,097</u></b>

Al 30 de septiembre de 2021, el 100% del saldo neto del rubro de Bienes Adjudicados corresponden a Bienes Inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2021 no se tiene saldo neto de Bienes Adjudicados que correspondan a bienes muebles, valores y derechos adjudicados.



Al 30 de septiembre de 2021 las reservas preventivas adicionales, determinadas en apego a lo establecido en los párrafos 84 y 85 del criterio B-5 del anexo 37 de la CUOEF, para los citados bienes muebles, valores y derechos adjudicados ya no presentan saldo debido a que fue traspasado a la reserva normativa.

Al 30 de septiembre de 2021, en los fideicomisos de dación en pago se hicieron adjudicaciones cuyo valor del activo que dio origen a las mismas fue igual a las estimaciones correspondientes a la fecha de adjudicación, es decir, que su valor neto en libros era cero. El valor del crédito que le dio origen a los citados bienes, así como las estimaciones correspondientes ascendieron a \$167,318.

Al 30 de septiembre de 2021, los movimientos de los bienes adjudicados que fueron recibidos mediante dación en pago en los fideicomisos de dación en pago, se integraron como sigue:

Bienes adjudicados al inicio del período	\$ 2,180,765
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	<u>(2,135,424)</u>
<b>Bienes adjudicados, neto al inicio del periodo</b>	<b><u>45,341</u></b>
<u>Movimientos del ejercicio:</u>	
Adjudicaciones del ejercicio	9,559
Incremento a la estimación para baja de valor por adjudicaciones	(7,243)
Venta de bienes adjudicados	(14,639)
Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta	<u>11,341</u>
Suma de movimientos netos del período	<b><u>(982)</u></b>
<b>Bienes adjudicados al final del periodo</b>	<b><u>\$ 44,359</u></b>
Bienes adjudicados:	
(Bienes adjudicados al inicio del periodo + Adjudicaciones Del ejercicio – venta de adjudicados)	2,175,685
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados	
(Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al inicio del periodo + Incremento a la estimación preventiva para baja de valor de bienes adjudicados - Aplicaciones a la estimación para baja de valor por venta)	<u>(2,131,326)</u>
<b>Bienes adjudicados, neto al final del periodo</b>	<b><u>\$ 44,359</u></b>

Al 30 de septiembre de 2021, se realizaron diversas ventas de bienes adjudicados en los fideicomisos de dación en pago, como sigue:

Monto del Bien Adjudicado	\$14,639
Estimación para baja de valor de bienes adjudicados al momento de la venta	<u>(11,341)</u>
Valor en libros del Bien adjudicado al momento de la venta	3,298
Valor de la venta	<u>13,926</u>
Resultado en venta de bienes adjudicados	
(Valor de la venta - Valor en libros)	<b><u>\$ 10,628</u></b>

### NOTA 13. INVERSIONES PERMANENTES

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de este rubro se integra como sigue:

<u>Asociadas</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>	
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.27%	\$138,311
Fideicomiso CI BANCO CIB/2848	100.00%	<u>16</u>
		<b><u>\$138,327</u></b>

### NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de acreedores diversos y otras cuentas por pagar este rubro se integra como sigue:

Controversias judiciales	\$ 3,489
Otras cuentas por pagar de fideicomisos	258,959
Honorarios Fiduciarios a SHF	60,919
Otros pasivos	<u>157,230</u>
	<b><u>\$480,597</u></b>

### NOTA 15. CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS

Al 30 de septiembre de 2021 el saldo de este rubro se integra como sigue:

Comisiones diferidas (Otorgamiento inicial del crédito)	<u>\$20,150</u>
	<b><u>\$20,150</u></b>

### NOTA 16. PATRIMONIO CONTABLE

El patrimonio contribuido de FOVI al 30 de septiembre de 2021, se integra como sigue:

Aportaciones del Gobierno Federal conforme al programa de inversión	\$1,272,748
Recursos provenientes de crédito a través de Banobras	<u>325,709</u>
<b><u>Total del patrimonio contribuido</u></b>	<b><u>\$1,598,457</u></b>

### NOTA 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el curso normal de sus operaciones, FOVI lleva a cabo transacciones con SHF y sus asociadas. De acuerdo con las políticas de FOVI, todas las operaciones con partes relacionadas procuran evitar el conflicto de interés y, en su caso, son autorizadas por el Comité Técnico y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2021 se muestran a continuación:

<b>INGRESOS</b>	
Ingresos por intereses por pagarés y Cedes a SHF	\$ 35,360
Ingresos por garantía de colaterales a SHF	21,229
Ingresos por contragarantía a SHF	<u>9</u>
	<b>\$ 56,598</b>
<b>GASTOS</b>	
Egresos por honorarios fiduciarios SHF	<b>\$ (142,208)</b>

Los saldos por cobrar y por pagar con SHF al 30 de septiembre de 2021, se integran como sigue:

<b>Cuenta por cobrar:</b>	
Emisiones de Cedes de SHF adquiridos en inversiones	\$ 300,851
Deudores por colaterales otorgados en efectivo a SHF	321,923
Cobros realizados por cuenta de SHF	<u>-</u>
	<b>\$ 622,774</b>
<b>Cuentas por pagar:</b>	
Honorarios fiduciarios	(60,919)
Pagos realizados por cuenta de SHF	<u>(3,282)</u>
	<b>(64,201)</b>
	<b>\$ 558,773</b>

Asimismo, se tienen celebrados con SHF contratos de operaciones con derivados con SHF, como se indica en la Nota 8, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Nota 7.

## NOTA 18. CUENTAS DE ORDEN

### a. Avales otorgados

Corresponden al importe de las garantías otorgadas por FOVI consistentes en:

**Garantía de saldo final:** La cobertura permite que los pagos mensuales del acreditado final estén referidos al salario mínimo, mientras que el esquema de amortización de la hipoteca tiene como base una tasa nominal variable o una tasa real. En periodos de pérdida de poder adquisitivo del salario, la amortización del crédito frecuentemente es negativa, originando refinanciamiento de intereses, lo cual incrementa el saldo de la cartera.

La cobertura otorgada por FOVI consiste en la condonación del saldo final del crédito, una vez transcurrido el plazo originalmente pactado, siempre que el acreditado estuviere al corriente en sus pagos.

**Garantía por incumplimiento:** La cobertura tiene como objetivo proteger a los intermediarios financieros en un porcentaje de las pérdidas originadas por quebrantos de los acreditados. FOVI comparte el riesgo de crédito por el 50% de las pérdidas originadas por los acreditados finales y en algunos casos hasta del 100%.

Garantía SHF Construcción: Se otorga para cubrir el riesgo de incumplimiento de créditos puente otorgados por parte de entidades financieras a micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) desarrolladoras de vivienda, habiendo recibido o no fondeo por parte de SHF / FOVI.

Garantía Primeras Perdidas Sismos (Garantía GPP sismos): Producto que da cobertura al portafolio de créditos individuales otorgados por SHF a través del esquema de financiamiento denominado “Esquema de Apoyo de SHF para la Reconstrucción de Viviendas Afectadas por los Sismos” (“Esquema de Apoyo”). Este producto de garantías de FOVI otorga una Garantía de Primeras Pérdidas de Portafolio al Fideicomiso Vehículo acreditado de SHF para operar el “Esquema de Apoyo”, para cubrir el riesgo crediticio asociado a éste “Esquema de Apoyo”.

Al 30 de septiembre de 2021, el rubro de avales otorgados se integra como sigue:

Garantía de saldo final	\$ 621,642
Garantía por incumplimiento	371,805
Garantía SHF construcción.	-
Garantía GPP sismos.	<u>1,751</u>
<b>Avales Otorgados</b>	<b><u>\$ 995,198</u></b>

El monto de las provisiones constituidas al 30 de septiembre de 2021, para los avales otorgados asciende a (\$511,291), y se encuentra incluido en el total de estimaciones preventivas del Balance General.

b. Otras cuentas de registro

Al 30 de septiembre de 2021, el rubro de otras cuentas de registro se integra como sigue:

Créditos por refinanciamiento otorgado	\$ 28,111,040
Registro de conceptos diversos	<u>5,877,190</u>
Otras cuentas de registro	<b><u>\$33,988,230</u></b>

c. Colaterales recibidos por la entidad

Las operaciones de reporto realizadas por FOVI están orientadas a efectivo, donde FOVI actúa como reportadora entregando efectivo y recibiendo como colateral títulos financieros, a cambio de un premio. La intención de FOVI es de invertir su exceso de efectivo.

Al 30 de septiembre de 2021, se integra como sigue:

Bondes	\$ 5,595,703
Bono IPAB	-
BPAG28	995,227
BPAG91	<u>22,009</u>
Certificados Bursátiles Bancarios	580,460
Cetes	-
PRLV'S	-
<b>Colaterales recibidos por la entidad</b>	<b><u>\$ 7,193,399</u></b>

## NOTA 19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 30 de septiembre de 2021, derivado del curso normal de operaciones del Fondo, existen diferentes tipos de juicios en los que puede tener participación el Fondo, respecto de los cuales la posibilidad de ocurrencia de una contingencia difiere en cada tipo de juicio, teniéndose en términos generales una expectativa baja de que los mismos tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

Las provisiones registradas son suficientes para cubrir los montos que se pudieran derivar de estos litigios, mismas que en opinión de la administración de la Institución y de sus asesores legales, son suficientes para cubrir los montos que pudieran resultar en una contingencia derivada de estos asuntos; no obstante, ninguno de éstos, individual o colectivamente, es probable que resulten en el registro de un pasivo adicional que pudiera afectar de manera importante su posición financiera, los resultados de operación o su liquidez.

## NOTA 20. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 30 de septiembre de 2021, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

Cifras en miles de pesos	Operaciones crediticias de primer piso	Operaciones crediticias de segundo piso	Operaciones de inversión	Cobertura salarios mínimos -Udis	Garantías	Otros	TOTAL
<b>Septiembre 2021.</b>							
Ingresos por intereses	154,901	156,304	162,470	363,686	-	-	837,361
Gastos por intereses	-	-	-	-	-	-	0
<b>Margen Financiero</b>	<b>\$154,901</b>	<b>\$156,304</b>	<b>\$162,470</b>	<b>\$363,686</b>	-	-	<b>\$837,361</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(20,821)	(121,999)	-	-	219,074	-	\$76,254
<b>Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios</b>	<b>134,080</b>	<b>34,305</b>	<b>162,470</b>	<b>363,686</b>	<b>219,074</b>	-	<b>913,615</b>
Comisiones y tarifas cobradas y pagadas (neto)	7,399	(11,778)	0	42,270	38	0	37,929
Resultado por intermediación	0	-	(5,445)	685,566	-	-	680,121
Otros ingresos (egresos) de la operación	11,795	(235,334)	-	-	-	-	(223,539)
Gastos de administración y promoción	(123,988)	(40,879)	(20,251)	(4,313)	(5,456)	-	(194,887)
<b>Resultado de la Operación</b>	<b>29,286</b>	<b>(253,686)</b>	<b>136,774</b>	<b>1,087,209</b>	<b>213,656</b>	-	<b>1,213,239</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-	(1,628)	(1,628)
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>29,286</b>	<b>(253,686)</b>	<b>136,774</b>	<b>1,087,209</b>	<b>213,656</b>	<b>(1,628)</b>	<b>1,211,611</b>
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$29,286</b>	<b>(\$253,686)</b>	<b>\$136,774</b>	<b>\$1,087,209</b>	<b>\$213,656</b>	<b>(\$1,628)</b>	<b>\$1,211,611</b>
<b>Activos</b>	<b>\$1,419,617</b>	<b>\$158,396</b>	<b>\$6,553,686</b>	<b>\$8,720,063</b>	-	-	-
<b>Pasivos</b>	-	-	-	<b>\$450,789</b>	-	-	-

El segmento de operaciones crediticias de primer piso, que representa al 30 de septiembre de 2021 el 18%, del margen financiero, corresponde a los activos que se tienen en los fideicomisos de cartera en administración como daciones.

El segmento de operaciones crediticias de segundo piso, que representa al 30 de septiembre de 2021 el 19%, del margen financiero, corresponde al origen de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

El segmento de operaciones de inversión, que representa al 30 de septiembre de 2021 el 19%, del margen financiero, corresponde a las disponibilidades y a las inversiones efectuadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de cobertura salarios mínimos-UDIS, que representa al 30 de septiembre de 2021 el 44%, del margen financiero, corresponde al programa de cobertura para créditos hipotecarios denominados en UDIS, el cual permite que los acreditados paguen en salarios mínimos una hipoteca originada en UDIS, con el objetivo de eliminar el riesgo de pagar incrementos en el valor de la UDI que excedan los incrementos salariales. En este segmento de negocio se incluyen tanto los esquemas de cobertura como la inversión de recursos para afrontar los intercambios futuros de flujos del programa.

El segmento de garantías corresponde a las distintas garantías otorgadas por FOVI al mercado hipotecario, principalmente garantías de saldo final, garantías de incumplimiento, de pago oportuno y la garantía a créditos para afectados por los sismos del 19 de septiembre de 2017.

Al 30 de septiembre de 2021, no se tienen ingresos o egresos por el segmento de asistencia técnica.

## NOTA 21. INFORMACIÓN ADICIONAL SOBRE EL ESTADO DE RESULTADOS

### a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses, al 30 de septiembre de 2021, se integran como sigue:

<b>Intereses de cartera Vigente</b>	<b>\$ 158,615</b>
Créditos comerciales con restricción	
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Créditos comerciales sin restricción	<u>40,653</u>
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	40,653
Consumo	-
Créditos de Vivienda	<u>117,962</u>
Media y residencial	22,516
De interés social	95,446
<b>Intereses de cartera Vencida</b>	<b>85,063</b>
Créditos comerciales	<u>-</u>
Actividad empresarial	-
Entidades financieras	-
Consumo	-
Créditos de Vivienda	85,063
<b>Comisiones de cartera de crédito</b>	<b>203</b>
<b>Valorización</b>	<b>29,584</b>
Intereses de inversiones en valores y disponibilidades (incluyen los premios de las operaciones de reporto)	<u>563,896</u>
	<b>\$ 837,361</b>

Al 30 de septiembre de 2021, FOVI no ha tenido comisiones por reestructuras.

**b) Gastos por intereses**

Los gastos por intereses, al 30 de septiembre de 2021, se integra como sigue:

Gastos por intereses de préstamos	\$ <u>    -</u>
-----------------------------------	-----------------

**c) Comisiones cobradas y pagadas**

Las comisiones cobradas y pagadas, al 30 de septiembre de 2021, se integran como sigue:

<b>Comisiones y tarifas cobradas:</b>	
Por intercambio de flujos de derivados	\$ 104,819
Por operaciones de crédito	68,189
Por avales	29
Otros	17
	<u>\$ 173,054</u>
<b>Comisiones y tarifas pagadas:</b>	
Por intermediación	\$ (1,148)
Por servicios financieros	(988)
Otros	(132,989)
	<u>\$(135,125)</u>

**d) Resultado por intermediación -neto-**

Al 30 de septiembre de 2021, los resultados por intermediación se integran como sigue:

Resultado por valuación a valor razonable por títulos a negociar	\$ (282,799)
Resultado por valuación a valor razonable por derivados con fines de negociación	925,976
Resultado por compraventa de inversiones en valores	33,448
Resultado por compraventa de inversiones en derivados	3,496
	<u>\$ 680,121</u>

**e) Otros ingresos (egresos) de la operación**

El desglose de los otros ingresos (egresos), al 30 de septiembre de 2021, se presenta a continuación:

**Otros ingresos:**

Utilidad en venta de bienes adjudicados	30,606
Plusvalías de constancias de bursatilizaciones	12,158
Utilidad en venta de activos financieros	-
Otras recuperaciones	96,722
<b>Total otros ingresos</b>	<u><b>\$ 139,486</b></u>

<b><u>Otros egresos:</u></b>	
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	\$ (265,174)
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(97,218)
Minusvalías de constancias de bursatilizaciones	-
Perdida en adjudicación de bienes adjudicados	(633)
Otros	-
<b>Total otros egresos</b>	<b><u>(363,025)</u></b>
<b>Total otros ingresos (egresos) de la operación</b>	<b><u>\$ (223,539)</u></b>

## **NOTA 22. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En cumplimiento con las Disposiciones, FOVI revela la información relativa a las políticas, metodologías, niveles de riesgo asumidos y demás medidas relevantes adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo, y considera los siguientes aspectos:

SHF en su papel de fiduciario del FOVI y por acuerdo del Comité Técnico de FOVI gestiona la Administración Integral de Riesgos (AIR) a través de la siguiente estructura:

- Un Comité de Riesgos (CR) de Sociedad Hipotecaria Federal como institución fiduciaria de FOVI de acuerdo con el artículo 176 de la CUOEF.
- Una Dirección General Adjunta de Administración de Riesgos (DGAAR) encargada de llevar a cabo las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.

Las funciones, facultades y obligaciones del CR se concentran en identificar, evaluar y monitorear la exposición al riesgo Financiero, de Cartera y no Discrecional. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la identificación, medición y seguimiento de los riesgos en que incurre FOVI.

La UAIR en SHF se plantea en función del cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera del FOVI y a la auto sustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión, así como de BANXICO.
- Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Adicionalmente, SHF cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR) en el cual se detallan los Objetivos, Lineamientos y Metas en materia de AIR para FOVI, las metodologías aprobadas por el CR, así como los Procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta FOVI. Entre estos últimos, se detallan las actividades a realizar ante la materialización de alguna contingencia.



I. De acuerdo a las Disposiciones, dentro del proceso de la UAIR, y conforme a la clasificación de los riesgos descrita anteriormente se detalla lo siguiente:

1. Riesgos Financieros. Entendidos como aquéllos asociados a las operaciones de Tesorería y Derivados realizadas por FOVI, incluyendo dentro de cada Unidad de Negocio, el riesgo de Mercado, Crediticio y de Liquidez.

a. Riesgo de Mercado. Entendido como la posibilidad de pérdidas en las posiciones en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financieros. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los índices, los precios de las acciones y las volatilidades asociadas a cada uno de estos factores.

FOVI mide este riesgo a través del cálculo del Valor en Riesgo (VaR) mediante una simulación histórica que incluye un reescalamiento de volatilidad con base en información reciente. Adicionalmente, se generan escenarios de sensibilidad, así como pruebas de estrés.

Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta FOVI.

El cálculo del VaR se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un día. Para ello, se considera una serie histórica de los factores de riesgo relevantes observados durante los últimos 625 días. Bajo estos parámetros y asumiendo que la posición se mantiene constante, se esperaría tener una pérdida mayor al VaR calculado en cada dos años aproximadamente (500 días hábiles). Para calibrar el modelo y garantizar precisión, se realizan pruebas de Backtesting así como su significancia estadística a través de la prueba de Kupiec, esta última se presenta al CR de manera trimestral.

La siguiente tabla muestra el VaR de cada uno de los portafolios de inversión al 30 de septiembre de 2021:

	Valor de mercado	VaR mercado
<b>Recursos Propios =</b>	4,883,364	1,519
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	7,852,275	21,631

El promedio de VaR por este tipo de riesgo al 30 de septiembre de 2021 fue:

	VaR mercado promedio (julio - septiembre)
<b>Recursos Propios =</b>	1,601
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	23,985

El método de análisis de sensibilidad, es el conocido como Desplazamientos Paralelos, el cual consiste en estimar las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en valores ante escenarios de desplazamientos paralelos sobre las curvas de interés e incrementos/decrementos en el tipo de cambio. Las curvas de interés mediante las cuales se valúan las inversiones en valores, se desplazan +/- 20, +/- 50 y +/-100 puntos básicos lo que se muestra como el Escenario de Tasas de Interés.

Los tipos de cambio (MXN / USD, MXN / UDI), incrementan y disminuyen su valor en +/- 2%, +/- 5%, +/- 10%, lo que se muestra como el Escenario de Tipo de Cambio. El escenario de Sensibilidad Total se construye al aplicar de manera conjunta los supuestos del Escenario de Tasas de Interés y del Escenario de Tipo de Cambio.

El objetivo de aplicar el método de Desplazamientos Paralelos es identificar el o los factores de riesgo a los cuales son más sensibles las inversiones en valores. La limitación principal consiste en suponer desplazamientos paralelos en las curvas de interés, movimientos que no es común observar en el mercado.

El análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad está expuesta al 30 de septiembre de 2021, es el siguiente:

<b>Tasas de Interés</b>	<b>+100 pb</b>	<b>+50 pb</b>	<b>+20 pb</b>	<b>-20 pb</b>	<b>-50 pb</b>	<b>-100 pb</b>
Recursos Propios FOVI =	-11,206	-5,639	-2,265	2,276	5,713	11,502
Fondo Cobertura Activo =	-236,201	-122,332	-50,006	51,510	131,739	273,953
<b>Tipo de Cambio</b>	<b>T.C.10%</b>	<b>T.C.5%</b>	<b>T.C.2%</b>	<b>T.C.-2%</b>	<b>T.C.-5%</b>	<b>T.C.-10%</b>
Recursos Propios FOVI =	54,597	27,298	10,919	-10,919	-27,298	-54,597
Fondo Cobertura Activo =	282,445	141,223	56,489	-56,489	-141,223	-282,445
<b>Sensibilidad Total</b>						
Recursos Propios FOVI =	42,282	21,380	8,610	-8,688	-21,868	-44,233
Fondo Cobertura Activo =	25,829	13,587	5,614	-5,876	-15,231	-32,473

Como se puede apreciar en el cuadro, ante un incremento en las tasas de interés de 100 puntos base, el portafolio de Recursos Propios podría presentar una minusvalía de 0.23% con respecto al valor de mercado mientras que el portafolio de Fondo de Cobertura de hasta 3.01%, lo que implica una mayor sensibilidad del Fondo de Cobertura.

En cuanto a la sensibilidad por tipo de cambio en 10%, ambos portafolios se ven afectados por el movimiento del tipo de cambio, esto derivado de la composición de los portafolios, ya que se encuentran concentrados en instrumentos udizados (en su mayoría UdiBonos) pudiendo llegar a presentar minusvalías de 1.11% en Recursos Propios y 3.59% en Fondo de Cobertura con respecto al valor de mercado.

Respecto a los derivados, FOVI actualmente tiene contratado dos tipos de derivados de cobertura: los Swaps denominados *Veces Salarios Mínimos – UDIS* y los denominados *Pesos Crecientes*. En dichas operaciones su única contraparte es Sociedad Hipotecaria Federal, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

Al contar SHF con la garantía del gobierno federal representa la mejor calidad crediticia por lo que no se tiene un límite previamente asignado para dicha contraparte.

La exposición al 30 de septiembre de 2021, segmentado por tipo de derivado se muestra en la siguiente tabla:

<b>MtM Swap SM.UDIs</b>	429,242
<i>Cambio Trimestral</i>	-4,979
<b>MtM Swap UDIs.PC</b>	-329,884
<i>Cambio trimestral</i>	83,734
<b>Compensación</b>	99,358

Para los Swaps Salarios Mínimos - UDIs, trimestralmente se estima la valuación ante escenarios esperados y estresados basados en el deterioro del índice mixto<sup>1</sup>, el menor entre la inflación y el crecimiento del salario mínimo, con respecto a la expectativa de inflación.

<b>Escenario</b>	<b>Inflación</b>	<b>Deterioro<sup>2</sup></b>	<b>Valuación SM.UDIs</b>
Ajustado	3.0	22%	441,505
Esperado	5.5	24%	374,020
Estresado	9.5	26%	291,412

- b. Riesgo de Crédito. Entendido como el riesgo de que cualquier contraparte no liquide en tiempo y forma una obligación de pago. En los sistemas de intercambio de valores, la definición por lo general incluye el riesgo del costo de reposición o reemplazo y el riesgo de principal.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del monitoreo de la calificación crediticia las contrapartes otorgada por Agencias Calificadoras, generando una distribución de pérdidas y ganancias a través de la migración de estas calificaciones. Adicionalmente se generan escenarios de sensibilidad y de estrés a través de movimientos en curvas de interés asociadas a los distintos grados de riesgo, afectaciones a la matriz de transición, simulando un riesgo sistémico, así como degradaciones en la calificación asociada a los emisores de papel.

Para las posiciones de Tesorería, el cálculo del valor en riesgo se determina con un nivel de confianza del 99% con un horizonte de un año. Para ello, se consideran las calificaciones y matrices de transición publicadas por Agencias Calificadoras.

<sup>1</sup> Los escenarios anteriores a la reforma federal consideraban el deterioro del salario mínimos con respecto a la expectativa de inflación.

<sup>2</sup> Deterioro acumulado a 30 años.

La siguiente tabla muestra el Valor en Riesgo (VaR) asociado a riesgo de crédito que se tiene en los distintos portafolios de inversión al 30 de septiembre de 2021:

Portafolio	VaR de crédito
Recursos Propios FOVI =	7,162
Fondo Cobertura Activo =	110,372

Lo anterior implica que se podría presentar una minusvalía en un día de hasta 1.31% respecto al valor de mercado y en el Fondo Cobertura de 2.22% respecto al valor de mercado por la degradación de la calificación crediticia de las contrapartes con las que operan.

El valor promedio del VaR por este tipo de riesgo durante el trimestre fue:

Portafolio	VaR Promedio (julio - septiembre)
Recursos Propios FOVI =	7,157
Fondo Cobertura Activo =	110,690

c. Riesgo de Liquidez. El riesgo de liquidez se clasifica en dos categorías:

- Riesgo de liquidez de mercado: Es la posibilidad de pérdida económica debida a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos drásticos en las tasas de interés, cuando se adoptan grandes posiciones en algún(os) instrumento(s) o se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los que no existe una amplia oferta y demanda en el mercado.
- Riesgo de liquidez de fondeo: Representa la dificultad de la institución para obtener los recursos necesarios para solventar sus obligaciones, a través de los ingresos que le otorguen sus activos o mediante la adquisición de nuevos pasivos. Este tipo de crisis generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Para las posiciones en Tesorería del FOVI, SHF mide este riesgo a través del costo del diferencial de los precios de compra y venta, así como la convexidad y porcentaje de tenencia para los títulos con que se cuentan dentro del portafolio de Inversiones. Adicionalmente se generan escenarios de estrés donde, bajo un supuesto distribucional, se utilizan factores que afectan tanto el costo de diferencial de precios (spread), como el costo de volatilidad a través de la convexidad de los instrumentos.

En el caso de Tesorería, este riesgo se monitorea para el portafolio de Disponibilidades y Fondo Swap Activo.

La siguiente tabla muestra la pérdida potencial que se podría experimentar por la materialización del riesgo de liquidez medido a través del Riesgo Relativo de Liquidez (RLR) con respecto al valor de mercado en los portafolios de Recursos Propios FOVI y Fondo Swap Activo al 30 de septiembre de 2021:

Portafolio	Valor de Mercado	Riesgo de Liquidez
<b>Recursos Propios =</b>	4,883,364	2,250
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	7,852,275	41,880

Lo anterior implica que, en caso de vender las posiciones de los portafolios, se tendría un castigo en Recursos Propios de 0.05% y en Fondo de cobertura de 0.53%.

El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el tercer trimestre de 2021 se presenta en la siguiente tabla.

Portafolio	Valor de mercado	Riesgo de liquidez
	promedio 2021	promedio 2021
<b>Recursos Propios =</b>	4,214,675	1,667
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	7,728,215	43,381

La determinación de los límites de riesgo de mercado y crédito, así como las alertas tempranas para el riesgo de liquidez asociados a los portafolios del FOVI son aprobados por el Comité de Riesgos y están sujetos a los regímenes de inversión aprobados por el Comité de Administración de Activos y Pasivos de SHF.

Respecto a los derivados, FOVI actualmente tiene contratado dos tipos de derivados de cobertura: los Swaps denominados *Veces Salarios Mínimos – UDIS* y los denominados *Pesos Crecientes*. En dichas operaciones su única contraparte es SHF, quien participa como intermediario, entre el FOVI y las contrapartes con las que tiene pactados las mencionadas operaciones.

A partir de junio 2016, FOVI deposita garantías a SHF por la posición de los swaps Pesos Crecientes. Derivado de ello, para estimar el riesgo de liquidez de estos derivados se generan 2,000 simulaciones de las posibles llamadas de margen que se pueden llegar a tener y con esto calcular un posible requerimiento de liquidez. A continuación, se muestran los resultados al 30 de septiembre de 2021:

Garantía Entregada	Simulación Garantía Entregada		
	Percentil 99	Percentil 95	Percentil 90
320,400	0	0	0
Necesidad de efectivo =	-320,400	-320,400	-320,400

2. Riesgos de Cartera. Entendidos como aquéllos asociados al otorgamiento de crédito y/o garantías de FOVI, en su carácter de banco de segundo piso, y reflejado dentro de su cartera crediticia o avales otorgados a través de los diversos productos con los que cuenta. Así como, por aquellos asociados a los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte o Individual.

a. Riesgo de Crédito Contraparte: Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a las Entidades Financieras, así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales.

Este riesgo está presente tanto otorgamiento de líneas de fondeo individual, puente, líneas especiales, microcréditos y autoproducción, así como en las Garantías de Pago Oportuno otorgadas a certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización (puente e individuales).

La estimación preventiva de riesgos crediticios se realiza mediante la aplicación de la metodología general de calificación de cartera, señala en la Nota 4, inciso i.

Adicionalmente y en apego a lo establecido en el criterio B-5, párrafo 84, contenido en el Anexo 37 de la CUOEF, se han constituido reservas preventivas adicionales por riesgos de crédito, dado que la Institución considera que la metodología aplicable no cubre adecuadamente el nivel de riesgo de algunas contrapartes, cabe mencionar que lo anterior ha sido informado a la CNBV en tiempo y forma y, al 30 de septiembre de 2021 presentan un saldo de \$40,681 registrado en el rubro de reserva adicional.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año.

La concentración de cartera se gestiona a través de monitoreo mensual, lo cual es informado al Comité de Riesgos junto con el cumplimiento de los límites establecidos dentro de las Disposiciones.

b. Riesgo de Crédito Individual: Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos a personas físicas (Individuales). Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por FOVI, así como en la cartera individual que respalda los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que se integran en su balance consolidado.

FOVI mide actualmente el riesgo de crédito del portafolio de los créditos individuales a través de la identificación y evolución de la morosidad y exposición por cada segmento de interés: intermediario, programa, estado de la República y tipo de garantía.

El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos de cartera crediticia hipotecaria de vivienda, como se señala en la Nota 4 inciso i.

Para el cálculo de Pérdida no Esperada (PnE), FOVI se apoya en la fórmula definida por Basilea II, Sección Segunda, el Primer Pilar: Requerimientos Mínimos de Capital, con un nivel de confianza de 99.9% y un horizonte de un año. Los insumos utilizados, corresponden a los descritos anteriormente.

Las estadísticas de riesgo relevantes para la cartera de crédito de contraparte e individual al 30 de septiembre de 2021 son:

Septiembre 2021					
Cartera	Exposición	Reserva*	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	7,956,577	4,741,162	4,556,824	462,809	5,019,633

\*No incluye la reserva de la Garantía Saldo Final, la adicional de Riesgo de Extensión, la adicional de la Cartera Dacionada y adicional constituida por el área contable por concepto de Créditos al Consumo.

Parámetros de riesgo ponderado por la exposición al incumplimiento

Cartera	Exposición*	Probabilidad de Incumplimiento	Severidad de la Pérdida
Comercial	\$ 3,785,580	80.8%	86.9%
Individual	\$ 3,797,441	54.4%	43.1%

\* Exposición sujeta a reservas, no incluye avales y garantías

Las estadísticas de riesgo promedio del trimestre, junio 2021 – septiembre 2021, para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Junio 2021 - Septiembre 2021					
Cartera	Exposición	Reservas	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R 99.9%
<b>Crédito de Contraparte e Individual</b>	8,096,421	4,767,609	4,577,563	474,455	5,052,018

3. Riesgo de extensión se define como la pérdida potencial por la posibilidad de no cubrir la totalidad de los créditos con los pagos establecidos, como consecuencia de la obligación que tiene el FOVI de eximir al acreditado de su pago alcanzado al vencimiento del plazo del crédito.

Debido a que los productos de Doble Índice pueden generar el efecto de obtener un saldo remanente en la fecha de vencimiento de los créditos, FOVI se encuentra obligado a eximir al acreditado del pago, es decir, le aplica el Riesgo de Extensión.

La reserva de riesgo de extensión se estima como el valor presente del saldo final proyectado a la fecha de vencimiento de cada crédito, considerando las condiciones actuales del saldo, la tasa y el pago de cada crédito.

4. Riesgos no Discrecionales. Tal como lo establecen las disposiciones, estos riesgos se dividen en Operacional, Tecnológico y Legal.

- a. Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de Riesgo Operacional y Riesgo Tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en SHF por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la CUOEF.

- b. Riesgo Legal.

El Riesgo Legal se refiere a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que FOVI lleva a cabo.

Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene FOVI y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra del FOVI, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permiten evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 79, fracción II, inciso c.

## **II. Información cuantitativa - revelación de los riesgos:**

### Riesgo de mercado y liquidez

La información cuantitativa sobre las exposiciones al riesgo de las inversiones en valores es la siguiente:

Se presenta la información relativa al periodo septiembre 2021:



## Inversiones en valores 2021

	Valor de Mercado	Exposición de riesgo		
		Mercado	Crédito	Liquidez
<b>Recursos Propios FOVI =</b>	4,883,364	1,519	7,162	2,250
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	7,852,275	21,631	110,372	41,880

El monto que mejor representa la exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2021, sin tomar en cuenta algún colateral recibido u otro tipo de mejora crediticia, es el siguiente:

	Exposición máxima 2021
<b>Recursos Propios =</b>	7,162
<b>Fondo Cobertura Activo =</b>	110,372

### Riesgo de crédito individual

Al 30 de septiembre de 2021, las reservas regulatorias por riesgo de crédito individual ascienden a \$ 2,036,693 (incluye reservas por concepto de la Garantía de Saldo Final, GPI, GPP, PROSAVI, Cartera Delegada y Cartera Dacionada).

### Riesgo de crédito de contraparte

Al 30 de septiembre de 2021, las reservas regulatorias por riesgo de contraparte (cartera comercial) ascienden a \$ 3,045,914.

Al 30 de septiembre de 2021, la exposición en riesgo de contraparte en los portafolios de inversión es de \$3,303 para Recursos Propios, y \$110,766 para el Fondo Cobertura Activo.

### Riesgo de extensión

Al 30 de septiembre de 2021 se tienen constituidas reservas correspondientes a Riesgo de Extensión por un monto de \$288,082.

### Riesgo Operacional y Tecnológico

La información de riesgo operacional y riesgo tecnológico para FOVI, está cubierta en los reportes que se presentan en SHF por lo que se da cumplimiento en términos del artículo 176 de la CUOEF.

Los requerimientos preliminares<sup>3</sup> por pérdidas inesperadas por riesgo operacional, utilizando el método de la sección primera del capítulo IV de la CUOEF ascienden al 30 de septiembre de 2021 a \$136,095

<sup>3</sup> Cifras en espera de ser enviadas a la CNBV.

## Riesgo Legal

El Riesgo Legal se refiere a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que FOVI lleva a cabo.

Para la administración del Riesgo Legal se evalúan periódicamente los juicios y demandas que sostiene FOVI y se determinan conjuntamente con el área contenciosa las probabilidades asociadas a que éstos prosperen en contra de FOVI, con esta información se determinan sus pérdidas potenciales.

Al 30 de septiembre de 2021, la estimación del monto de pérdidas potenciales por controversias judiciales en curso asciende a \$91 las cuales se encuentran debidamente reservadas.

## Requerimientos totales por pérdidas inesperadas (cifras preliminares<sup>4</sup>)

Al 30 de septiembre de 2021, los requerimientos por pérdidas inesperadas de FOVI ascendieron a \$1,396,928. A continuación, se indica la clasificación por tipo de riesgo:

Tipo de Riesgo	Requerimientos	Activos ponderados sujetos a Riesgo
<b>Mercado</b>	<b>\$764,251</b>	<b>\$9,553,140</b>
Pesos	\$260,902	\$3,261,275
Udis	\$112,413	\$1,405,159
Otros	\$390,936	\$4,886,706
<b>Crédito</b>	<b>\$496,581</b>	<b>\$6,207,270</b>
Cartera	\$153,593	\$1,919,911
Avales	\$24,424	\$305,305
Op. Derivadas y Reportos	\$27,177	\$339,717
Inv. Perm. y Otros Activos	\$291,387	\$3,642,337
<b>Operacional</b>	<b>\$136,095</b>	<b>\$1,701,189</b>
<b>Total</b>	<b>\$1,396,927</b>	<b>\$17,461,599</b>

El patrimonio contable de FOVI al 30 de septiembre de 2021, asciende a \$16,763,569, los cuales cubren de manera adecuada los \$1,396,928 al 30 de septiembre de 2021 de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas.

El detalle de los requerimientos totales por pérdidas inesperadas establecidos en la CUOEF, se encuentra en el Anexo 13, el cual se publica en la página de internet del Fondo.

## Índice de fortaleza patrimonial con y sin efecto del Criterio Contable Especial (CCE).

<sup>4</sup> Cifras en espera de ser enviadas a la CNBV.

De acuerdo a los CCE emitidos por la CNBV, en atención al COVID-19 en México, se incluye el cálculo del índice de fortaleza patrimonial considerando el efecto de los CCE, así como aquel que se hubiera obtenido de no haberlos aplicado.

<b>Índice de fortaleza patrimonial al cierre de septiembre 2021</b>	
<b>Índice de fortaleza patrimonial con beneficio CCE %</b>	<b>96.00</b>
<i>Capital Neto \$</i>	\$16,763,569
<i>ASRT \$</i>	\$17,461,599
<b>Índice de fortaleza patrimonial sin beneficio CCE %</b>	<b>96.00</b>
<i>Capital Neto \$</i>	\$16,763,618
<i>ASRT \$</i>	\$17,461,599

Cifras preliminares

## **NOTA 23. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

### CNBV

La CNBV emitió modificaciones a los Criterios Contables (Anexo 37) de la CUOEF, derivado de la situación actual, los organismos de fomento y entidades de fomento han reducido su capacidad operativa y de recursos humanos ante las medidas sanitarias adoptadas por la contingencia de salud ocasionada por la enfermedad generada por el virus denominado COVID-19, sin que sea factible precisar los tiempos en que se pueda destinar recursos humanos y técnicos, incorporando los siguientes criterios, mismos que con resolución modificatoria del 09 de noviembre de 2020, se estableció que las Normas de Información Financiera B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos", emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo del Anexos 37 que se modifican, entrarán en vigor el 1 de enero de 2022.

Actualmente, la Administración de FOVI se encuentra en proceso de establecer las acciones para implementar los cambios y atender los posibles impactos y efectos que se presentarán en la información financiera.

## **NOTA 24. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 30 de septiembre de 2021 y hasta la fecha de emisión y aprobación de los mismos, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.