



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

1T25

Relación con Inversionistas

investorrelations@fhipo.com

T : +52 (55) 4744-1100

www.fhipo.com

29 de abril de 2025

FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/2061 FHIPO
BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
CLAVE DE COTIZACIÓN: "FHIPO 14"

REPORTE CORRESPONDIENTE A LA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DE ACUERDO A LA FRACCIÓN II, INCISO C) NUMERAL 2 DEL ANEXO N BIS 3 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLE A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL PRIMER TRIMESTRE DE 2025.

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE FHIPO

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

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

La distribución estimada para el 1T25, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de Ps. 0.352¹ por CBFi, considerando la Utilidad Neta del 1T25 más disponibilidades de efectivo de FHipo. La distribución representa un rendimiento anualizado por CBFi de 10.6%².

Considerando la distribución estimada del 1T25, la distribución acumulada que FHipo ha otorgado históricamente a sus inversionistas suma Ps. 6,947.4 millones, la distribución acumulada por CBFi considerando los certificados en circulación al 1T25, resulta en Ps. 18.61 por CBFi. Como parte del compromiso de FHipo con sus inversionistas, en los últimos años ha consolidado un enfoque estratégico basado en la optimización del balance, con el fin de mitigar riesgos y obtener flexibilidad para poder ejecutar oportunidades futuras de inversión que maximicen su rentabilidad en el mediano y largo plazo, así como para poder adaptarse a situaciones complejas de mercado.

En el 1T25, FHipo obtuvo un margen financiero de Ps. 161.8 millones, que como porcentaje del total de los ingresos por intereses, representa el 52.1%, lo que resultó en un incremento de 3.0 puntos porcentuales en comparación

¹ La distribución a ser pagada para el 1T25 se anunciará posteriormente, a través de un evento relevante.

² Anualizado considerando distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente de Ps. 0.352, precio de cierre de mercado por CBFi durante el 1T25 y días transcurridos en el 1T25.

con el trimestre anterior. La utilidad neta del 1T25 fue de Ps. 96.2 millones, lo cual representó un margen neto de 31.0% como porcentaje del total de los ingresos por intereses.

Desde su OPI³, FHipo ha originado más de 100,000 créditos hipotecarios, por más de Ps. 44,000.0 millones, contribuyendo con el financiamiento de vivienda en México.

El saldo de principal insoluto del portafolio consolidado al cierre del 1T25 fue de Ps. 20,247.1 millones, considerando la cartera y derechos de cobro bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).

El Loan-to-Value (“LTV”) a originación promedio del portafolio consolidado es de 78.2%, mientras que el *Loan-to-Value* (“LTV”) Actual promedio del portafolio consolidado es de 60.4%⁴.

Nuestro portafolio originado a través de Plataformas Digitales Hipotecarias mostró un crecimiento del 29.9% acumulado al cierre del primer trimestre del 2025, comparado con el primer trimestre del 2024 (“1T24”), contribuyendo a una mayor diversificación de nuestro portafolio.

Al cierre del 1T25, el índice de deuda a capital en balance fue de 0.56x. En términos consolidados, considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el índice de deuda a capital al cierre del 1T25 fue de 1.39x, destacando que durante el periodo del 1T19 al 1T25 hemos logrado desapalancarnos 0.90x veces, es decir, una reducción del 40.0% de nuestra deuda dentro y fuera de balance.

Durante del 1T25 renovamos nuestra línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,000.0 millones con Banorte, lo que demuestra la confianza que el mercado tiene en la solidez financiera de FHipo y en su desempeño futuro.

Originación de nuestro Portafolio

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

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

FHipo ha participado en dos Programas dentro del Instituto; “Infonavit Total” e “Infonavit Más Crédito”, en los cuales FHipo adquirió un porcentaje de cada crédito hipotecario originado por el INFONAVIT bajo cada programa.

³ OPI significa, Oferta Pública Inicial.

⁴ A Originación (Monto del Préstamo a Originación/ Valor de la Propiedad a Originación); Actual (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación).

El Programa Infonavit Total existe desde 2008 en México, en el cual participaron 6 entidades financieras y el programa Infonavit Más Crédito existe desde 2012, en el cual han participado aproximadamente 6 entidades financieras, incluyendo a FHipo en los programas de originación.

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

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

- El 7 de marzo de 2018, como parte de su diversificación, FHipo y YAVE comenzaron a originar en conjunto, mediante la cual celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria a través del cual FHipo otorgó un crédito hasta por Ps. 1,500.0 millones a YAVE para el cumplimiento de sus fines, dicho contrato de crédito se dio por terminado el día 31 de marzo de 2020 a través de un convenio de terminación.

- Con fecha 31 de marzo de 2021, FHipo a través del Fideicomiso 3363 celebró el Contrato Marco de Cesión de Derechos de Cobro (el "Contrato Marco de Cesión Original") celebrado entre YAVE como cedente, y el Fideicomiso 3363 como cesionario con la comparecencia del Asesor y Administrador, con el objeto de reglamentar las cesión pactadas entre el Fideicomiso FHipo y YAVE respecto de los Créditos Hipotecarios originados por YAVE y sus consecuentes Derechos de Cobro, mismos que YAVE ha ido originando de tiempo en tiempo a fin de cederlos a FHipo a través del Fideicomiso 3363, siempre y cuando dichos Créditos Hipotecarios cumplan con los lineamientos de inversión de FHipo, el cual se dio por terminado con fecha 05 de marzo de 2024, mediante el convenio de terminación al contrato de cesión de derechos de cobro, celebrado entre YAVE como cedente, el Fideicomiso 3363 como cesionario con la comparecencia del Asesor y Administrador, mediante el cual se pactó ceder todos los derechos de cobro existentes bajo el esquema del Contrato Marco de Cesión Original y cederlos a FHipo a través del Fideicomiso 3363, bajo el esquema del Contrato Marco de Cesión YAVE y dar por terminado el Contrato Marco de Cesión Original.

- Con fecha 29 de octubre de 2021, FHipo a través del Fideicomiso 3363 celebró el Contrato Marco de Cesión de Derechos de Cobro YAVE (el "Contrato Marco de Cesión YAVE") con el objeto de instrumentar un sistema de fondeo respecto a los Créditos Hipotecarios originados por YAVE y sus consecuentes Derechos de Cobro, mismos que YAVE ha ido originando de tiempo en tiempo a fin de cederlos a FHipo a través del Fideicomiso 3363, siempre y cuando dichos Créditos Hipotecarios cumplan con los lineamientos de inversión de FHipo.

Con la finalidad de continuar originando en conjunto, el 24 de febrero de 2022, mediante resolución adoptada por Comité Técnico de FHipo en su Trigésima Segunda Sesión Ordinaria, aprobó ampliar el programa de originación y adquisición de créditos hipotecarios YAVE, o de cualquier otra plataforma de originación similar, hasta alcanzar un

valor inferior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso FHipo, sujeto a que se mantenga la calidad crediticia y la rentabilidad del portafolio.

- Con fecha 22 de junio de 2023, FHipo en su carácter de fideicomitente A y fideicomisario en primer lugar y Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 3363, con la comparecencia del Asesor y Administrador y de YAVE, celebraron el quinto convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de Fideicomiso 3363, con la finalidad de crear una estructura bajo la cual el Fiduciario del Fideicomiso 3363 lleve a cabo las inversiones en activos y celebre cada una de ellas y los documentos de inversión.

Con esa misma fecha, FHipo en su carácter de fideicomitente A y fideicomisario en primer lugar, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 3363, el Asesor y Administrador y YAVE en su carácter de Entidad Originadora de Cartera, fideicomitente B y fideicomisario en segundo lugar, celebraron los Suplementos denominados: Suplemento No. 1 al contrato de fideicomiso irrevocable de financiamiento, administración y pago identificado bajo el número 3363, con el fin de especificar los términos y condiciones del Contrato Marco de Cesión Original (el “Suplemento No.1”), mismo que se dio por terminado el 05 de marzo de 2024 mediante el convenio de terminación de suplemento No.1, celebrado entre el Fideicomiso FHipo como fideicomitente A y fideicomisario Fideicomiso en primer lugar, el Fideicomiso 3363 como fiduciario, el Asesor y Administrador y YAVE y Suplemento No. 2 al contrato de fideicomiso irrevocable de financiamiento, administración y pago identificado bajo el número 3363, con el fin de especificar los términos y condiciones del Contrato Marco de Cesión YAVE (el “Suplemento No.2”).

- El 1 de junio de 2022, FHipo y el Asesor y Administrador adquirieron el 100% del capital social de Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“BIA”) mediante la celebración de un contrato de compraventa de acciones. Con esto, FHipo podrá, de manera indirecta, emitir constancias anuales de intereses a sus acreditados con la finalidad de que éstos puedan deducir los intereses reales derivados de los créditos para vivienda (incluyendo los que tienen garantía de la subcuenta de vivienda).

BIA es una sociedad constituida el 25 de enero de 2021, que, desde antes de ser adquirida por el Fideicomiso FHipo, cumple con todos los requisitos y cuenta con las autorizaciones necesarias para constituirse y operar como sociedad financiera de objeto múltiple conforme a la legislación aplicable, al haberse constituido recientemente, BIA no tiene operaciones previas de ningún tipo y, por lo tanto, no tiene contingencias aplicables.

Como parte de la originación de Portafolio Hipotecario de BIA, el 6 de diciembre de 2022, se formalizó un contrato marco de cesión onerosa de derechos, entre BIA como cesionario y Financiera Inteligente, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“KREDI”) como cedente, con el objeto de que, BIA adquiera cartera originada por KREDI, la cartera originada por KREDI se ubica en el segmento de vivienda media-residencial.

Conforme a lo establecido en el referido Contrato Marco de Cesión celebrado el 6 de diciembre de 2022, se formalizó la primera cesión de cartera originada por KREDI, como contraprestación por dicha cesión de derechos de cobro BIA pagó el equivalente al saldo cedido respecto de los derechos de cobro de dichos créditos hipotecarios.

- Con fecha 22 de junio de 2023, FHipo en su carácter de fideicomitente A y fideicomisario en primer lugar, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 3363, el Asesor y Administrador y BIA en su carácter de Entidad Originadora de Cartera, fideicomitente B y fideicomisario en segundo lugar, celebraron el Suplemento denominado Suplemento No. 3 al contrato de fideicomiso irrevocable de financiamiento, administración y pago identificado bajo el número 3363, con el fin de especificar los términos y condiciones del Fondeo BIA.

- Con fecha 5 de septiembre de 2024, FHipo renovó la línea de crédito revolvente por hasta Ps. 5,000.0 millones, a través de una estructura de financiamiento con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC"), celebrando un contrato de apertura de crédito simple entre HSBC como acreditante y agente administrativo, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del fideicomiso F/3440 como acreditado, con la comparecencia de FHipo, Banco Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/3363 y BIA. Dicho financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de FHipo.

Con esa misma fecha, y en virtud de la celebración del Contrato de Apertura de Crédito, se celebró el Quinto Convenio Modificatorio, de Adhesión y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y de Garantía número F/3440 (el "Fideicomiso F/3440") de fecha 14 de diciembre de 2017, mismo que se ha ido modificando de tiempo en tiempo siendo la última el 5 de septiembre de 2024.

De conformidad con la sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso F/3440, FHipo y el Asesor y Administrador, celebraron un Contrato de Asesoría y Administración con fecha 5 de septiembre de 2024, con la finalidad de que durante la vigencia del Contrato de Crédito con HSBC, FHipo, directamente o a través del Fideicomiso de Fondeo YAVE y/o BIA, podrá llevar a cabo cesiones, como cedente, de Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, mediante la celebración de Contratos de Cesión en favor del Fiduciario del Fideicomiso F/3440.

- Con fecha 14 de febrero de 2025, FHipo celebró el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreditante y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso F/4756 como acreditado. En virtud del cual se otorgó una línea de crédito revolvente hasta por la cantidad de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100) (el "Monto Máximo"), dividido en dos tramos: (i) Tramo A, hasta por un importe total de \$1,800,000,000.00 (mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) en adelante el ("Tramo A"); y (ii) Tramo B, hasta por un importe total de \$ 2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en adelante el ("Tramo B").

Con fecha 10 de marzo de 2025, y en virtud de la celebración del segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito, se celebró el segundo convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía F/4756

Duración y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como Fideicomiso, continuaremos en vigor hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido debidamente cumplidos; en el entendido que, el Fideicomiso se dará por terminado en el siguiente supuesto (i) por resolución de los Tenedores en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores aprobando la disolución del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso no terminará hasta en tanto no se hayan pagado la totalidad de las obligaciones pagaderas con fondos de nuestro patrimonio. En cualquier caso, la existencia del Fideicomiso no excederá el límite de 50 años.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

i. Actividad principal

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

ii. Canales de distribución

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

iii. Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

No tenemos patentes, marcas, franquicias, contratos industriales o comerciales o de servicios financieros, distintos a los Contratos INFONAVIT, Contratos FOVISSSTE, Contrato con YAVE, Contrato con KREDI y el Contrato de Administración Interna, que sean importantes para nuestro negocio. La marca "FHipo" la utilizamos bajo licencia otorgada por nuestro Asesor y Administrador quien con fecha 2 de septiembre de 2014, obtuvo del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI) el registro de la marca "FHipo", asimismo con fecha 4 de septiembre de 2014, el IMPI otorgó la marca "Concentradora Hipotecaria" a favor del Asesor y Administrador.

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

iv. Principales clientes

No existe dependencia con alguno o varios clientes. Nuestra principal relación de negocios la mantenemos con INFONAVIT, FOVISSSTE, YAVE y KREDI, con quienes hemos celebrado el Contrato Marco de Cesión Onerosa y de Administración de Créditos Hipotecarios para el programa Infonavit Más Crédito, Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Crédito para el programa Infonavit Total, Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Crédito y sus Respectivos Derechos de Cobro para el programa Infonavit Total Social, Contrato de Cesión de Derechos de Crédito

Hipotecario para el programa Fovissste Tradicional, Contrato Marco de Cesión de Derechos de Cobro YAVE y Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos con KREDI, con el objeto de establecer los lineamientos de adquisición, criterios de originación y métodos de operación de la administración de los créditos que se lleguen a participar de tiempo en tiempo, así mismo, se han firmado los Contratos de Cesión donde se establecen los derechos de coparticipación en ciertos créditos hipotecarios originados y administrados por dichos institutos.

v. Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

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

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

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

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

Consideraciones de la legislación mexicana

El siguiente análisis contiene un resumen de ciertas consideraciones de las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente reporte, en materia de impuesto sobre la renta que pueden resultar aplicables a los Tenedores, con base en el tipo de actividades que llevamos a cabo y que pueden aplicar a la inversión, a la

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

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

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

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

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

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

Fideicomisos transparentes

El Fideicomiso califica y pretende seguir calificando como un fideicomiso no empresarial (fideicomiso transparente) para efectos fiscales y legales, en términos de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal

vigente a la fecha del presente reporte, lo que significa que se espera que el Fideicomiso sea sujeto a un tratamiento de “transparencia” para efectos del impuesto sobre la renta.

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

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

Impuestos aplicables a los Tenedores de CBFIs

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

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

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

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

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

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

Otras consideraciones fiscales federales mexicanas

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

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

vi. Recursos Humanos

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

vii. Desempeño Ambiental

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

viii. Información del mercado

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

ix. Derechos

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

1. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores.
2. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de una nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
3. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20.0% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre que gocen del derecho de voto en el asunto que corresponda y conforme a lo establecido por el artículo 64 bis 1 de la LMV.
4. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10.0% de tenencia.
5. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 15.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Asesor y Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración Interna y el Contrato de Fideicomiso.

6. Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente sean titulares del 5.0% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra de los miembros del Comité Técnico por la violación del deber de diligencia o del deber de lealtad, responsabilidad que será exclusivamente a favor del Fideicomiso o cualquier Vehículo Subyacente, en términos del Contrato de Fideicomiso.

x. Distribuciones

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

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

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

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

2. El Asesor y Administrador tendrá la facultad, de tiempo en tiempo, para instruir a FHipo a realizar recompras de Certificados Bursátiles Inmobiliarios FHIP014 (“CBFIs”) a cargo de la próxima Distribución a ser realizada a los tenedores (“Recompras a Cargo de Distribución”), siempre y cuando en la fecha de dicha recompra el Precio a Valor en Libros resulte inferior a 0.90. En el entendido que:

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

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

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

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

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

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

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

1. Los resultados de las operaciones del Fideicomiso.
2. Las ganancias y condición financiera del Fideicomiso.
3. Cualquier requerimiento de pago de deuda.
4. Las perspectivas futuras y el desempeño financiero esperado y capital de trabajo del Fideicomiso.

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

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

El 13 de marzo de 2025, con base en la política de distribución vigente, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de su utilidad neta obtenida en el 4T24, por un importe de Ps. 0.133 por CBF⁵.

b) DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

c)

- i. Inmuebles propiedad del fideicomiso

Composición del Portafolio Consolidado

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

⁵ Considera 373,350,259 CBFIs FHIP014 en circulación.

	1T25
Saldo Total (Participación de FHipo) ⁽¹⁾	\$20,247 millones
Número de Créditos Totales	60,666
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$333,747
<i>Loan-to-Value (LTV) Promedio a Originación⁽²⁾</i>	78.21%
<i>Loan-to-Value (LTV) Promedio Actual⁽²⁾</i>	60.37%
<i>Loan-to-Value (LTV) Promedio a Valor de Mercado⁽²⁾</i>	29.93%
Pago a Ingreso a Originación (<i>Payment-to-Income "PTI"</i>) ⁽³⁾	24.38%
Portafolio Vigente ⁽⁴⁾	91.48%
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación ⁽⁵⁾	6.00%

Por Programa de Originación

Infonavit Total (IT)	
Saldo Cartera IT (VSM ⁽⁶⁾ y Pesos)	\$4,948 millones
Saldo Cartera - IT VSM ⁽⁶⁾	\$2,271 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM ⁽³⁾⁽⁶⁾	9.44%
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$2,677 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)

Infonavit Más Crédito (IMC)

Saldo Cartera	\$9,568 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾	11.14% (Nominal)

FOVISSSTE

Saldo Cartera (VSM) ⁽⁶⁾	\$2,254 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾⁽⁶⁾	5.33% (Real)

Plataformas Digitales Hipotecarias

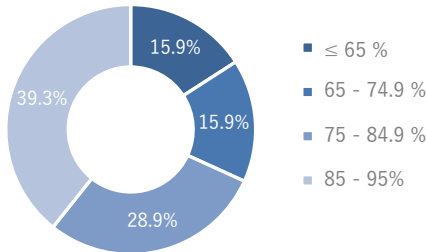
Saldo Cartera	\$3,477 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾⁽⁷⁾	13.35% (Nominal)

Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, FOVISSSTE y Plataformas Digitales Hipotecarias, dentro y fuera de balance.

- (1) Saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en VSM.
- (2) A Originación (Monto del Préstamo a Originación/ Valor de la Propiedad a Originación); Actual (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación); a Valor de Mercado (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación a Valor de Mercado de la Vivienda).
- (3) Promedio ponderado por Saldo Total.
- (4) El ICV del portafolio está calculado con los créditos con más de 90 días de atraso, considerando el saldo de principal insoluto del portafolio.
- (5) Considera el saldo de principal insoluto del portafolio vencido entre el saldo de principal del portafolio consolidado a originación.
- (6) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM, se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA. Mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.
- (7) Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración.

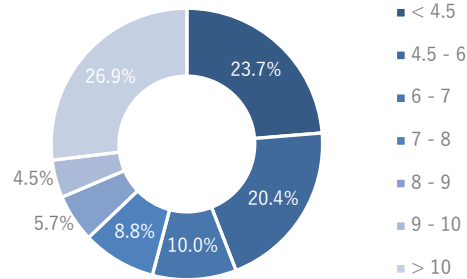
Distribución por Loan - to - Value (LTV) a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



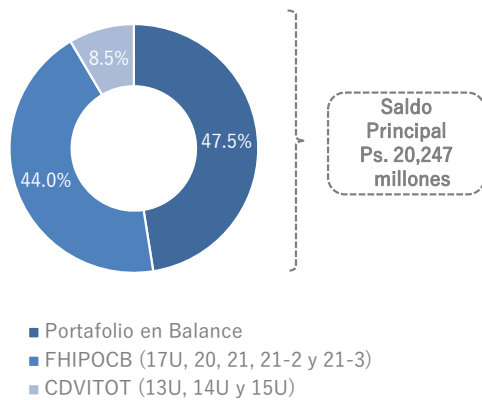
Distribución por ingreso del acreditado en VSM a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



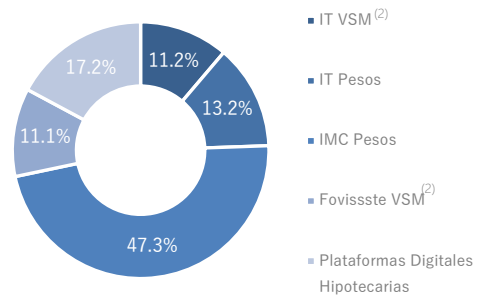
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance) (1)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



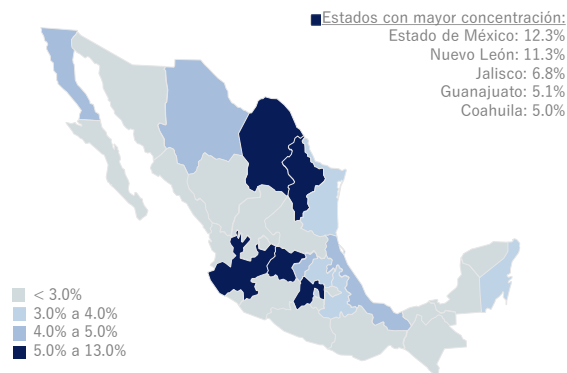
Distribución por programa de origenación (1)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



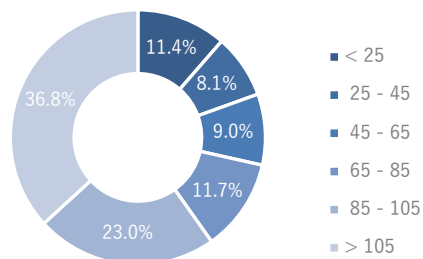
Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por Seasoning (meses) (1)

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



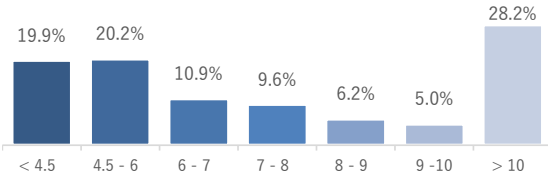
(1) Con base en los saldos de principal insoluto.

(2) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.

Características del Portafolio INFONAVIT

Distribución por salario del acreditado en VSM a origenación

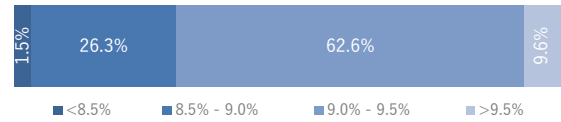
(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾ y Pesos

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

Portafolio en VSM:



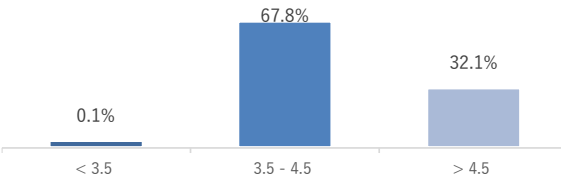
Portafolio en Pesos (Nominal):

Infonavit Total Pesos: 12.00% Infonavit Más Crédito: 11.14% ⁽²⁾

Características del Portafolio FOVISSSTE

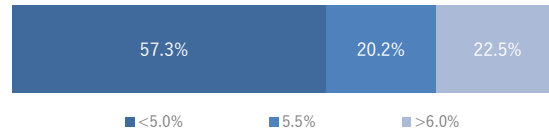
Distribución por salario del acreditado en VSM a origenación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

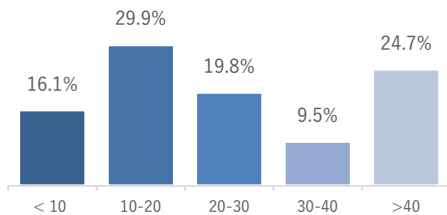
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Características del Portafolio Plataformas Digitales Hipotecarias

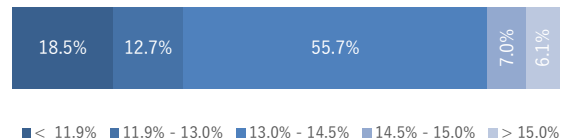
Distribución por ingreso del acreditado en VSM a origenación

(Como % del total de créditos del portafolio)



Distribución por tasa activa ⁽³⁾

(Como % del total de créditos del portafolio)



(1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.

(2) Promedio ponderado de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

(3) Tasa activa antes de pagar seguros / accesorios, comisión por origenación y comisión por administración.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

No Aplica.

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

Balance General

(Cifras en miles de pesos)

	1T25	1T24	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,232,304	\$1,115,076	\$1,117,228	100.2%
Inversiones en valores	170,710	0	170,710	N/A
Cartera de crédito, neta	9,302,974	10,104,254	(801,280)	(7.9%)
Derechos de cobro, netos	92,137	95,476	(3,339)	(3.5%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,833,175	3,234,391	(401,216)	(12.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	561,531	499,709	61,822	12.4%
Bienes adjudicados	23,763	0	23,763	N/A
Activo fijo, neto	44,020	4,157	39,863	958.9%
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	N/A
TOTAL ACTIVO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%
PASIVO Y PATRIMONIO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$340,343	\$356,559	(\$16,216)	(4.5%)
Pasivos bursátiles y préstamos	5,329,607	5,027,211	302,396	6.0%
TOTAL PASIVO	\$5,669,950	\$5,383,770	\$286,180	5.3%
TOTAL PATRIMONIO	\$9,590,664	\$9,669,293	(\$78,629)	(0.8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%

Al 1T25, la cartera de créditos en balance se compone de 24,569 préstamos y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 9,303.0 millones, presentando una disminución del 7.9% al compararse con la cifra reportada en el 1T24. Al cierre del 1T25, la cartera de crédito total, misma que incluye los derechos de cobro sobre el portafolio de FOVISSSTE resulta en Ps. 9,817.3 millones.

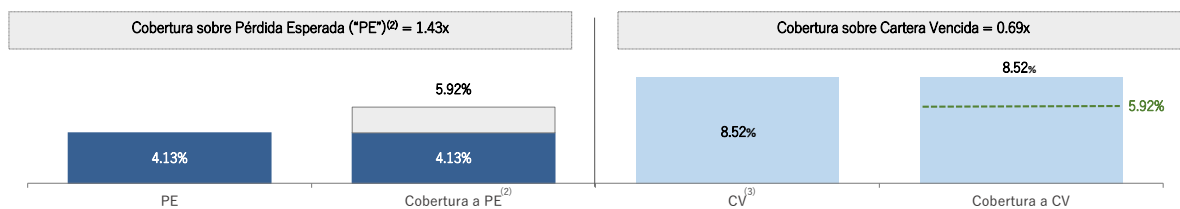
El saldo principal del portafolio consolidado de FHipo al 1T25, incluyendo la cartera hipotecaria y los derechos de cobro bursatilizados, se compone de 60,666 créditos con un saldo total de capital de Ps. 20,247. millones. Este saldo disminuyó 3.4% respecto a los Ps. 20,954.9 millones registrados en el 4T24, debido principalmente a la amortización natural del portafolio.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada ⁶							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					
		Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito ⁷	Fovissste VSM	Plataformas Digitales Hipotecarias ⁸	Cartera Vencida ⁹
Ps. 20,247.1	60,666	12.00%	9.44%	11.14%	5.33% (real)	13.35%	6.00%

Al 1T25, la cartera vencida consolidada representó el 6.0% del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación, mientras que, a saldos actuales, representó el 8.5% del Portafolio Consolidado.

A nivel del estado de situación financiera de FHipo, la cartera vencida al 1T25, incluyendo intereses vencidos, se ubicó en Ps. 731.0 millones, lo que representa el 7.5% de la cartera de crédito total en balance, comparado con una cartera vencida de Ps. 717.3 millones en el 1T24 que representó el 6.8% de la cartera de crédito total en balance. Es importante recordar que este porcentaje pudiera incrementarse de tiempo en tiempo debido a un menor saldo del portafolio total a consecuencia de la amortización natural de la cartera.

Cobertura de Reserva Crediticia sobre PC al 1T25 ⁽¹⁾



(1) Con base en saldos de principal insoluto tanto para Cartera Vencida (“CV”) como para Portafolio Consolidado (“PC”).

(2) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 48.5%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,724.9 millones.

(3) Cartera vencida al cierre del 1T25 de 8.52%, considera saldo de principal insoluto de la cartera vencida (excluyendo intereses devengados no cobrados) y el saldo insoluto de principal del portafolio consolidado al 1T25.

La estimación para créditos incobrables en balance¹⁰ se ubicó en Ps. 402.8 millones al 1T25 y a nivel consolidado en Ps. 1,197.6 millones. La reserva consolidada equivale a una cobertura contra pérdida esperada de 1.43x.

⁶ Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE, Plataformas Digitales Hipotecarias, dentro y fuera de balance. (Se refiere al saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo).

⁷ Tasa nominal promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

⁸ Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, entre otros.

⁹ Cartera vencida considerando saldos a originación.

¹⁰ Determinado por la metodología de pérdida esperada de acuerdo con las NIIF.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización al cierre del 1T25 tienen un valor razonable de Ps. 2,833.1 millones, mostrando una disminución de 0.5% con respecto a los Ps. 2,847.8 millones registrados en el 4T24. Estos beneficios por recibir tienden a reducirse con el tiempo, conforme al ritmo de amortización de la cartera que respalda las constancias fiduciarias que FHipo mantiene, ya que estas estructuras de bursatilización son de naturaleza cerrada.

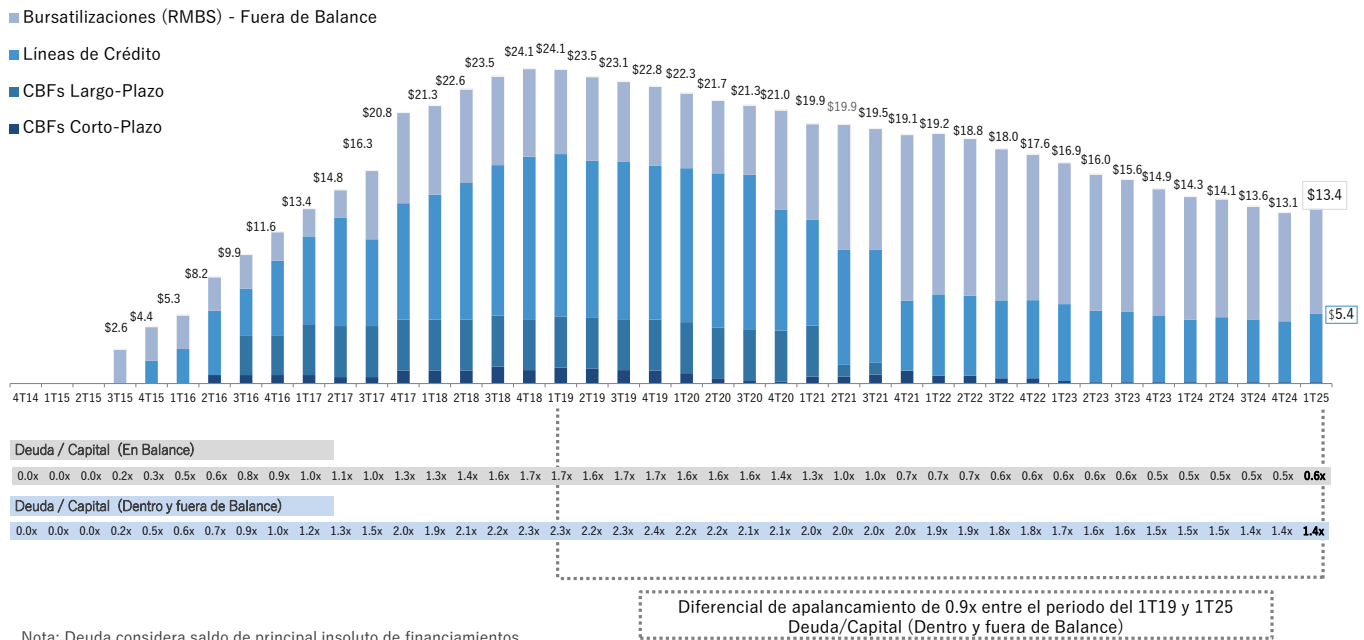
Las cuentas por cobrar y otros activos al cierre del 1T25 fueron de Ps. 629.3 millones, lo que implica una variación al alza con respecto al 1T24, que fue de Ps. 503.9 millones. Las cuentas por cobrar, entre otros, refleja la cobranza realizada por el INFONAVIT que está pendiente de transferir a FHipo como parte de la mecánica de operación habitual del Instituto.

El activo total al 1T25 fue de Ps. 15,260.6 millones, mostrando un incremento de 1.4% con respecto a los Ps. 15,053.0 millones del 1T24.

Los pasivos bursátiles y préstamos bancarios alcanzaron los Ps. 5,329.6 millones al cierre del 1T25, incrementando en 6.0% en comparación con los Ps. 5,027.2 millones al cierre del 1T24

Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance

(Financiamiento consolidado, en miles de millones de pesos.)



El pasivo total al cierre del 1T25 fue de Ps. 5,670.0 millones, lo que representa una disminución de 5.3% en comparación con los Ps. 5,383.8 millones reportados en el 1T24.

El patrimonio total alcanzó Ps. 9,590.7 millones al cierre del 1T25, manteniéndose en línea con respecto a los Ps. 9,669.3 millones reportados durante el 1T24. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos en las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisión, utilidades acumuladas y otros resultados integrales, menos las recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs.

iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Resumen Financiero	
<i>Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)</i>	
	1T25
Indicadores Financieros	
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 310,512
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 58,806
Utilidad Neta ('000)	\$ 96,234
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	30.99%
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	52.11%
Margen Financiero Ajustado ⁽¹⁾ (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	44.58%
Margen de Interés Neto ⁽²⁾ (% , pp)	5.72%
Indicadores de la Cartera Consolidada	
Número de Créditos	60,666
Cartera Total ⁽⁴⁾ (mdp)	\$ 20,247
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado ⁽⁵⁾ (% , pp)	8.52%
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado a Originación ⁽⁵⁾ (% , pp)	6.00%
Razones Financieras	
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	27.47%
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.43x
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.69x
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	1.59x
Deuda / Capital (en balance, veces)	0.56x
ICD ⁽⁶⁾ (veces)	7.93x
Retorno Sobre Activos ⁽⁷⁾ (% , pp)	2.75%
Retorno Sobre Capital ⁽⁸⁾ (% , pp)	4.13%

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

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

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

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

(5) Considera portafolio dentro y fuera de balance.

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

(7) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo. Considera el promedio del activo total en el trimestre.

(8) Anualizado considerando los días efectivos de operación en el periodo y promedio de portafolios netos en el periodo. Considera el promedio del capital total en el trimestre.

Resultados de la Operación

(Cifras en miles de pesos, excepto la utilidad neta por CBFi)

	Por Trimestre			
	1T25	1T24	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses ⁽¹⁾	\$310,512	\$326,801	(\$16,289)	(5.0%)
Gasto por intereses	(148,705)	(166,252)	17,547	(10.6%)
Margen financiero	161,807	160,549	1,258	0.8%
Estimación para créditos incobrables	(23,389)	(15,410)	(7,979)	51.8%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	138,418	145,139	(6,721)	(4.6%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	58,806	82,594	(23,788)	(28.8%)
Otros ingresos	816	10,388	(9,572)	(92.1%)
TOTAL INGRESOS, NETO	\$198,040	\$238,121	(\$40,081)	(16.8%)
GASTOS				
Gastos de administración	(101,461)	(93,836)	(7,625)	8.1%
TOTAL DE GASTOS	(\$101,461)	(\$93,836)	(\$7,625)	8.1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$96,579	\$144,285	(\$47,706)	(33.1%)
Impuestos a la utilidad ⁽²⁾	(345)	(1,404)	1,059	(75.4%)
RESULTADO NETO	\$96,234	\$142,881	(\$46,647)	(32.6%)
UTILIDAD NETA	\$96,234	\$142,881	(\$46,647)	(32.6%)

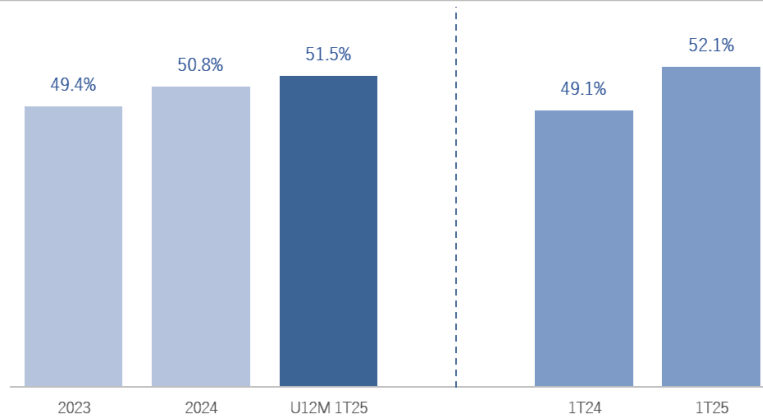
(1) Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, para el 1T24 la indexación sobre los saldos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

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

Los ingresos por intereses durante el 1T25 fueron de Ps. 310.5 millones, presentando una disminución del 5.0% en comparación con los Ps. 326.8 millones del 1T24, debido a la amortización natural del portafolio, misma que está siendo compensada, en parte, con el crecimiento de la cartera hipotecaria originada a través de las Plataformas Digitales Hipotecarias.

El gasto por interés en el 1T25 fue de Ps. 148.7 millones, una disminución de 10.6% respecto a los Ps. 166.3 millones reportados en el 1T24, debido, principalmente, por el efecto de la disminución de la tasa de interés durante el año.

El margen financiero para el 1T25 fue de Ps. 161.8 millones, 0.8% mayor al del 1T24 de Ps. 160.5 millones. El margen financiero del trimestre, como porcentaje del total de los ingresos por intereses, fue del 52.1% mostrando un incremento de 3.0 puntos porcentuales comparado con 49.1% en el primer trimestre del 2024, dado lo anterior, se presenta la siguiente gráfica, donde se visualiza el comportamiento del margen financiero de forma trimestral, así como al cierre de 2023, 2024 y los últimos doce meses. ⁽¹⁾

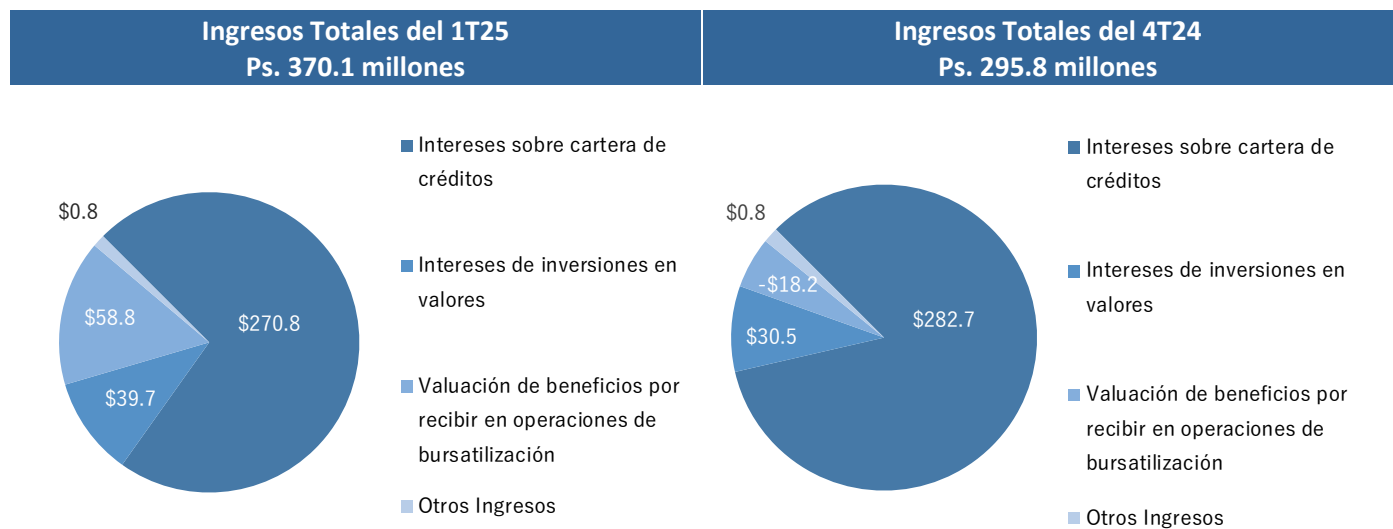


(1) Margen financiero = (Ingreso por Intereses – Gasto por Intereses) / Ingreso por Intereses; U12M = Últimos doce meses

La estimación para créditos incobrables registrada en el estado de resultados del 1T25 fue de Ps. 23.4 millones, lo que representa un incremento de Ps. 8.0 millones en comparación con los Ps. 15.4 millones reportados en el 1T24. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2025 fue de Ps. 402.8 millones, lo que representa el 4.2% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

La valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias según el enfoque de utilidad. Durante el 1T25, se obtuvo una utilidad de Ps. 58.8 millones, representando una cifra menor en comparación con los Ps. 82.6 millones reportados en el 1T24. Esta variación se relaciona, principalmente, con dos factores, i) por el ritmo de amortización de la cartera que respalda las constancias fiduciarias, ya que estas estructuras de bursatilización son de naturaleza cerrada y, ii) por la actualización de las hipotecas denominadas en VSM a una tasa de 0.00% que impactó el valor razonable de las constancias fiduciarias.

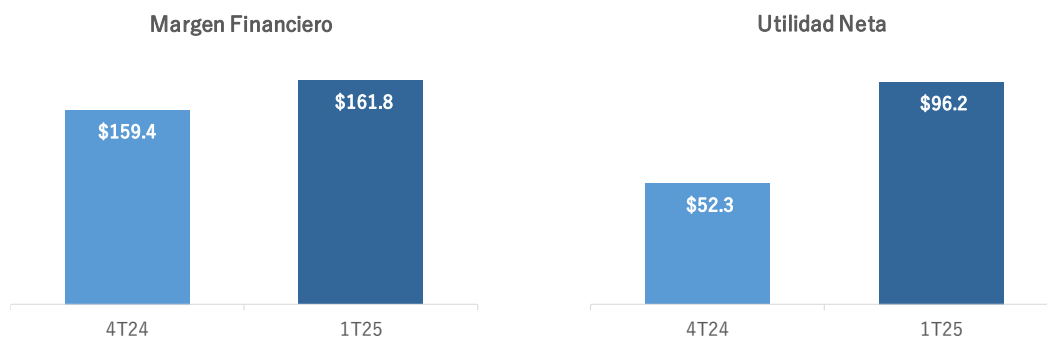
Los ingresos totales del 1T25 fueron de Ps. 370.1 millones, presentando un incremento de 25.1% al compararse con los Ps. 295.8 del 4T24.



Los gastos totales incurridos durante el 1T25, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT, así como todos aquellos gastos directamente relacionados con el curso ordinario de la Compañía, alcanzaron los Ps. 101.5 millones, una disminución comparada con los Ps. 109.7 millones registrados en el 4T24.

La utilidad neta del 1T25 fue de Ps. 96.2 millones, presentando un incremento de 84.0% al compararse con los Ps. 52.3 millones del 4T24. La distribución estimada sujeta a la Política de Distribución vigente será de Ps. 0.352 por CBFi, considerando la utilidad neta del 1T25, más disponibilidades de efectivo y los 373,350,259 CBFIs en circulación.

Los siguientes gráficos muestran la utilidad neta y el margen financiero durante el 1T25 comparado con el 4T24.



vi) Deudores Relevantes

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

d) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES

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

Contrato de Fideicomiso

Fecha de Celebración: 3 de julio de 2014 y modificado y reexpresado el 24 de octubre de 2014, el 26 de mayo de 2015, el 18 de septiembre de 2015, el 29 de enero de 2016, el 31 de enero de 2017, el 31 de agosto de 2018, el 15 de agosto de 2019, el 29 de junio de 2022 y el 17 de mayo de 2024.

En razón de la última modificación del Contrato de Fideicomiso FHipo se modificó la sección 2.4. numeral (xxv); la sección 2.5, inciso (a), numeral (vi); la sección 3.8, para eliminar el inciso (d); la sección 5.4, inciso (b), numeral (xvii); la sección 13.1, inciso (a); la sección 17.3, inciso (a), así como la definición de Vehículo Subyacente del Apéndice “A” “Términos Definidos”, a efecto de quedar redactadas dichas modificaciones en los términos previstos en el documento que se adjuntó al Noveno Convenio Modificadorio como Anexo “B”, mismo que contiene el clausulado reexpresado del Contrato de Fideicomiso F/2061.

Partes

Fideicomitente: CH Asset Management S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs

Administrador interno: CH Asset Management S.A.P.I. de C.V., como asesor y administrador

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

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero

Fines del Fideicomiso

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

Contrato de Cesión Onerosa INFONAVIT

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

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

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

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

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

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

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

1. Deberá tratarse de un crédito hipotecario cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina.
2. Los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 3.5 Unidades Mixtas Infonavit ("UMIS"), con la excepción de los créditos originados bajo el programa Infonavit Más Crédito en cuyo caso podrán tener un ingreso mínimo de una UMI.
3. Los créditos tendrán como finalidad la adquisición de inmuebles destinados a casa-habitación.
4. El crédito relevante deberá estar garantizado por una hipoteca válida o contar con una garantía fiduciaria inmobiliaria.
5. Los acreditados deberán ser mayores de 18 años.
6. Plazo del crédito no deberá exceder de 30 años.
7. El pago mensual del acreditado bajo el crédito no deberá exceder el 35.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito.
8. Los acreditados deberán contar con empleo al momento del otorgamiento del crédito, y deberán de contar con una antigüedad laboral de cuando menos 18 meses.
9. Los créditos deberán estar denominados en VSM, o pesos; o UDIs.

10. La tasa de interés deberá ser fija.
11. Los créditos podrán ser de nueva originación o ya existentes (con *"seasoning"*).
12. En el caso de créditos ya existentes, estos deberán estar al corriente en sus pagos y sin haber estado en cartera vencida durante el último trimestre; si el crédito tiene menos de un año de haber sido originado, deberá haber estado siempre al corriente en sus pagos.
13. Los créditos podrán ser otorgados por segunda vez a un mismo acreditado siempre y cuando dicho acreditado haya liquidado en su totalidad la primera hipoteca recibida. Lo anterior no implica que la primera hipoteca haya sido co-participada por FHipo anteriormente.
14. Los créditos hipotecarios podrán ser co-participados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio del Asesor y Administrador.

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

1. Deberá tratarse de un crédito hipotecario.
2. Los créditos deberán estar garantizados por una hipoteca válida o contar con una garantía fiduciaria inmobiliaria.
3. El destino del crédito podrá ser para adquisición de vivienda, pago de pasivos o de liquidez.
4. Los créditos podrán estar denominados en VSM, o pesos, o UDIs, o dólares americanos.
5. Los créditos podrán ser de nueva originación o ya existentes (con *"seasoning"*).
6. En el caso de créditos ya existentes, éstos deberán estar al corriente en sus pagos y sin haber estado en cartera vencida durante el último año; si el crédito tiene menos de un año de haber sido originado, deberá haber estado siempre al corriente en sus pagos.
7. Para los créditos de nueva originación, los acreditados deberán tener un empleo formal al momento de su otorgamiento o ser trabajadores independientes registrados ante el Servicio de Administración Tributaria; con los siguientes medios de comprobación de ingresos:
 - Para los asalariados: Última declaración anual y/o últimos 3 recibos de nómina o estados de cuenta bancaria donde se reciba ésta.
 - Para los trabajadores independientes: Constancia de situación fiscal o las últimas 2 declaraciones anuales y/o últimos 6 estados de cuenta.
 - Para ciudadanos extranjeros: Documentos de comprobación de ingresos equivalentes a los de los ciudadanos mexicanos, así como identificación fiscal, según resulte aplicable.
8. Los acreditados deberán de contar con una antigüedad laboral de cuando menos 18 meses en los últimos 24 meses.
9. Para los créditos de nueva originación, el LTV máximo podrá ser 90%.
10. La edad mínima de los acreditados será de 18 años y la edad máxima de 65 al momento de la originación.
11. El plazo máximo legal de los créditos debe ser 30 años.
12. La relación de pago del crédito entre los ingresos del acreditado podrá ser de 35.0% como máximo.
13. En el entendido que, se podrá co-acreditar a personas morales siempre y cuando la persona física acreditada, cumpla con los requisitos señalados en el presente inciso.

14. Los créditos hipotecarios podrán ser co-participados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio del Asesor y Administrador.

C) Para todo crédito de mejora de vivienda garantizado por la subcuenta de vivienda del acreditado:

1. Deberá tratarse de un crédito para mejora de vivienda cuya cobranza se efectúe mediante deducción por nómina.
2. El destino del crédito deberá ser para la mejora de la vivienda.
3. Los créditos deberán estar garantizados por la subcuenta de vivienda de los acreditados conforme a algún programa institucional del INFONAVIT o FOVISSSTE.
4. Los créditos deberán estar denominados en pesos.
5. La tasa de intereses deberá ser fija.
6. Los créditos podrán ser de nueva originación o ya existentes (con "*seasoning*").
7. En el caso de créditos ya existentes, éstos deberán estar al corriente en sus pagos y el saldo insoluto de los créditos deberá ser como máximo el 90% del saldo de su subcuenta de vivienda.
8. Los acreditados deberán tener un ingreso mínimo de 1.0 VSM.
9. Los acreditados deberán ser mayores de 18 años.
10. Plazo del crédito no deberá exceder de 5 años.
11. El pago mensual del acreditado no deberá exceder el 35.0% del ingreso mensual de dicho acreditado en el momento en que se origina el crédito.
12. Los acreditados deberán contar con empleo formal al momento del otorgamiento del crédito, y deberán de contar con una continuidad laboral de cuando menos 18 meses.
13. Los créditos podrán ser otorgados por segunda vez a un mismo acreditado siempre y cuando dicho acreditado haya liquidado en su totalidad los créditos antes otorgados. Lo anterior no implica que los créditos anteriores hayan sido financiados por FHipo.
14. Los créditos podrán ser otorgados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio del Asesor y Administrador.

D) Para todo crédito con garantía fiduciaria inmobiliaria:

1. Deberá tratarse de un crédito con garantía fiduciaria.
2. Los créditos deberán de contar con una garantía de un inmueble a través de un fideicomiso.
3. El destino del crédito podrá ser para adquisición de inmuebles, activos productivos, pago de pasivos, capital de trabajo o de liquidez.
4. Los créditos podrán ser de nueva originación o ya existentes (con "*seasoning*").
5. Los créditos podrán estar denominados en VSM o pesos o UDIS o dólares americanos.
6. El plazo máximo legal de los créditos podrá ser 30 años.
7. En el caso de créditos ya existentes, éstos deberán estar al corriente en sus pagos y sin haber sido originado, deberá haber estado siempre al corriente en sus pagos.
8. Para los créditos de nueva originación o con *seasoning*, los acreditados podrán ser personas físicas o morales (de manera individual o con co-acreditados) registrados ante el Servicio de Administración Tributaria. O en el

caso de ser una persona residente en el extranjero, contar con un número de identificación fiscal según resulte aplicable.

9. Los créditos podrán ser otorgados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor represente un rendimiento atractivo conforme al criterio del Asesor y Administrador.

En el caso de personas físicas, deberán de aplicar aquellos lineamientos, según sean aplicables, del inciso B) anterior correspondientes. En el entendido que para efectos de este apartado la garantía será una garantía fiduciaria inmobiliaria.

E) Para todo crédito que se encuentre con uno o más omisos:

1. Los créditos deberán estar garantizados por una hipoteca valida o contar con una garantía fiduciaria inmobiliaria; en cualquier caso, la garantía deberá ser exigible y deberá quedar registrada en primer lugar a favor de FHipo y/o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas.
2. El destino del crédito podrá ser para adquisición de inmuebles, activos productivos, pago de pasivos, capital de trabajo o de liquidez.
3. Los créditos podrán ser otorgados o adquiridos a un valor diferente de par, siempre y cuando dicho valor implique un rendimiento atractivo conforme al criterio del Asesor y Administrador.

La adquisición de Portafolios Hipotecarios (incluyendo créditos destinados a la mejora de la vivienda y créditos con garantía fiduciaria inmobiliaria) podrá ser realizada ya sea a través de la adquisición de créditos en lo individual, portafolios originados, programas de originación periódica o la compra de un bono, certificados fiduciarios inmobiliarios (incluyendo bursátiles), notas de crédito o una constancia fiduciaria que represente la propiedad de una serie de activos o inmuebles actuando como garantía y/o portafolios donde a su vez el fideicomiso podrá o no contar con apalancamiento.

Asimismo, se podrán adquirir Portafolios Hipotecarios consistentes en valores respaldados por créditos con garantía hipotecaria o garantía fiduciaria inmobiliaria.

Independientemente de lo anterior, los Lineamientos de Inversión podrán ser modificados en vista de las condiciones económicas, costos relativos de la deuda y del capital, valor de mercado, condiciones generales en el mercado para los valores de deuda y capital, fluctuaciones en el mercado, precio de los CBFIs, FHipo crecimiento o adquisición de oportunidades y otros factores. El Comité Técnico podrá incrementar o disminuir el nivel de deuda del Fideicomiso dependiendo de los límites descritos anteriormente.

La adquisición de Portafolios Hipotecarios (incluyendo créditos destinados a la mejora de la vivienda) que no cumplan con los presentes Lineamientos de Inversión deberá ser autorizada por el Comité Técnico.

Contratos de Cesión Adicionales

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

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

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

Contrato de Administración Interna

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

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

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

Contrato de Cesión de Constancia Fiduciaria FOVISSSTE

Fecha de Celebración: 30 de mayo de 2016

Partes

Cedente: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”).

Cesionario: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.

Antecedentes

Con fecha 27 de mayo de 2016 el FOVISSSTE, como fideicomitente y fideicomisario, constituyó en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuando como fiduciario, el Fideicomiso F/2803, en el

que cedió créditos hipotecarios a cambio de lo cual se emitió en su favor una Constancia Fiduciaria que ampara los derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios aportados al patrimonio de dicho fideicomiso.

Objeto del Contrato

La adquisición de derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios aportados por el FOVISSSTE al fideicomiso F/2803. Mediante esta transacción, FOVISSSTE cedió a FHipo derechos fideicomisarios sobre 7,144 créditos hipotecarios administrados por el fideicomiso F/2803 y FHipo a cambio de los derechos fideicomisarios, pagó una contraprestación por Ps. 2,999.6 millones, equivalente al saldo cedido de los derechos fideicomisarios sobre créditos hipotecarios.

Alianza Estratégica con YAVE

Con fecha 7 de marzo de 2018, FHipo celebró con YAVE un contrato de apertura de crédito simple con garantía prendaria a través del cual FHipo otorgó un crédito hasta por Ps. 1,500.0 millones a YAVE para el cumplimiento de sus fines, dicho contrato de crédito se dio por terminado el día 31 de marzo de 2020 a través de un convenio de terminación.

Con fecha 1 de marzo de 2018, se celebró el contrato de fideicomiso irrevocable de financiamiento, administración y pago identificado bajo el número 3363, entre FHipo como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar y Banco Actinver S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero como fiduciario, mismo que ha sido modificado y reexpresado con fechas 29 de mayo de 2019, 12 de marzo de 2020, 31 de marzo de 2020 y 29 de octubre de 2021. Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2021, FHipo como cesionario y YAVE como cedentes, celebraron el Contrato Marco de Cesión de Derechos de Cobro YAVE.

Partes

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

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

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

Fideicomitente B y fideicomisario en segundo lugar: Yave Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Antecedentes

Coparticipación, mediante la cual YAVE cede a FHipo a través del fideicomiso número 3363, los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios originados por YAVE, FHipo a cambio de los derechos de cobro de dichos créditos, aportará recursos para el fondeo de las hipotecas, siempre que éstos cumplan con los Lineamientos de Inversión de FHipo, dicho fondeo será utilizado de tiempo en tiempo. Con la finalidad de dar cumplimiento a lo descrito en el

párrafo anterior, el Comité Técnico de FHipo, en su Trigésima Segunda Sesión Ordinaria, aprobó la nueva meta de originación con YAVE, hasta alcanzar un valor inferior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso FHipo.

Objeto del Contrato

Derivado de este acuerdo de coparticipación, FHipo se ve beneficiado al ampliar su *pipeline* de originación y diversificar su oferta hipotecaria. Lo cual permite a FHipo diversificar riesgo, acceder a nuevas oportunidades de mercado y seguir contribuyendo al crecimiento del mercado hipotecario mexicano.

Contrato de Apertura de Crédito línea Banorte.

Fecha de celebración: 4 de febrero de 2022.

Partes

Acreditante: Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Acreditado: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía número F/4756.

Con la comparecencia de: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/2061 (FHipo).

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido contrato de crédito sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo, el Crédito será destinado para: (i) utilizarse como línea de financiamiento de Créditos Hipotecarios originados bajo los programas INFONAVIT, así como para cualesquiera otros programas INFONAVIT autorizados previamente por Banorte; (ii) el pago de pasivos contratados por FHipo; y (iii) llevar a cabo distribuciones a FHipo de acuerdo a los términos y condiciones del contrato de fideicomiso F/4756 quien podrá destinarlo a sus actividades en el curso normal de los negocios, incluyendo, el pago de pasivos directo o indirectos y para la adquisición, originación y/o ocupación de Créditos Hipotecarios originados bajo programas INFONAVIT y YAVE

Modificación

Con fecha 14 de febrero de 2025, FHipo celebró el segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreditante y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso F/4756 como acreditado. En virtud del cual se otorgó una línea de crédito revolvente hasta por la cantidad de \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100) (el "Monto Máximo"), dividido en dos tramos: (i) Tramo A, hasta por un importe total de \$1,800,000,000.00 (mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) en adelante el ("Tramo A"); y (ii) Tramo B, hasta por un importe total de \$ 2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en adelante el ("Tramo B").

Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y Garantía F/4756

Fecha de celebración: 4 de febrero de 2022.

Partes:

Fideicomisario en Primer Lugar: Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/2061, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de fondeo, administración y pago número F/3363.

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

Fiduciario Ejecutor: Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero.

Objeto del Contrato

Implementar un mecanismo para obtener un financiamiento y adquirir la titularidad de los derechos de cobro de los Créditos Hipotecarios cedidos o aportados por los Fideicomitentes, a través del Fideicomiso F/4756

Modificación

Con fecha 10 de marzo de 2025, y en virtud de la celebración del segundo convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito línea Banorte, se celebró el segundo convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía F/4756.

Contrato de compraventa de Acciones

Fecha de celebración: 1 de junio de 2022.

Partes

Vendedores: Brian Josué Minutti Aguirre y René Miguel Martínez Herrera.

Compradores: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable F/2061 (99.99%) y CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (0.01%).

Sociedad: Bridge International Accelerator, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada ("BIA").

Antecedentes

Los créditos para vivienda (incluyendo los que tienen garantía de la subcuenta de vivienda) otorgan el beneficio a los acreditados de poder deducir los intereses reales de su declaración anual de impuestos. Para lo anterior, se requiere de una constancia anual de intereses emitida por una SOFOM o un banco, que sirve de soporte de la deducción que el acreditado realice anualmente.

FHipo, al ser un fideicomiso, no puede emitir dichas constancias. Esto representa una desventaja competitiva respecto a otras instituciones para otorgar este tipo de créditos. Con la adquisición de la participación mayoritaria en el capital social de BIA, FHipo estará en condiciones de emitir las constancias a sus acreditados, en relación con cualquier crédito de vivienda que pueda otorgarse en el futuro.

Objeto del Contrato

La adquisición de la titularidad de 49,999 acciones, que representan 99.99% del capital social de Bridge International Accelerator, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos

Fecha de celebración: 6 de diciembre de 2022

Partes

Cedente: Financiera Inteligente, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ("KREDI").

Cesionario: Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. ("BIA")

Antecedentes

Colaboración por medio de la cual KREDI cede a BIA, los derechos de cobro respecto los créditos hipotecarios originados por KREDI, como contraprestación de los derechos de cobro de dichos créditos cedidos, BIA aportará recursos para el fondeo de las hipotecas, siempre que éstos cumplan con los Lineamientos de Inversión de FHipo. Dicho Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos ha sido modificado con fechas 20 de octubre de 2023, 1 de diciembre de 2023 y 2 de julio de 2024.

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos, KREDI como cedente cedió de forma irrevocable en favor BIA, todos y cada uno de los derechos de cobro respecto de los créditos hipotecarios originados por KREDI, dichos derechos de cobro fueron cedidos y transmitidos libres de cualquier gravamen, con la finalidad de que a partir de la fecha del multicitado Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos constituyeran parte del patrimonio de BIA.

Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente Garantizado.

Fecha de celebración: 14 de septiembre de 2023.

Partes

Acreditante: Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3363

Acreditado: Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. ("BIA")

Con la comparecencia del Asesor y Administrador.

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido, BIA podrá disponer del Crédito mediante una o varias disposiciones con la finalidad de destinar la totalidad de los recursos del Crédito para otorgar uno más financiamientos a KREDI.

Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Prendaria.

Fecha de celebración: 14 de septiembre de 2023.

Partes

Acreditante: Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3363.

Acreditado: Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. ("BIA").

Con la comparecencia del Asesor y Administrador.

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido, BIA podrá disponer del Crédito mediante una o varias disposiciones con la finalidad de destinar la totalidad de los recursos del Crédito para la adquisición de cartera hipotecaria originada por KREDI en términos del Contrato Marco de Cesión Onerosa de Derechos.

Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Prendaria.

Fecha de celebración: 12 de enero de 2024.

Partes:

Acreditante: Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más.

Acreditado: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el contrato de Fideicomiso FHipo.

Depositario: Patricia Montiel Font.

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido contrato el Fideicomiso FHipo podrá hacer disposición del crédito para usos corporativos en general dentro de los que se incluye pago de pasivos derivados de emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de corto plazo, reembolso de pagos efectuados para la liquidación de pasivos derivados de emisiones de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de corto plazo, así como, costos y gastos de la operación, entre otros.

Convenio de extinción total del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía y Fuente de Pago identificado bajo el número 3331.

Fecha de celebración: 12 de abril de 2024.

Partes:

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el contrato de Fideicomiso FHipo

Fideicomisario en Primer Lugar: Internacional Finance Corporation ("IFC").

Fiduciario: Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 3331.

Objeto del Convenio.

Con fecha 15 de febrero de 2024, se llevó a cabo el pago total anticipado del saldo total insoluto del Contrato de Crédito entre IFC y el Fideicomiso FHipo y el convenio de reversión total del portafolio de los Créditos Hipotecarios a favor del Fideicomiso FHipo por lo que el Fideicomiso FHipo y el IFC convinieron en dar por terminado y extinguir el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Garantía y Fuente de Pago identificado bajo el número 3331.

Contrato de Apertura de Crédito simple línea HSBC.

Fecha de celebración: 5 de septiembre 2024.

Partes

Acreditante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y las instituciones y entidades financieras que, en su caso, de tiempo en tiempo se adhieran al mismo.

Acreditado: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía número F/3440.

Con la comparecencia de: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/2061 (FHipo),

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de fondeo, administración y pago número F/3363 y Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Antecedentes

Con fecha 5 de septiembre de 2024, FHipo renovó la línea de crédito revolvente por hasta Ps. 5,000.0 millones, a través de una estructura de financiamiento con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (“HSBC”), celebrando un contrato de apertura de crédito simple entre HSBC como acreditante y agente administrativo, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del fideicomiso F/3440 como acreditado, con la comparecencia de Fhipo, Banco Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/3363 y BIA. Dicho financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de FHipo.

Objeto del Contrato

Mediante la celebración del referido Contrato de Crédito sujeto a los términos y condiciones establecidos en el mismo, el Crédito será destinado para: (i) llevar a cabo, a través de la Disposición Inicial, la amortización total anticipada de las cantidades de principal adeudadas bajo el Contrato de Crédito 2020; (ii) pagar al Agente Administrativo y a los Acreditantes, según corresponda, las comisiones pagaderas en virtud del Contrato de Crédito y de la Carta de Comisiones; y (iii) llevar a cabo distribuciones a FHipo, el Fideicomiso de Fondeo YAVE y BIA, según corresponda, de acuerdo a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso F/3440, quien podrá destinarlo a sus actividades en el curso normal de los negocios, incluyendo, el pago de pasivos directos o indirectos y para la adquisición, originación y/o coparticipación de Créditos Hipotecarios.

Quinto Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso F/3440

Fecha de celebración: 5 de septiembre 2024.

Partes:

Fideicomisario en Primer Lugar: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC

Fideicomitentes y Fideicomisarios en Segundo Lugar: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/2061, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de fondeo, administración y pago número F/3363, Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

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

Fiduciario Ejecutor: Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero.

Objeto del Contrato

Implementar un mecanismo para obtener un financiamiento y adquirir la titularidad de los derechos de cobro de los Créditos Hipotecarios cedidos o aportados por los Fideicomitentes, a través del Fideicomiso F/3440

Contrato de Asesoría y Administración

Fecha de celebración: 5 de septiembre de 2024.

Partes

Asesor y Administrador: CH Asset Management S.A.P.I. de C.V.

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

Objeto del Contrato

Durante la vigencia del Contrato de Crédito con HSBC, FHipo, directamente o a través del Fideicomiso de Fondeo YAVE y/o BIA, podrá llevar a cabo cesiones, como cedente, de Créditos Hipotecarios que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, mediante la celebración de Contratos de Cesión en favor del Fiduciario del Fideicomiso F/3440, para lo cual, designó a CH como Asesor y Administrador de conformidad con dicho contrato.

e) ADMINISTRADOR

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

1. Actividades relativas a las relaciones del Fideicomiso, incluyendo todas las comunicaciones con los Tenedores y otros inversionistas.
2. Revisar y aprobar los documentos y avisos que se presenten ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), la BIVA, cualquier otra autoridad o bolsa de valores.
3. Llevar a cabo todas las obligaciones de preparar, entregar y divulgar reportes conforme a la legislación aplicable, incluyendo, en su caso, si algún inversionista solicita la obtención del “Reporte PFIC” (*PFIC Statement*) a los Tenedores residentes estadounidenses para efectos fiscales a que hace referencia la Sección 16.2, inciso b), subsección (vi) del Contrato de Fideicomiso.
4. Llevar a cabo actividades de planeación estratégica del Fideicomiso y de ejecución de las mismas, incluyendo, sin limitación, estrategias relativas a la originación, adquisición, administración y enajenación de Portafolios

Hipotecarios, distintas a aquellas expresamente reservadas en el Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico.

5. Supervisar el desempeño de los Portafolios Hipotecarios.
6. Verificar, con la frecuencia razonablemente prudente, que los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios cuenten, dentro de sus expedientes, con la documentación necesaria para su cobro y ejecución; en el entendido que dichas verificaciones se realizarán con base en muestras estadísticas de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios, donde el tamaño de dichas muestras será determinado de forma razonable.
7. Instruir al Fiduciario sobre, y actuar en nombre y representación del Fiduciario respecto de, el ejercicio de los derechos que le correspondan, de conformidad con (i) los contratos en virtud de los cuales el Fiduciario adquiera Portafolios Hipotecarios, (ii) los contratos en virtud de los cuales se pacten servicios de cobranza relativos a los Portafolios Hipotecarios propiedad del Fiduciario, y (iii) los contratos en los que conste los Portafolios Hipotecarios adquiridos por el Fiduciario, y respecto de cualesquiera bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
8. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Asesor y Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en cualquier otro contrato del que el Asesor y Administrador sea parte.
9. Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la identificación, suscripción, adquisición, operación, renta y disposición de inmuebles que en su caso lleguen a ser parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso.
10. Supervisar que la cobranza respecto de los créditos que conformen los Portafolios Hipotecarios sea recibida oportunamente y en los montos aplicables en las Cuentas del Fideicomiso.
11. De ser necesario, hacer que se obtenga de los acreditados correspondientes respecto de los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios originados directamente por el Fiduciario, la documentación necesaria y la realización de los actos necesarios, incluyendo la inscripción de cualquier garantía hipotecaria en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.
12. Desarrollar y realizar actividades de planeación estratégica.
13. Realizar actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, ya sean públicas o privadas.
14. Preparar auditorías, valuaciones y actividades de administración de riesgo en relación con los Portafolios Hipotecarios, así como en relación con inmuebles que en su caso lleguen a ser parte, directa o indirectamente, del Patrimonio del Fideicomiso.
15. Preparar reportes contables y financieros, así como de administración de tesorería y efectivo, y otros reportes que en su caso solicite la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.
16. Realizar las actividades legales y de cumplimiento regulatorio (*compliance*) relacionadas.
17. Prestar servicios de administración de instalaciones.
18. Proveer soporte técnico y de sistemas.
19. Desarrollar actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Asesor y Administrador.
20. Realizar contrataciones y supervisión de terceros proveedores de servicios, respecto de la cobranza de Portafolios Hipotecarios y administración de propiedades.

21. Llevar a cabo cualquier acto necesario o conveniente para llevar a cabo los Servicios de Administración del Fideicomiso.

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

Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador

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

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

La siguiente tabla presenta los nombres y cargos de los miembros del Consejo de Administración de nuestro Asesor y Administrador al 1T25:

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

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

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

diferentes acuerdos público-privados. Adicionalmente, Daniel fungió como miembro del H. Comité de Auditoría del INFONAVIT.

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

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

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

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

Antes de unirse a Deutsche Bank, Alfredo Vara mantuvo distintos cargos altos dentro del gobierno mexicano, enfocados en entidades financieras. Asistió directamente al gobierno mexicano en la creación y desarrollo del mercado mexicano interno de deuda para la obtención del grado de inversión gubernamental por parte de Standard

& Poor´s y por la emisión de los instrumentos de deuda denominados “Bonos de Protección al Ahorro” (BPA´s y BPAT) por hasta EU\$32,000 millones. También fue secretario adjunto de instituciones financieras del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), y en dicho carácter responsable por gestionar el proceso de ventas, incluyendo la realización de las siguientes transacciones: la adquisición de Banca Promex por parte de Bancomer, la adquisición de Banco del Atlántico y la transferencia de los activos de Banco del Bajío en favor de Banco Internacional y la reestructuración de todas las operaciones de bancos intervenidos por la CNBV.

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

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

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

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

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

1. Director de Relaciones con Inversionistas (2000 – 2002), responsable de la administración del programa de relaciones con inversionistas (con analistas financieros, administradores de portafolio y agencias calificadoras). La acción de GFBB tenía un valor de mercado de EU\$6.6 mil millones en 2002. El programa de relaciones con inversionistas de GFBB fue designado en 2002 el mejor programa en México por la revista *Institutional Investor*.

2. Subdirector de Proyectos Financieros (1998 – 2000), miembro del equipo que realizó el análisis financiero y de mercado para la valuación corporativa de GFBB que contribuyó al programa de re-capitalización, incluyendo la venta del 32.0% de las acciones de GFBB al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) por un total de EU\$2 mil millones y a la Adquisición del 49.0% de las unidades de negocios no bancarios de GFBB-Aetna (fondos de pensiones y seguros) por EU\$700 millones.
3. Subdirector de Planeación Estratégica Banca Hipotecaria (1996 – 1998), responsable de la administración del proceso de planeación estratégica y financiera para la Banca Hipotecaria con un portafolio de activos de EU\$4.5 mil millones, y de la administración de los proyectos estratégicos para el programa de administración de cartera hipotecaria.

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

Información biográfica de los funcionarios

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

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

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

Patricia Montiel Font, fue Coordinadora de Asesores del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C., a partir de marzo de 2017 hasta finales de 2018. Asimismo, se desempeñó como Directora Jurídica de CH desde su inicio de operaciones y hasta marzo de 2017. Previamente, Patricia Montiel fue socia de Montiel Font y Asociados, S.C., así como de un despacho de abogados especializado en derecho corporativo y financiero llamado Casares, Castelazo, Frías y Zárate, S.C. (Casares Castelazo) y trabajó en el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB), en el área denominada Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario, a partir de 1999 y hasta el 2006. Tiene experiencia significativa en administración y enajenación de carteras de crédito de diversas instituciones financieras.

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

algunas instituciones de banca múltiple. También asistió al IPAB en la estructuración de los esquemas para la venta de las participaciones sociales, de varias casas de bolsa, propiedad del IPAB; coordinando el proceso de enajenación de las mismas.

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

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

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

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

Nuestro Comité Técnico

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

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

Designación y composición de nuestro Comité Técnico

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

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

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

Remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico

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

Sin embargo, aquellos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier tenedor o grupo de Tenedores que ostente el 10.0% de nuestros CBFIs sólo podrán ser revocados por la persona o grupo de personas que designaron originalmente a dicho miembro. Sin embargo, el nombramiento de los miembros de nuestro Comité Técnico podrá ser revocado por los Tenedores, distintos de aquellos que originalmente nombraron a dichos miembros, en una Asamblea de Tenedores en las que el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico sea revocado, en cuyo caso, las personas removidas no podrán volver a ser nombradas dentro

de los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico tendrá como consecuencia la revocación automática e inmediata de dicho miembro (y de su suplente), tanto del Comité Técnico como en los otros comités establecidos conforme al Contrato de Fideicomiso en los cuales dicho miembro participe.

Duración

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

Facultades de nuestro Comité Técnico

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

1. Vigilar la gestión y conducción del Fideicomiso y los Vehículos Subyacentes, apoyándose para tal efecto en el Comité de Prácticas y el Comité de Auditoría.
2. Aprobar los Lineamientos de Inversión, así como discutir y en su caso, aprobar cualquier modificación a los mismos.
3. Vigilar que se establezcan mecanismos y controles que permitan verificar que el Endeudamiento en que se incurra cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
4. Aprobar la Política de Distribución, así como discutir y en su caso, aprobar cualquier modificación a la misma.
5. Discutir y en su caso, aprobar los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones.
6. Discutir y en su caso, aprobar las políticas y lineamientos para el uso y goce de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y de los Vehículos Subyacentes, previa opinión del Comité de Prácticas.
7. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fiduciario (directamente o a través de los Vehículos Subyacentes) ya sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe represente, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior en cualquiera de los supuestos siguientes: (1) la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, (2) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que queda exceptuadas las Inversiones Temporales que se realicen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

8. Con previa aprobación por escrito del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar los lineamientos para la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas, salvo en aquellos casos en que dicha facultad esté reservada a la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato; en el entendido que dichos lineamientos deberán establecer que (1) cualquier operación en virtud de la cual el Fiduciario deba pagar alguna cantidad, transmitir algún derecho o entregar algún bien al Asesor y Administrador deberá ser autorizada por el voto mayoritario de los Miembros Independientes del Comité Técnico (excluyendo a cualquier miembro designado por personas relacionadas con el Asesor y Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido), y (2) cualquier Operación con Personas Relacionadas que exceda de los porcentajes previstos en las Secciones 4.3 (b) (iii) y/o 5.4 (b) (vii) que conforme al Contrato de Fideicomiso, requerirán, en todo caso, de la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda.
9. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier originación o adquisición de Portafolios Hipotecarios, así como de cualesquiera otros activos, que, en cada caso, se encuentren fuera del enfoque de los Lineamientos de Inversión.
10. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier asunción o el incurrir en Endeudamiento que, en cada caso, no sean conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, sujeto a lo dispuesto en la Sección 10.1.
11. Discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones distintos a aquellos Miembros Iniciales del Comité Técnico.
12. Con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas.
13. Con la recomendación previa y favorable por escrito del Comité de Auditoría, discutir y, en su caso, aprobar la presentación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
14. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Asesor y Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución.
15. Discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o grupo de Personas, en el mercado secundario, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, que excedan del 10% de los CBFIs en circulación.
16. Discutir y, en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Asesor y Administrador.
17. Discutir y, en su caso, aprobar, ratificar o remover al Auditor Externo previa opinión del Comité de auditoría, y en su caso, designar otro Auditor Externo en sustitución, atendiendo a las obligaciones establecidas en las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría de Estados Financieros Básicos (“las Disposiciones”), en lo que resulte aplicable en lo que se refiere a la documentación respecto a la evaluación y

designación del Auditor Externo, en relación con lo señalado por la Sección 14.1 (a), así como aprobar el monto de la remuneración pagadera al Auditor Externo.

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

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá de manera regular, conforme a la agenda aprobada en la primera sesión del Comité Técnico de cada año y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario para el ejercicio de sus funciones; en el entendido que los miembros del Comité Técnico deberán reunirse por lo menos cuatro veces al año. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión. La convocatoria será entregada en persona o por correo electrónico y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir

contenidos en el orden del día. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el secretario de la sesión registrará, en el acta de la sesión, la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) y recabará las firmas de los mismos, para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado y que las resoluciones hayan sido legalmente tomadas.

Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50.0% de sus miembros o sus respectivos suplentes con derecho a voto deberán estar presentes en la sesión. El Presidente será nombrado en la Sesión Inicial del Comité Técnico. Cada miembro del Comité Técnico tendrá derecho a un voto, a menos que deba abstenerse a causa de un conflicto de interés. Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes. Cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50.0% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto y debe abstenerse de emitir su voto en caso de tener un conflicto de intereses. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin celebrar asamblea, mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios de voto. Dichos convenios de voto deberán ser presentados ante la BIVA. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la BIVA y DIV. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Trimestral mientras dicho convenio permanezca vigente.

Remuneración

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

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

Deberes de los miembros de nuestro Comité Técnico

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

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

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

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

Responsabilidad e indemnización

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico, en el desempeño de sus obligaciones, está limitada a la comisión de actos de fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe. Ninguno de los miembros del Comité Técnico es responsable por daños monetarios o pérdidas relacionadas al cumplimiento de sus deberes como miembro del Comité Técnico, a menos que dichos daños monetarios o pérdidas deriven de actos de fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desarrollo de sus deberes y obligaciones.

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

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

Integración del Comité Técnico

Las personas que forman parte del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso al cierre del 1T25, son las siguientes:

Nombre	Cargo	Miembro	Suplente
Alfredo Vara Alonso	Miembro Interno	2014	José de Jesús Gómez
Daniel Michael Braatz Zamudio	Miembro Interno	2014	Ignacio Gutiérrez Sainz
José de Jesús Gómez Dorantes	Miembro Interno	2014	Rene Pineda Roa
Sebastián Fernández Cortina	Miembro Independiente	2014	Sin suplente
Ana Cecilia González Hernández	Miembro Independiente	2019	Sin suplente
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro Independiente	2014	Sin suplente
Daniel Ribenboim Simón	Miembro Independiente	2020	Jonathan Myles Rosenthal

Información biográfica

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

Sebastián Fernández Cortina se desempeñó como Director Sectorial Empresarial del INFONAVIT. Desde los órganos de gobierno del INFONAVIT (asamblea general, consejo de administración, comisión de vigilancia, comité de auditoría, comité de transparencia y acceso a la información) ha participado en el proceso de modernización de originación de créditos y administración del portafolios hipotecarios, en el fortalecimiento financiero de la institución, en los procesos de negociación de las iniciativas de reformas a la Ley del INFONAVIT y en el diseño e instrumentación de las mejores prácticas en materia de transparencia, rendición de cuentas y gobierno corporativo. Coordinó la elaboración de la agenda de vivienda del sector empresarial para los próximos 10 años realizada junto con el Centro de Investigación y Docencia Económica (CIDE) en la que se propuso un nuevo modelo de “Vivienda para Todos” en el que las familias mexicanas tengan calidad de vida y riqueza patrimonial en un entorno de ciudades competitivas y sustentables a través del desarrollo urbano ordenado. Ha sido director general de Fomento Territorial para la Vivienda en Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), y ha formado parte de los consejos de administración de la Comisión de Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT), del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y del INFONAVIT. Adicionalmente, fungió como representante del gobierno mexicano ante el Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo en temas de vivienda. Por su trayectoria de más de 12 años en el sector de la vivienda fue galardonado como el Hombre de la Vivienda 2012. Tiene estudios en Ciencia Política y Administración Pública por la Universidad Iberoamericana y ha cursado diversos programas de especialización, entre los que destacan: *New Public Management and Public Policy*, por *University of Chicago*; *Certificate in Finance and Accounting*, por *Rice University*; *Audit Committees in a New Era of Governance*, por *Harvard Business School*; y *Housing Finance in Emerging Markets*, por *Wharton School of Business*.

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

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

Daniel Reséndiz Carrillo, es miembro independiente del Comité Técnico. Daniel colaboró más de doce años en *McKinsey & Company* (seis de ellos como socio) sirviendo a clientes en el sector financiero y a conglomerados diversificados en México y América Latina, donde fue líder de múltiples proyectos de relevancia en el sector financiero y en estrategia corporativa. Asimismo, es socio fundador de Akyá en 2002, donde ha dirigido proyectos en temas de planeación y estrategia, autorización de nuevas entidades reguladas, organización y gobierno corporativo, fusiones y adquisiciones, en los sectores financieros, infraestructura y transporte, comercio minorista

y otras industrias. Ha sido miembro del Consejo de Administración de intermediarios financieros regulados y no regulados tales como Banco Finterra (2014 a la fecha) y de Monte de México (2010-2013). Daniel también ha fungido como Director General de Rev México (2007-2012), empresa pionera en pagos y adquirencia móvil para impulsar la inclusión financiera en México. Daniel Reséndiz es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene un Doctorado en Políticas Públicas en *Carnegie Mellon University* en Pittsburgh, PA, Estados Unidos, con especialización en decisiones bajo incertidumbre, probabilidad y estadística.

Daniel Ribenboim Simon, es miembro independiente del Comité Técnico, fue Director de Financiamiento de Infraestructura para Latinoamérica en J.P. Morgan Chase & Co, hasta 2018, siendo el principal responsable de todos los aspectos en el otorgamiento de créditos no tradicionales a través de la celebración de *Joint Venture Agreements* entre mercados de deuda y productos de comercio en Latinoamérica como son: productos de financiamiento de deuda corporativa ilíquida, créditos estructurados de infraestructura en América Latina, además ofreció 300 oportunidades de inversión en diversos sectores, cerró siete acuerdos con diferentes normativas de aplicación vigente en ese momento y realizó la distribución del riesgo a inversores institucionales incluyendo a los fondos de pensiones de las compañías de seguro y fondos de cobertura a nivel mundial. Daniel Ribenboim, estudió en el *Boston College Carroll School of Management* y se graduó con honores con doble especialización en finanzas y análisis corporativo.

Subcomités del Comité Técnico

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

Comité de Auditoría

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

1. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
2. Discutir los estados financieros del Fideicomiso con las Personas que prepararon dichos estados financieros y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, en cada caso, con anticipación suficiente para que el Fiduciario pueda cumplir con la legislación aplicable en materia de divulgación de información financiera.
3. Solicitar de nuestro Asesor y Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas a cargo de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso.
4. Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos aprobados, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso.

5. Llevar a cabo los actos y nombrar a los funcionarios que sean necesarios, para llevar a cabo las actividades de control interno del Fideicomiso.
6. Recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico, el Asesor y Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.
7. Reunirse con los funcionarios correspondientes del Asesor y Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;
8. Recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico.
9. Informar al Comité Técnico del estado del control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo la existencia de cualquier irregularidad que sea identificada.

De conformidad a lo acordado en la Trigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada el 27 de julio de 2022 y hasta la fecha del presente, las personas que forman parte del Comité de Auditoría son los siguientes:

Nombre	Cargo
Daniel Reséndiz Carrillo	Presidente
Ana Cecilia González Hernández	Miembro
Sebastián Fernández Cortina	Miembro

Comité de Prácticas

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

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

De conformidad a lo acordado en la Trigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada el 27 de julio de 2022 y hasta la fecha del presente, las personas que forman parte del Comité de Auditoría son los siguientes:

Nombre	Cargo
Ana Cecilia González	Miembro
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro
Sebastián Fernández Cortina	Miembro

Comité de Nominaciones

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

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

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

Nombre	Cargo
Daniel Reséndiz Carrillo	Miembro
Ana Cecilia González	Miembro
Sebastián Fernández Cortina	Miembro

Asambleas de Tenedores realizadas durante el 1T25

Asamblea Ordinaria de Tenedores

- i) Fecha de Asamblea: 27 de marzo de 2025
- ii) Quorum Presente: 77.51%
- iii) En dicha asamblea se decidió sobre la designación de miembros del comité, el nombre de cada uno de estos, así como cualquier ratificación efectuada: No.
- iv) Una descripción de cualquier asunto sometido a votación durante la asamblea:

Orden del día Asamblea Ordinaria:

1. Informe del Asesor y Administrador para conocimiento respecto de la adquisición de CBFIs por parte del Fiduciario en el ejercicio 2024, en términos de lo establecido en la sección 3.8, inciso (a), sub inciso (iii) y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
2. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación del monto máximo de recursos que podrá destinarse en el ejercicio 2025, para la compra de CBFIs por parte del Fiduciario, en términos de lo establecido en la Sección 3.8, inciso (a) sub inciso (iii) y en la sección 4.3, inciso (b), numeral (x) y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
3. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas por la Asamblea.

- v) Una descripción de los términos de cualquier acuerdo tomado entre el administrador u operador y cualquier otro participante:

PRIMERO. Se toma conocimiento del informe del Asesor y Administrador respecto de la adquisición de CBFIs por parte del Fiduciario en el ejercicio 2024, en los términos en que fueron expuestos por el Asesor y Administrador a la Asamblea.

SEGUNDO. Se aprueba el monto máximo de recursos que podrá destinarse en el ejercicio 2025, para la compra de CBFIs por parte del Fiduciario, el cual asciende a la cantidad de \$270'000,000.00 (doscientos setenta millones de Pesos 00/100), en los términos que fueron propuestos por el Asesor y Administrador a la Asamblea y conforme a lo establecido en la Sección 3.8, inciso (a), sub inciso (iii) y en la Sección 4.3, inciso (b), numeral (x) del Fideicomiso.

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, César David Hernández Sánchez, Lileni Zarate Ramírez, Saúl Omar Orejel García, Erika López Calderón y/o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BIVA, Indeval y demás autoridades correspondientes.

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

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

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

Los gastos totales incurridos durante el 1T25, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT, así como todos aquellos gastos directamente relacionados con el curso ordinario de la Compañía, alcanzaron los Ps. 101.5 millones, una disminución comparada con los Ps. 109.7 millones registrados en el 4T24.

f) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

Continuidad de Operaciones con Partes Relacionadas:

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

Con esa misma fecha, YAVE celebró con el Fiduciario Actinver un Contrato Marco de cesión onerosa de derechos de cobro, con objeto de instrumentar un sistema de fondeo y cesión respecto a los Créditos Hipotecarios y sus consecuentes Derechos de Cobro que el Cedente originará de tiempo en tiempo.

A fin de continuar originando créditos hipotecarios, el 24 de febrero de 2022, mediante resolución adoptada por Comité Técnico de FHipo en su Trigésima Segunda Sesión Ordinaria, aprobó ampliar el programa de originación y adquisición de créditos hipotecarios YAVE, o de cualquier otra plataforma de originación similar, hasta alcanzar un valor inferior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso FHipo, sujeto a que se mantenga la calidad crediticia y la rentabilidad del portafolio.

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

Con fecha 1 de junio de 2022, FHipo, nuestro Asesor y Administrador adquirieron el 100% del capital social de Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. (“BIA”), el Fideicomiso FHipo adquirió el 99.99% y nuestro Asesor y Administrador adquirió el 0.01% siendo esta un Vehículo Subyacente. Posteriormente con fecha

25 de julio de 2022, FHipo celebró un contrato de administración con BIA, sociedad afiliada en la que se desempeñan algunos funcionarios del Asesor y Administrador, dicho contrato se celebró con la finalidad de que BIA preste servicios de Administración del Portafolio Hipotecario originado, adquirido, administrado por BIA, incluyendo llevar a cabo actividades de originación, adquisición, administración y enajenación de Portafolios Hipotecarios originados, administrados, adquiridos, administrados por BIA, distintas a aquellas expresamente reservadas en el Fideicomiso FHipo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico; supervisar el desempeño de los Portafolios Hipotecarios originados, adquiridos, administrados por BIA; verificar, con la frecuencia razonablemente prudente, que los créditos que componen los Portafolios Hipotecarios originados, adquiridos, administrados por BIA cuenten, dentro de sus expedientes, con la documentación necesaria para cobro y ejecución; en el entendido que dichas verificaciones se realizarán con base en muestras estadísticas de los créditos que componen dichos Portafolios Hipotecarios, donde el tamaño de dichas muestras será determinado razonablemente; así como llevar a cabo cualquier acto necesario o conveniente para llevar a cabo los servicios de administración.

Con fecha 2 de enero de 2023, FHipo celebró con HiTO, S.A.P.I. de C.V., en su calidad de Proveedor, un contrato de prestación de servicios, en virtud del cual HiTO, S.A.P.I. de C.V., se obligó a prestar a FHipo los servicios de gestión y administración del Seguro de Vida Deudor del Portafolio Hipotecario, contratación que fue hecha del conocimiento de los miembros del Comité Técnico, en su Trigésima Quinta Sesión Ordinaria de fecha 27 de octubre de 2022, y del Comité de Practicas quien emitió su opinión favorable respecto a la referida contratación en sesión de fecha 27 de octubre de 2022, mismo que fue modificado con fecha 7 de agosto de 2023, para ampliar la vigencia de dicho contrato por 12 meses.

Con fecha 22 de junio de 2023, FHipo en su carácter de fideicomitente A y fideicomisario en primer lugar, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 3363, el Asesor y Administrador y BIA en su carácter de Entidad Originadora de Cartera, fideicomitente B y fideicomisario en segundo lugar, celebraron el Suplemento denominado Suplemento No. 3 al contrato de fideicomiso irrevocable de financiamiento, administración y pago identificado bajo el número 3363, con el fin de especificar los términos y condiciones del Fondeo BIA.

Con fecha 5 de septiembre de 2024, FHipo en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar junto con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de fondeo, administración y pago número F/3363 y Bridge International Accelerator, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como fideicomisario en primer lugar; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario; y Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple, BANREGIO Grupo Financiero como fiduciario ejecutor; celebraron el Quinto Convenio Modificatorio, de Adhesión y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Fuente de Pago y de Garantía número F/3440 de fecha 14 de diciembre de 2017, mismo que se ha ido modificando de tiempo en tiempo siendo la última el 5 de septiembre de 2024.

g) AUDITORES EXTERNOS

Mancera, S.C. (EY México), fue designado como Auditor Externo para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso FHipo por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024.

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

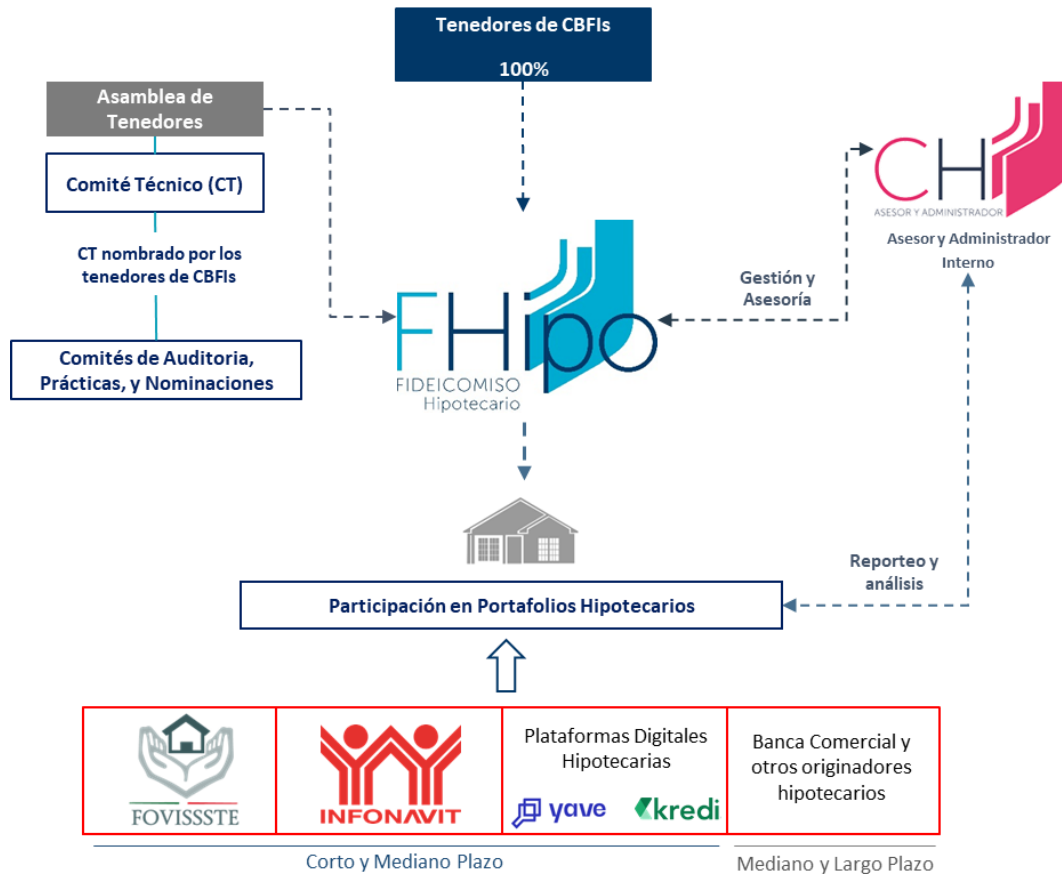
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

i) MERCADO DE CAPITALES

i. Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

Estructura del Fideicomiso

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



Principales Tenedores de nuestros CBFIs

Con base en la última información disponible de la Asamblea de Tenedores del 27 de marzo de 2025, se muestra información relacionada con aquellas personas físicas y morales que representan una participación económica en los CBFIs FHIPO14.

Nombre	Número de CBFIs
ACCIONES Y VALORES BANAMEX, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA	498,447
ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	602,264
ALLIANZ MEXICO, S.A. COMPAÑÍA DE SEGUROS	25,233
BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER	265
BANCO INVEX, S. A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO	7,139,934
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	2,741,928
BANCO S3 MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE	25,997
BANCO SANTANDER (MEXICO), S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MEXICO	34,335,432
BBVA MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO	40,425,276
CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO BANORTE	16,603,265
CASA DE BOLSA VE POR MAS, S. A. DE C. V.	14,191,703
CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V.	615
CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SANTANDER	35,237
CBM BANCO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO CITIBANAMEX	252,243,457
CI CASA DE BOLSA, S. A. DE C. V.	15,810
HSBC MEXICO,S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	69,876
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	773,798
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO	80,960
GRUPO BURSATIL MEXICANO, S. A. DE C. V., CASA DE BOLSA	3,278,980
INVERSORA BURSATIL, S. A. DE C. V. CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA	87,656
VECTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	8,623
INTERCAM CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. INTERCAM GRUPO FINANCIERO	134,628
PUNTO CASA DE BOLSA, S. A. DE C. V.	875
EUROCLEAR BANK, S. A. / N. V.	30,000

373,350,259

Es importante señalar que los CBFIs se encuentran en constante comercialización en el mercado de valores, por lo que resulta imposible asegurar con exactitud la estructura actual de CBFIs FHIPO14.

i. Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

La siguiente tabla muestra el comportamiento de nuestros CBFIs al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este reporte, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo y el volumen operado en BIVA, que es la bolsa de valores en la que cotizan los CBFIs FHIP014.

Comportamiento Anual Precio del CBFi					
Año	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
2020	20.30	17.66	20.99	15.32	298,542
2021	20.65	20.36	21.85	19.05	117,228
2022	17.49	18.75	20.11	16.18	64,721
2023	15.63	16.71	17.51	15.48	60,495
2024	15.79	16.10	16.80	15.04	82,883
Comportamiento Trimestral Precio del CBFi					
Trimestre	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
1T23	16.79	17.05	17.50	16.51	9,546
2T23	16.98	16.95	17.51	16.45	120,541
3T23	16.55	16.57	17.20	15.99	23,486
4T23	15.63	16.23	17.47	15.48	81,678
1T24	16.09	16.00	16.40	15.60	13,752
2T24	16.15	16.23	16.80	15.75	53,674
3T24	16.10	16.14	16.66	15.82	9,513
4T24	15.79	16.01	16.60	15.04	256,854
1T25	14.00	14.51	15.79	9.51	70,240
Comportamiento Mensual Precio del CBFi					
Mes	Precio Cierre	Promedio	Máximo	Mínimo	Volumen (No. de CBFIs)
oct-24	16.05	16.19	16.40	16.00	8,103
nov-24	15.50	16.25	16.60	15.50	16,057
dic-24	15.79	15.59	15.97	15.04	771,279
ene-25	15.50	15.67	15.79	15.39	10,799
feb-25	13.15	14.90	15.54	13.15	80,278
mar-25	14.00	12.86	14.64	9.51	126,088

ii. Formador de Mercado

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

Apéndice - Principales Eventos Relevantes durante el 1T25 y a la fecha de publicación del presente reporte

- FHipo anuncia la renovación del financiamiento con Banorte por hasta Ps. 2,000.0 millones *(17 de febrero de 2025)*

FHipo Informa que ha renovado la línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,000.0 millones, a través de una estructura de financiamiento con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. El financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de FHipo. Este financiamiento, demuestra nuestro enfoque en buscar maximizar la estabilidad y rentabilidad de FHipo, aún en un entorno complejo, al continuar ejecutando exitosamente nuestra estrategia de apalancamiento.

- FHipo informa que el 13 de marzo del 2025 se llevará a cabo la distribución correspondiente al 4T24 *(5 de marzo de 2025)*

El 13 de marzo de 2025, FHipo pagó una distribución de Ps. 0.1330950336102485 por CBFi correspondiente al cuarto trimestre de 2024, dicha distribución es equivalente al 95.0% de la utilidad neta por CBFi del trimestre (Ps. 0.140 por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020. Los certificados de FHipo comenzaron a operar ex-derecho el día 12 de marzo de 2025. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

- FHipo anuncia la firma de un contrato de compraventa *(7 de marzo de 2025)*

FHipo informa que ha firmado un Contrato de Compraventa para la adquisición de la totalidad del capital social de una Institución de Banca Múltiple (la "Institución"). La consumación de la adquisición se encuentra sujeta al cumplimiento de distintas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, incluyendo, entre otras, la obtención de las autorizaciones gubernamentales correspondientes. Esta adquisición estratégica permitirá a FHipo continuar con su modelo de negocio y capitalizar nuevas oportunidades en el mercado, fortaleciendo su posición dentro del sector financiero y garantizando una estructura financiera sólida y alineada con su estrategia de crecimiento. Con cifras al cierre de 2024, el monto pagadero por dicha adquisición representa menos del 20% del patrimonio del Fideicomiso (FHipo), y una vez consumada la misma, estimamos que los activos totales consolidados de FHipo (activos dentro y fuera de balance), sobre una base proforma, incrementarán aproximadamente en un 40% respecto de la cifra histórica al 31 de diciembre de 2024. Con esta transacción, FHipo reafirma su compromiso con la creación de valor para sus inversionistas y la diversificación de sus operaciones dentro del sector financiero.

- FHipo anuncia la aprobación de las políticas de adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14, por parte de CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. *(7 de marzo de 2025)*

FHipo informa al público inversionista que basado en las mejores prácticas de mercado, sus órganos de gobierno aprobaron las "POLÍTICAS DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS FHIPO 14, POR PARTE DE CH ASSET MANAGEMENT, S.A.P.I. DE C.V." (las "Políticas") así como un programa de adquisición de CBFIs con clave de pizarra FHIPO 14 ("CBFIs"), por parte de CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. ("CH"), subsidiaria al 100% de FHipo y quien actúa como su administrador interno. Con base en las Políticas y en cumplimiento de dicho programa, esperamos que CH efectúe adquisiciones de CBFIs de tiempo en tiempo en operaciones de mercado, cumpliendo en todo caso con la legislación aplicable en la materia. Creemos que dichas adquisiciones podrían representar diversas ventajas para FHipo y los tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo, entre otras, una oportunidad de inversión redituable considerando el precio de mercado de los certificados; y reafirmar la confianza de la administración de CH en el desempeño del negocio de FHipo.

- FHipo informa sobre movimientos inusitados en la variación del precio y valor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) FHIPO 14, presentados en el periodo comprendido del 3 al 6 de marzo de 2025 (*7 de marzo de 2025*)

FHipo informa al público inversionista que, en relación a los movimientos inusitados presentados en el periodo comprendido del 3 al 6 de marzo de 2025, relacionados con el precio y valor en la operación de los CBFIs identificados con clave de cotización “FHIPO 14”, de acuerdo a la información con la que cuenta FHipo hasta este momento, y una vez llevado a cabo el procedimiento señalado en el artículo 53 de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, no se tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su Comité Técnico o directivos relevantes y no se llevaron a cabo operaciones del fondo de recompra. En caso de que, posteriormente se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo.

FHipo
FIDEICOMISO
Hipotecario



Notas a los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2025 y 2024

Fideicomiso Irrevocable F/2061 Fhipo y Subsidiarias
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)
Notas a los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2025 y
2024
(En miles de pesos)

1. Actividad de FHipo y eventos relevantes

El 3 de julio de 2014, se celebró el contrato de Fideicomiso de Administración con carácter Irrevocable número F/2061 (“FHipo”) con Banco Invex, S.A., Institución de Banca de Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario (el “Fiduciario”), designándose a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), quienes son Fideicomisarios en Primer Lugar. FHipo se estableció con el objetivo de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar Portafolios Hipotecarios en México.

Las oficinas de FHipo se encuentran en Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 9, Col. Lomas de Santa Fe, Ciudad de México.

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

Pandemia por COVID-19

Aun y cuando la alerta por el COVID-19 ya no está vigente, FHipo continúa aplicando medidas de prevención para mitigar la propagación y transmisión del coronavirus.

Medidas de FHipo implementadas ante la pandemia por COVID-19

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

Asimismo, FHipo se mantiene en estrecha comunicación con los administradores de cartera, analizando medidas que pudieran ser implementadas en beneficio de los Deudores, y que fortalecerían en el mediano y largo plazo el desempeño de los Derechos de Crédito y correcta operación de cobranza ante la recuperación económica que México está enfrentando.

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

2. Bases de presentación

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

El Fideicomiso no ha aplicado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida. Las normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Fideicomiso se detallan a continuación.

El Fideicomiso tiene la intención de adoptarlas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Fideicomiso está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

b. Bases de consolidación de estados financieros

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

- Fideicomiso Irrevocable F/2549 (“Fideicomiso Maestro”),
- Fideicomiso Irrevocable F/3363 (“Fideicomiso de Fondeo”)
- Fideicomiso Irrevocable F/3440 (“Fideicomiso Deudor HSBC”)
- Fideicomiso Irrevocable F/4756 (“Fideicomiso Deudor Banorte”)
- CH Asset Management S.A.P.I. de C.V. (“CH”)
- Bridge International Accelerator S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“BIA”)

El Fideicomiso Deudor HSBC y el Fideicomiso Deudor Banorte fueron constituidos para administrar los créditos hipotecarios que respaldan los préstamos bancarios recibidos. El Fideicomiso de Fondeo está constituido para administrar los créditos originados a través de Plataformas Digitales Hipotecarias. El Fideicomiso Maestro tiene la finalidad de recibir y distribuir la cobranza de los créditos hipotecarios. CH es el Asesor y Administrador de FHipo y BIA es el vehículo a través del cual se originan créditos hipotecarios.

El control se obtiene cuando FHipo:

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

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

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

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

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

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

3. Principales políticas contables

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Bases de preparación

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

Costo histórico

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

Valor razonable

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

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

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

c) Instrumentos financieros

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

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

d) Activos financieros

Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

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

Clasificación de activos financieros

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

f) Inversiones en valores

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

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

- Valores de deuda emitidos por el gobierno federal de México;
- Valores de deuda que se encuentren total e incondicionalmente garantizados en cuanto al pago de intereses y principal por el gobierno federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones a su vez estén garantizadas por el gobierno federal de México;

- Reportos respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente;
- Instrumentos “trackers” o títulos referenciados a activos, respecto de cualquier instrumento descrito anteriormente.

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

g) Cartera de crédito

La cartera de créditos hipotecarios se reconoce inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúa a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo. El costo amortizado de la cartera de créditos hipotecarios es la medida inicial de dicha cartera menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

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

La cartera de crédito se compone de créditos adquiridos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“Infonavit”) a través de los programas “Infonavit Total”, “Infonavit Total 3.5” e “Infonavit Mas Crédito” y créditos otorgados a través de Plataformas Digitales Hipotecarias.

Los créditos adquiridos al Infonavit cuentan con dos regímenes de amortización por parte de los acreditados como sigue:

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

Cartera vigente

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

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

Cartera vencida

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

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

Cartera de créditos denominada en Veces de Salario Mínimo

Para los créditos denominados en “*veces de salario mínimo*” (“VSM”), el saldo insoluto de estos créditos se actualiza conforme a la Unidad Mixta Infonavit (“UMI”), la cual es la referencia monetaria que captura el mínimo entre el incremento del salario mínimo general o del valor de la Unidad de Medida y Actualización (“UMA”). A partir de 2025, la UMI se actualiza al 0%.

h) Derechos de cobro

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

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

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

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

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

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

El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que FHipo reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FHipo reconoce en sus resultados como una pérdida o ganancia por deterioro del valor de la cartera de créditos hipotecarios y derechos de cobro con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de estimación para créditos incobrables.

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

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

j) Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

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

Los cobros o recuperaciones posteriores, relacionados con los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se reconocerán atendiendo a la naturaleza de las partidas recibidas, y se aplicarán directamente para la reducción de dichos beneficios por recibir, en caso de que sea una recuperación del monto original o, en los resultados del ejercicio si corresponde a remanentes recibidos provenientes de las utilidades obtenidas en las operaciones de bursatilización dentro del rubro “Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización”.

k) Pasivos financieros

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

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

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

l) Provisiones

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

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

m) Instrumentos de patrimonio

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

n) Instrumentos financieros derivados de cobertura

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

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

o) Contabilidad de coberturas

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

Al inicio de la cobertura, FHipo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta (“relación de cobertura”), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, FHipo documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar la exposición a los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

p) Beneficios a los empleados

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad e indemnización legal, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los resultados del plan definido se reconocerán cuando el acuerdo ocurra.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de sueldos y salarios en el estado de resultados y otros resultados integrales.

q) Impuestos a la utilidad

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

Impuestos a la utilidad causados

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

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

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

r) Reconocimiento de ingresos por intereses

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

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

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

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

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2025	2024
Depósitos bancarios	\$ 2,232,304	\$ 1,115,076

6. Cartera de crédito

- a. Al 31 de marzo de 2025 y 2024, la cartera de crédito se integra como sigue:

	2025		Total
	Vigente	Vencida	
Principal	\$ 8,789,708	\$ 717,940	\$ 9,507,648
Intereses	185,054	13,089	198,143
Indexación (1)	-	-	-
Cartera total	8,974,762	731,029	9,705,791
Estimación para cuentas incobrables	(90,618)	(312,199)	(402,817)
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 8,884,144</u>	<u>\$ 418,830</u>	<u>\$ 9,302,974</u>

	2024		Total
	Vigente	Vencida	
Principal	\$ 9,578,460	\$ 703,976	\$ 10,282,436
Intereses	244,059	13,326	257,385
Indexación	2,808	-	2,808
Cartera total	9,825,327	717,302	10,542,629
Estimación para cuentas incobrables	(111,349)	(327,026)	(438,375)
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 9,713,978</u>	<u>\$ 390,276</u>	<u>\$ 10,104,254</u>

- (1) A partir de 2025, el Infonavit determinó actualizar el valor de los créditos denominados en VSM a una tasa del 0.00%. Por lo anterior, en 2025 no se reconoció algún efecto por la indexación de la cartera.

- b. A continuación se muestra el movimiento de la estimación de créditos incobrables durante 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	\$ 382,968	\$ 424,561
Incremento (liberación)	23,245	15,368
Aplicaciones	(7,406)	(11,410)
Recuperaciones	4,010	9,856
Saldo final	<u>\$ 402,817</u>	<u>\$ 438,375</u>

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

7. Derechos de cobro

El saldo de los derechos de cobro al 31 de marzo de 2025 y 2024 se integra como sigue:

	2025	2024
Derechos de cobro	\$ 111,529	\$ 113,860
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(19,392)	(18,384)
	<u>\$ 92,137</u>	<u>\$ 95,476</u>

La estimación de los derechos de cobro incobrables se registra en los resultados del periodo en el rubro “estimación para créditos incobrables”. Por el periodo terminado al 31 de marzo de 2025 y 2024, el importe registrado en los resultados de FHipo como un gasto, fue por un importe de \$144 y \$41, respectivamente.

8. Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el saldo de los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se integra como sigue:

Constancia Fiduciaria emitida por	2025	2024
CDVITOT 15U	\$ 270,654	\$ 320,061
FHIPOCB 17U	847,922	988,949
CDVITOT 13U	296,027	284,384
CDVITOT 14U	187,147	178,778
FHIPOCB 20	273,587	352,753
FHIPOCB 21	367,392	429,704
FHIPOCB 21-2	477,948	547,943
FHIPOCB 21-3	112,498	131,819
	<u>\$ 2,833,175</u>	<u>\$ 3,234,391</u>

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

	2025	2024
Remanentes recibidos de constancias fiduciarias	\$ 73,504	\$ 217,584
Cambio en el valor razonable	(14,698)	(134,990)
	<u>\$ 58,806</u>	<u>\$ 82,594</u>

FHIPOCB 21-3

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

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

FHIPOCB 21-2

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

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria por \$662,104 a favor de FHipo, que representa el derecho a recibir durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

FHIPOCB 21

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

El Fideicomiso Emisor emitió una Constancia Fiduciaria a favor de FHipo por \$537,204, que representa el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

FHIPOCB 20

El 15 de diciembre de 2020, FHipo, a través del Fideicomiso Irrevocable No. 4205 (el Fideicomiso Emisor), realizó una bursatilización por \$2,500,000, se emitieron 25,000,000 de CBFs con valor nominal de \$100 (pesos) cada uno. Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios originados por Infonavit. FHipo recibió una Constancia Fiduciaria por \$537,180, esta constancia representa el derecho a recibir durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y el remanente del patrimonio del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

FHIPOCB 17U

El 7 de julio de 2017, se emitieron 5,482,773 CBFs con valor nominal de 100 UDIS cada uno a través del Fideicomiso Irrevocable No. 3186 (el Fideicomiso Emisor). Los CBFs están respaldados por los créditos hipotecarios y derechos de cobro originados por Infonavit y Fovissste, respectivamente.

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

CDVITOT 15U

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

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

CDVITO 13U y CDVITOT 14U

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

Las constancias fiduciarias representan el derecho a recibir (i) durante el plazo de la emisión, los recursos excedentes al aforo mínimo establecido y (ii) el remanente del fideicomiso después del pago total y cancelación de los CBFs.

9. Pasivos bursátiles

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

	2025	2024
CBFs a C/P		
FHIPO 00124	\$ 100,000	\$ -
FHIPO 00223	-	100,000
	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
Intereses por pagar	734	826
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(525)</u>	<u>(525)</u>
Total pasivos bursátiles	<u>\$ 100,209</u>	<u>\$ 100,301</u>

Los intereses devengados de los pasivos bursátiles por 2025 y 2024, registrados en el rubro de “gastos por intereses” ascienden a \$2,639 y \$3,008 respectivamente.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la emisión de los pasivos bursátiles se amortizan durante el plazo de vigencia de dichos pasivos y se registran en el rubro de “gastos por intereses”, La amortización de dichos costos durante 2025 y 2024 fue por un monto de \$225 y \$225 respectivamente.

10. Préstamos

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el saldo de los préstamos por pagar se integra como sigue:

	2025	2024
Préstamos por pagar	\$ 5,270,000	\$ 4,800,000
Intereses por pagar	-	141,905
Costos de transacción pendientes de amortizar	<u>(40,602)</u>	<u>(14,995)</u>
	<u>\$ 5,229,398</u>	<u>\$ 4,926,910</u>

El interés devengado en el periodo de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024, fue de \$140,925 y \$157,831, respectivamente, el cual se registra en el rubro de “gastos por intereses”.

Resumen de los principales contratos de crédito

El 4 de febrero de 2022, FHipo contrató una línea de crédito con Banco Mercantil del Norte (“Banorte”) por un monto de hasta \$2,000,000. Al 31 de marzo de 2025 el importe dispuesto es de \$2,000,000.

El 9 de septiembre de 2024, FHipo contrató una línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por un monto total de hasta \$4,000,000. Al 31 de marzo de 2025 el importe dispuesto es de \$3,270,000.

11. Patrimonio

Aportaciones de los fideicomitentes

- a. Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

	Número de CBFIs		Importe	
	2025	2024	2025	2024
Aportación inicial	-	-	\$ 1	\$ 1
CBFIs en circulación (netos de gastos de emisión)	<u>373,350,259</u>	<u>376,130,259</u>	<u>9,198,980</u>	<u>9,242,765</u>
Total	<u>373,350,259</u>	<u>376,130,259</u>	<u>\$ 9,198,981</u>	<u>\$ 9,242,766</u>

- b. Derivado del Fondo de Recompra de CBFIs, al 31 de marzo de 2025 y 2024 el total de CBFIs en tesorería asciende a 146,164,741 y 143,384,741, respectivamente.

Distribuciones

Durante 2025, Fhipo ha pagado distribuciones a los tenedores de los CBFIs como sigue:

Trimestre al que corresponde la utilidad	Fecha de pago	Distribuciones	Numero de CBFIs en circulación a la fecha de pago	Distribuciones por CBFi (en pesos)
4º. Trimestre 2024	13 de marzo de 2025	\$ 49,691	373,350,259	\$0.1331

12. Ingresos por intereses

La integración de los ingresos por intereses obtenidos durante 2025 y 2024, es como sigue:

	2025	2024
Intereses de cartera de crédito	\$ 268,692	\$ 296,781
Intereses de derechos de cobro	2,071	2,295
Intereses bancarios	<u>39,749</u>	<u>27,725</u>
Total de ingresos por intereses	<u>\$ 310,512</u>	<u>\$ 326,801</u>

FHipo

FIDEICOMISO
Hipotecario



**Estados financieros consolidados al
31 de marzo de 2025 y 2024**

CLAVE DE COTIZACIÓN:

FHIPO 14

BALANCE GENERAL
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024TRIMESTRE: 01
AÑO: 2025Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHIPO
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
10000000			A C T I V O	15,260,614	15,053,063
10010000			DISPONIBILIDADES	2,232,304	1,115,076
10050000			CUENTAS DE MARGEN		
10100000			INVERSIONES EN VALORES	170,710	-
	10100100		Títulos para negociar	170,710	-
	10100200		Títulos disponibles para la venta		
	10100300		Títulos conservados a vencimiento		
10150000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)		
10250000			DERIVADOS	-	-
	10250100		Con fines de negociación		
	10250200		Con fines de cobertura	-	-
10300000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS		
10400000			TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	9,302,974	10,104,254
10450000			CARTERA DE CRÉDITO (NETA)	9,705,791	10,542,629
10500000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	8,974,762	9,825,327
	10500100		Créditos comerciales		
		10500101	Actividad empresarial o comercial		
		10500102	Entidades financieras		
		10500103	Entidades gubernamentales		
	10500200		Créditos de consumo		
	10500300		Créditos a la vivienda	8,974,762	9,825,327
10550000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	731,029	717,302
	10550100		Créditos comerciales		
		10550101	Actividad empresarial o comercial		
		10550102	Entidades financieras		
		10550103	Entidades gubernamentales		
	10550200		Créditos de consumo		
	10550300		Créditos a la vivienda	731,029	717,302
10600000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(402,817)	(438,375)
10650000			DERECHOS DE COBRO (NETO)	92,137	95,476
10700000			DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	111,529	113,860
10750000			ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	(19,392)	(18,384)
10800000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	2,833,175	3,234,391
10850000			OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	542,391	484,158
10900000			BIENES ADJUDICADOS (NETO)	23,763	-
10950000			INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	44,020	4,157
11000000			INVERSIONES PERMANENTES		
11050000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA		
11100000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
11150000			OTROS ACTIVOS	19,140	15,551
	11150100		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	19,140	15,551
	11150200		Otros activos a corto y largo plazo		
20000000			P A S I V O	5,669,950	5,383,770
20010000			PASIVOS BURSÁTILES	100,209	100,301
20100000			PRÉSTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	5,229,398	4,926,910
	20100200		De corto plazo		
	20100300		De largo plazo	5,229,398	4,926,910
20300000			COLATERALES VENDIDOS		
	20300100		Reportos (saldo acreedor)		
	20300300		Derivados		
	20300900		Otros colaterales vendidos		
20350000			DERIVADOS	-	-
	20350100		Con fines de negociación		
	20350200		Con fines de cobertura	-	-
20400000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS		
20450000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN		
20500000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	340,343	356,559
	20500100		Impuestos a la utilidad por pagar		
	20500200		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		
	20500300		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea de accionistas		
	20500400		Acreedores por liquidación de operaciones		
	20500500		Acreedores por cuentas de margen		
	20500900		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo		
	20500600		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	340,343	356,559
20550000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN		
20600000			IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)		
20650000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS		

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

BALANCE GENERAL
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024TRIMESTRE: 01
AÑO: 2025Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo
(Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Subsubcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
30000000			CAPITAL CONTABLE	9,590,664	9,669,293
30050000			CAPITAL CONTRIBUIDO	9,198,981	9,242,766
	30050100		Capital social	9,198,981	9,242,766
	30050200		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas		
	30050300		Prima en venta de acciones		
	30050400		Obligaciones subordinadas en circulación		
30100000			CAPITAL GANADO	391,683	426,527
	30100100		Reservas de capital		
	30100200		Resultado de ejercicios anteriores	309,066	283,374
	30100300		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	(13,617)	272
	30100400		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo		
	30100500		Efecto acumulado por conversión		
	30100600		Resultado por tenencia de activos no monetarios		
	30100700		Resultado neto	96,234	142,881
30030000			PARTICIPACION NO CONTROLADORA		
40000000			CUENTAS DE ORDEN		
40050000			Avales otorgados		
40100000			Activos y pasivos contingentes		
40150000			Compromisos crediticios		
40200000			Bienes en fideicomiso		
40300000			Bienes en administración		
40350000			Colaterales recibidos por la entidad		
40400000			Colaterales recibidos y vendidos por la entidad		
40800000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida	114,533	90,737
40510000			Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo		
40900000			Otras cuentas de registro	10,655,103	12,172,142

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

TRIMESTRE: 01

ESTADO DE RESULTADOS

AÑO: 2025

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHipo

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

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
50050000	Ingresos por intereses	310,512	326,801
50060000	Ingresos por arrendamiento operativo		
50070000	Otros beneficios por arrendamiento		
50100000	Gastos por intereses	(148,705)	(166,252)
50110000	Depreciación de bienes en arrendamiento operativo		
50150000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)		
50200000	Margen financiero	161,807	160,549
50250000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	(23,389)	(15,410)
50300000	Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	138,418	145,139
50350000	Comisiones y tarifas cobradas		
50400000	Comisiones y tarifas pagadas		
50450000	Resultado por intermediación		
50500000	Otros ingresos (egresos) de la operación	59,622	92,982
50600000	Gastos de administración	101,461	93,836
50650000	Resultado de la operación	96,579	144,285
51000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
50820000	Resultado antes de impuestos a la utilidad	96,579	144,285
50850000	Impuestos a la utilidad causados	345	1,404
50900000	Impuestos a la utilidad diferidos (netos)		
51100000	Resultado antes de operaciones discontinuadas	96,234	142,881
51150000	Operaciones discontinuadas		
51200000	Resultado neto	96,234	142,881
51250000	Participación no controladora		
51300000	Resultado neto incluyendo participación no controladora	96,234	142,881

CLAVE DE COTIZACIÓN: FHIPO 14

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

TRIMESTRE: 01
AÑO: 2025

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

(MILES DE PESOS)

Cuenta	Subcuenta	Concepto	AÑO ACTUAL IMPORTE	AÑO ANTERIOR IMPORTE
8201 01 00 00 00		Resultado neto	96,234	142,881
8201 02 00 00 00		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
	8201 02 04 00 00	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	-	-
	8201 02 11 00 00	Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	1,546	763
	8201 02 12 00 00	Amortizaciones de activos intangibles		
	8201 02 06 00 00	Provisiones		
	8201 02 07 00 00	Impuestos a la utilidad causados y diferidos		
	8201 02 08 00 00	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		
	8201 02 09 00 00	Operaciones discontinuadas		
	8201 02 90 00 00	Otros	(161,807)	(160,549)
		Actividades de operación		
	8201 03 01 00 00	Cambio en cuentas de margen		
	8201 03 02 00 00	Cambio en inversiones en valores	(11,158)	-
	8201 03 03 00 00	Cambio en deudores por reporto		
	8201 03 05 00 00	Cambio en derivados (activo)		
	8201 03 06 00 00	Cambio en cartera de crédito (neto)	458,247	3,480
	8201 03 07 00 00	Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	2,691	3,101
	8201 03 08 00 00	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	14,699	134,986
	8201 03 09 00 00	Cambio en bienes adjudicados (neto)		
	8201 03 10 00 00	Cambio en otros activos operativos (neto)	(297,639)	(282,858)
	8201 03 21 00 00	Cambio en pasivos bursátiles	-	-
	8201 03 12 00 00	Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	600,000	(280,000)
	8201 03 15 00 00	Cambio en colaterales vendidos		
	8201 03 16 00 00	Cambio en derivados (pasivo)		
	8201 03 17 00 00	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización		
	8201 03 18 00 00	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo		
	8201 03 19 00 00	Cambio en otros pasivos operativos	179,848	173,337
	8201 03 20 00 00	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)		
	8201 03 23 00 00	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)		
	8201 03 24 00 00	Pagos de impuestos a la utilidad		
	8201 03 90 00 00	Otros	170,555	240,615
8201 03 00 00 00		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,053,216	(24,244)
		Actividades de inversión		
	8201 04 01 00 00	Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo		
	8201 04 02 00 00	Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(6,895)	(523)
	8201 04 03 00 00	Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas		
	8201 04 04 00 00	Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	-
	8201 04 05 00 00	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 06 00 00	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes		
	8201 04 07 00 00	Cobros de dividendos en efectivo		
	8201 04 08 00 00	Pagos por adquisición de activos intangibles		
	8201 04 09 00 00	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta		
	8201 04 10 00 00	Cobros por disposición de otros activos de larga duración		
	8201 04 11 00 00	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración		
	8201 04 12 00 00	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 13 00 00	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)		
	8201 04 90 00 00	Otros		
8201 04 00 00 00		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(6,895)	(523)
		Actividades de financiamiento		
	8201 05 01 00 00	Cobros por emisión de acciones	-	-
	8201 05 02 00 00	Pagos por reembolsos de capital social		
	8201 05 03 00 00	Pagos de dividendos en efectivo	(49,691)	(189,792)
	8201 05 04 00 00	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
	8201 05 05 00 00	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 06 00 00	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital		
	8201 05 90 00 00	Otros		
8201 05 00 00 00		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(49,691)	(189,792)
8201 00 00 00 00		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	996,630	(214,559)
8204 00 00 00 00		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo		
8202 00 00 00 00		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,235,674	1,329,635
8200 00 00 00 00		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,232,304	1,115,076

CLAVE DE COTIZACIÓN:

FHIPO 14

**ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024**

TRIMESTRE: 01

AÑO:

2025

Fideicomiso Irrevocable F/2061 FHIPO

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

(MILES DE PESOS)

CLAVE DE CONCEPTO		Capital contribuido					Capital ganado						Participación no controladora	Total capital contable
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas en asamblea de accionistas	Prima en venta por acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado neto		
910100000000	Saldo al inicio del periodo	9,198,981					283,374	6,837				75,383		9,564,575
	TÍTULO													
	MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS													
910201000000	Suscripción de acciones	-												-
910202000000	Capitalización de utilidades													-
910203000000	Constitución de reservas													-
910204000000	Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores						75,383				(75,383)			-
910205000000	Pago de dividendos						(49,691)				-			(49,691)
910206000000	Otros													-
910200000000	Total de movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	-	-	-	-	25,692	-	-	-	(75,383)	-	-	(49,691)
	TÍTULO													
	MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL													
	TÍTULO													
910301000000	Resultado neto										96,234			96,234
910302000000	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta							(20,454)						(20,454)
910303000000	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo													-
910304000000	Efecto acumulado por conversión													-
910306000000	Resultado por tenencia de activos no monetarios													-
910308000000	Otros													-
910300000000	Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	-	-	-	-	-	-	(20,454)	-	-	-	96,234	-	75,780
910000000000	Saldo al final del periodo	9,198,981	-	-	-	-	309,066	(13,617)	-	-	-	96,234	-	9,590,664

FHipo
FIDEICOMISO
Hipotecario



Comentarios y Análisis de la Administración
sobre Resultados de Operación y Situación
Financiera de FHipo
1T25

FHipo reporta una distribución estimada por CBFi sujeta a la Política de Distribución vigente de Ps. 0.352¹

Ciudad de México a 29 de abril de 2025 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario del F/2061, Fideicomiso Hipotecario (“FHipo”) (BIVA: FHIPO 14), anuncia los resultados del primer trimestre de 2025. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y publicados en la Bolsa Institucional de Valores (“BIVA”).

Información Relevante del 1º trimestre de 2025 (“1T25”)

- La **distribución estimada** para el 1T25, sujeta a la Política de Distribución vigente, es de **Ps. 0.352 por CBFi**, considerando la Utilidad Neta del 1T25 más disponibilidades de efectivo de FHipo. La distribución representa un rendimiento anualizado por CBFi de **10.6%**².
- Considerando la distribución estimada del 1T25, la **distribución acumulada** que FHipo ha otorgado históricamente a sus inversionistas suma **Ps. 6,947.4 millones**, la distribución acumulada por CBFi considerando los certificados en circulación al 1T25, resulta en **Ps. 18.61 por CBFi**.
- Como parte del **compromiso de FHipo con sus inversionistas**, en los últimos años ha consolidado un enfoque estratégico basado en la **optimización del balance**, con el fin de mitigar riesgos y obtener flexibilidad para poder **ejecutar oportunidades futuras de inversión** que maximicen su rentabilidad en el mediano y largo plazo, así como para poder adaptarse a situaciones complejas de mercado.
- En el 1T25, FHipo obtuvo un **margen financiero** de **Ps. 161.8 millones**, que como porcentaje del total de los ingresos por intereses, representa el **52.1%**, lo que resultó en un **incremento de 3.0 puntos porcentuales** en comparación con el trimestre anterior. La **utilidad neta del 1T25 fue de Ps. 96.2 millones**, lo cual representó un margen neto de **31.0%** como porcentaje del total de los ingresos por intereses.
- Desde su OPI³, FHipo ha **originado más de 100,000 créditos hipotecarios**, por más de **Ps. 44,000.0 millones**, contribuyendo con el financiamiento de vivienda en México.
- El **saldo de principal insoluto del portafolio consolidado** al cierre del 1T25 fue de **Ps. 20,247.1 millones**, considerando la cartera y derechos de cobro bursatilizados (“Cartera Consolidada” o “Portafolio Consolidado”).
- El **Loan-to-Value (“LTV”) a originación** promedio del portafolio consolidado es de **78.2%**, mientras que el **Loan-to-Value (“LTV”) Actual** promedio del portafolio consolidado es de **60.4%**⁴.

¹ La distribución a ser pagada para el 1T25 se anunciará posteriormente, a través de un evento relevante.

² Anualizado considerando distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente de Ps. 0.352, precio de cierre de mercado por CBFi durante el 1T25 y días transcurridos en el 1T25.

³ OPI significa, Oferta Pública Inicial.

⁴ A Originación (Monto del Préstamo a Originación/ Valor de la Propiedad a Originación); Actual (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación).

- Nuestro portafolio originado a través de [Plataformas Digitales Hipotecarias](#) mostró un crecimiento del **29.9%** acumulado al cierre del primer trimestre del 2025, comparado con el primer trimestre del 2024 (“1T24”), contribuyendo a una mayor diversificación de nuestro portafolio.
- Al cierre del 1T25, el [índice de deuda a capital](#)⁵ en balance fue de **0.56x**. En términos consolidados, considerando los financiamientos dentro y fuera de balance, el [índice de deuda a capital](#) al cierre del 1T25 fue de **1.39x**, destacando que durante el periodo del 1T19 al 1T25 hemos logrado [desapalancarnos 0.90x](#) veces, es decir, una [reducción del 40.0%](#) de nuestra deuda dentro y fuera de balance.
- Durante el 1T25 [renovamos nuestra línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,000.0 millones con Banorte](#), lo que demuestra la confianza que el mercado tiene en la solidez financiera de FHipo y en su desempeño futuro.

⁵ La razón de deuda/capital considera la deuda en el balance de FHipo, excluyendo las bursatilizaciones (CDVITOT 13U, CDVITOT 14U, CDVITOT 15U, FHIPOCB 17U, FHIPOCB 20, FHIPOCB 21, FHIPOCB 21-2 y FHIPOCB 21-3).

Mensaje del Director General

Estimados Inversionistas,

Para FHipo, 2025 marca un año de transición y nuevas oportunidades. A pesar de haber enfrentado un entorno desafiante en el pasado, gracias a nuestra resiliencia y adaptabilidad hemos logrado optimizar nuestro balance. Hoy, estamos enfocados en capturar oportunidades de inversión que maximicen la rentabilidad de nuestros inversionistas.

En más de una década de operaciones, FHipo ha consolidado una plataforma de inversión sólida y comprometida con la generación de valor. Durante este tiempo, hemos distribuido más de Ps. 6,900 millones a nuestros inversionistas y contribuido a la originación de más de 100,000 créditos hipotecarios, impulsando una inversión total de más de Ps. 44,000 millones en financiamiento de vivienda en México.

Durante el primer trimestre de 2025, reportamos una utilidad neta de Ps. 96.2 millones y alcanzamos un margen neto del 31.0% sobre los ingresos por intereses. Asimismo, la distribución estimada para el 1T25, sujeta a nuestra política vigente, considerando la utilidad neta del 1T25 más disponibilidades de efectivo, es de Ps. 0.352 por CBFi, lo que representa un rendimiento anualizado de 10.6%. Estos resultados reflejan la fortaleza de nuestro modelo de negocio, incluso en un contexto de transición.

El fortalecimiento de nuestro balance sigue siendo una prioridad estratégica. En los últimos cuatro años, hemos reducido nuestro índice de deuda a capital —tanto dentro como fuera de balance— en un 40.0%, manteniendo un margen financiero robusto cercano al 50%, y alcanzando el 52.1% en el 1T25. Además, durante el trimestre renovamos nuestra línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,000 millones con Banorte, reforzando nuestra posición de liquidez y ratificando la confianza de una institución bancaria, clave en la solidez financiera y el futuro desempeño de FHipo.

De cara al futuro, continuaremos enfocados en generar valor sostenible para nuestros inversionistas. Nuestra sólida posición financiera y gestión disciplinada nos brindan la base para ejecutar nuestro plan de negocios, siempre priorizando la creación de valor a largo plazo.

Agradezco su confianza y compromiso con FHipo.

Daniel Braatz | Director General

Resultados de la Operación

(Cifras en miles de pesos, excepto la utilidad neta por CBFi)

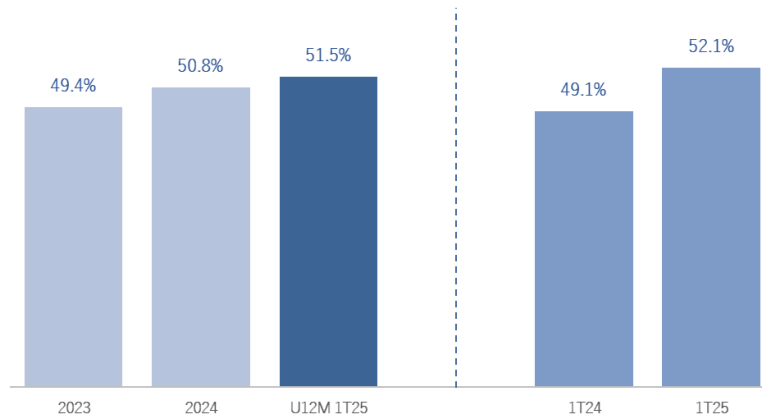
	Por Trimestre			
	1T25	1T24	Variación	% Var
INGRESOS				
Total ingresos por intereses ⁽¹⁾	\$310,512	\$326,801	(\$16,289)	(5.0%)
Gasto por intereses	(148,705)	(166,252)	17,547	(10.6%)
Margen financiero	161,807	160,549	1,258	0.8%
Estimación para créditos incobrables	(23,389)	(15,410)	(7,979)	51.8%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	138,418	145,139	(6,721)	(4.6%)
Valuación de beneficios por recibir (oper. bursatilización)	58,806	82,594	(23,788)	(28.8%)
Otros ingresos	816	10,388	(9,572)	(92.1%)
TOTAL INGRESOS, NETO	\$198,040	\$238,121	(\$40,081)	(16.8%)
GASTOS				
Gastos de administración	(101,461)	(93,836)	(7,625)	8.1%
TOTAL DE GASTOS	(\$101,461)	(\$93,836)	(\$7,625)	8.1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$96,579	\$144,285	(\$47,706)	(33.1%)
Impuestos a la utilidad	(345)	(1,404)	1,059	(75.4%)
RESULTADO NETO	\$96,234	\$142,881	(\$46,647)	(32.6%)
UTILIDAD NETA	\$96,234	\$142,881	(\$46,647)	(32.6%)

(1) Se consideran los ingresos por intereses devengados de la cartera en balance, para el 1T24 la indexación sobre los saldos de nuestra cartera hipotecaria denominada en VSM, los ingresos por derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE y los rendimientos obtenidos por la inversión de nuestros recursos líquidos.

Los ingresos por intereses durante el 1T25 fueron de Ps. 310.5 millones, presentando una disminución del 5.0% en comparación con los Ps. 326.8 millones del 1T24, debido a la amortización natural del portafolio, misma que está siendo compensada, en parte, con el crecimiento de la cartera hipotecaria originada a través de las Plataformas Digitales Hipotecarias.

El gasto por interés en el 1T25 fue de Ps. 148.7 millones, una disminución de 10.6% respecto a los Ps. 166.3 millones reportados en el 1T24, debido, principalmente, por el efecto de la disminución de la tasa de interés durante el año.

El margen financiero para el 1T25 fue de Ps. 161.8 millones, 0.8% mayor al del 1T24 de Ps. 160.5 millones. El margen financiero del trimestre, como porcentaje del total de los ingresos por intereses, fue del 52.1% mostrando un incremento de 3.0 puntos porcentuales comparado con 49.1% en el primer trimestre del 2024, dado lo anterior, se presenta la siguiente gráfica, donde se visualiza el comportamiento del margen financiero de forma trimestral, así como al cierre de 2023, 2024 y los últimos doce meses. ⁽¹⁾



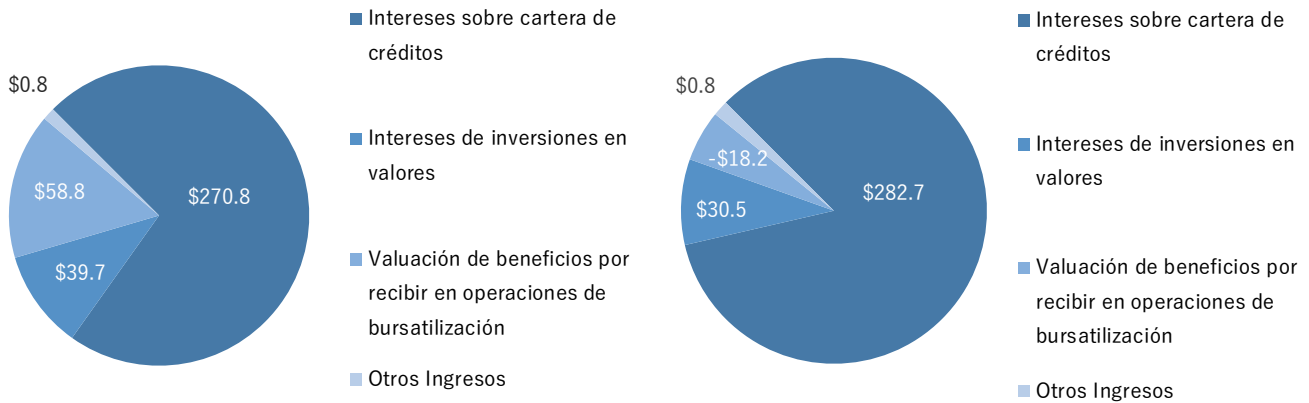
(1) Margen financiero = (Ingreso por Intereses – Gasto por Intereses) / Ingreso por Intereses; U12M = Últimos doce meses

La estimación para créditos incobrables registrada en el estado de resultados del 1T25 fue de Ps. 23.4 millones, lo que representa un incremento de Ps. 8.0 millones en comparación con los Ps. 15.4 millones reportados en el 1T24. El saldo de la estimación para créditos incobrables en el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2025 fue de Ps. 402.8 millones, lo que representa el 4.2% de la cartera de crédito total reportada en el balance general de FHipo.

La valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización se calcula con base en el valor razonable de las constancias fiduciarias según el enfoque de utilidad. Durante el 1T25, se obtuvo una utilidad de Ps. 58.8 millones, representando una cifra menor en comparación con los Ps. 82.6 millones reportados en el 1T24. Esta variación se relaciona, principalmente, con dos factores, i) por el ritmo de amortización de la cartera que respalda las constancias fiduciarias, ya que estas estructuras de bursatilización son de naturaleza cerrada y, ii) por la actualización de las hipotecas denominadas en VSM a una tasa de 0.00% que impactó el valor razonable de las constancias fiduciarias.

Los ingresos totales del 1T25 fueron de Ps. 370.1 millones, presentando un incremento de 25.1% al compararse con los Ps. 295.8 del 4T24.

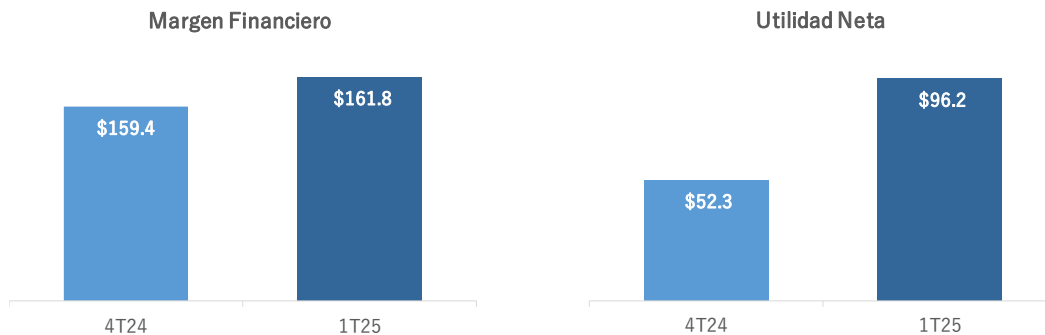
Ingresos Totales del 1T25 Ps. 370.1 millones	Ingresos Totales del 4T24 Ps. 295.8 millones
--	--



Los gastos totales incurridos durante el 1T25, mismos que incluyen los servicios de administración y cobranza del INFONAVIT, así como todos aquellos gastos directamente relacionados con el curso ordinario de la Compañía, alcanzaron los Ps. 101.5 millones, una disminución comparada con los Ps. 109.7 millones registrados en el 4T24.

La utilidad neta del 1T25 fue de Ps. 96.2 millones, presentando un incremento de 84.0% al compararse con los Ps. 52.3 millones del 4T24. La distribución estimada sujeta a la Política de Distribución vigente será de Ps. 0.352 por CBFi, considerando la utilidad neta del 1T25, más disponibilidades de efectivo y los 373,350,259 CBFis en circulación.

Los siguientes gráficos muestran la utilidad neta y el margen financiero durante el 1T25 comparado con el 4T24.



Balance General

(Cifras en miles de pesos)

	1T25	1T24	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,232,304	\$1,115,076	\$1,117,228	100.2%
Inversiones en valores	170,710	0	170,710	N/A
Cartera de crédito, neta	9,302,974	10,104,254	(801,280)	(7.9%)
Derechos de cobro, netos	92,137	95,476	(3,339)	(3.5%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,833,175	3,234,391	(401,216)	(12.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	561,531	499,709	61,822	12.4%
Bienes adjudicados	23,763	0	23,763	N/A
Activo fijo, neto	44,020	4,157	39,863	958.9%
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	N/A
TOTAL ACTIVO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%
PASIVO Y PATRIMONIO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$340,343	\$356,559	(\$16,216)	(4.5%)
Pasivos bursátiles y préstamos	5,329,607	5,027,211	302,396	6.0%
TOTAL PASIVO	\$5,669,950	\$5,383,770	\$286,180	5.3%
TOTAL PATRIMONIO	\$9,590,664	\$9,669,293	(\$78,629)	(0.8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%

Al 1T25, la cartera de créditos en balance se compone de 24,569 préstamos y cuenta con un saldo (neto de estimación para créditos incobrables) de Ps. 9,303.0 millones, presentando una disminución del 7.9% al compararse con la cifra reportada en el 1T24. Al cierre del 1T25, la cartera de crédito total, misma que incluye los derechos de cobro sobre el portafolio de FOVISSSTE resulta en Ps. 9,817.3 millones.

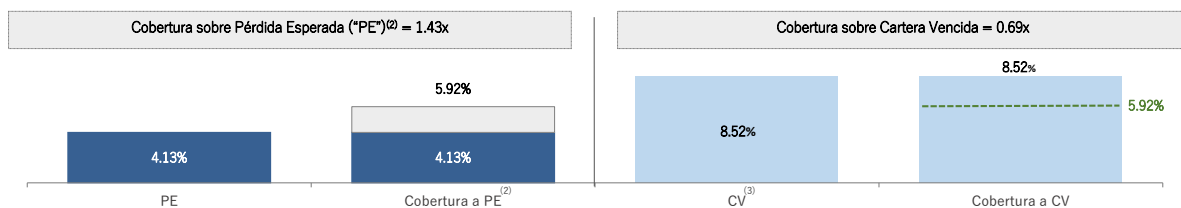
El saldo principal del portafolio consolidado de FHipo al 1T25, incluyendo la cartera hipotecaria y los derechos de cobro bursatilizados, se compone de 60,666 créditos con un saldo total de capital de Ps. 20,247. millones. Este saldo disminuyó 3.4% respecto a los Ps. 20,954.9 millones registrados en el 4T24, debido principalmente a la amortización natural del portafolio.

Resumen – Cartera Hipotecaria Consolidada ⁶							
Saldo de la Cartera (millones)	No. de Créditos	Tasas de Interés del Portafolio					
		Infonavit Total Pesos	Infonavit Total VSM	Infonavit Más Crédito ⁷	Fovissste VSM	Plataformas Digitales Hipotecarias ⁸	Cartera Vencida ⁹
Ps. 20,247.1	60,666	12.00%	9.44%	11.14%	5.33% (real)	13.35%	6.00%

Al 1T25, la cartera vencida consolidada representó el 6.0% del Portafolio Consolidado de FHipo, con base en saldos a originación, mientras que, a saldos actuales, representó el 8.5% del Portafolio Consolidado.

A nivel del estado de situación financiera de FHipo, la cartera vencida al 1T25, incluyendo intereses vencidos, se ubicó en Ps. 731.0 millones, lo que representa el 7.5% de la cartera de crédito total en balance, comparado con una cartera vencida de Ps. 717.3 millones en el 1T24 que representó el 6.8% de la cartera de crédito total en balance. Es importante recordar que este porcentaje pudiera incrementarse de tiempo en tiempo debido a un menor saldo del portafolio total a consecuencia de la amortización natural de la cartera.

Cobertura de Reserva Crediticia sobre PC al 1T25 ⁽¹⁾



- (1) Con base en saldos de principal insoluto tanto para Cartera Vencida (“CV”) como para Portafolio Consolidado (“PC”).
- (2) Considera severidad ponderada del portafolio consolidado de 48.5%, cartera vencida consolidada de Ps. 1,724.9 millones.
- (3) Cartera vencida al cierre del 1T25 de 8.52%, considera saldo de principal insoluto de la cartera vencida (excluyendo intereses devengados no cobrados) y el saldo insoluto de principal del portafolio consolidado al 1T25.

⁶ Considera el portafolio INFONAVIT y los derechos de cobro sobre el portafolio FOVISSSTE, Plataformas Digitales Hipotecarias, dentro y fuera de balance. (Se refiere al saldo de principal insoluto del portafolio que pertenece a FHipo).

⁷ Tasa nominal promedio de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

⁸ Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración, entre otros.

⁹ Cartera vencida considerando saldos a originación.

La estimación para créditos incobrables en balance¹⁰ se ubicó en Ps. 402.8 millones al 1T25 y a nivel consolidado en Ps. 1,197.6 millones. La reserva consolidada equivale a una cobertura contra pérdida esperada de 1.43x.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización al cierre del 1T25 tienen un valor razonable de Ps. 2,833.1 millones, mostrando una disminución de 0.5% con respecto a los Ps. 2,847.8 millones registrados en el 4T24. Estos beneficios por recibir tienden a reducirse con el tiempo, conforme al ritmo de amortización de la cartera que respalda las constancias fiduciarias que FHipo mantiene, ya que estas estructuras de bursatilización son de naturaleza cerrada.

Las cuentas por cobrar y otros activos al cierre del 1T25 fueron de Ps. 629.3 millones, lo que implica una variación al alza con respecto al 1T24, que fue de Ps. 503.9 millones. Las cuentas por cobrar, entre otros, refleja la cobranza realizada por el INFONAVIT que está pendiente de transferir a FHipo como parte de la mecánica de operación habitual del Instituto.

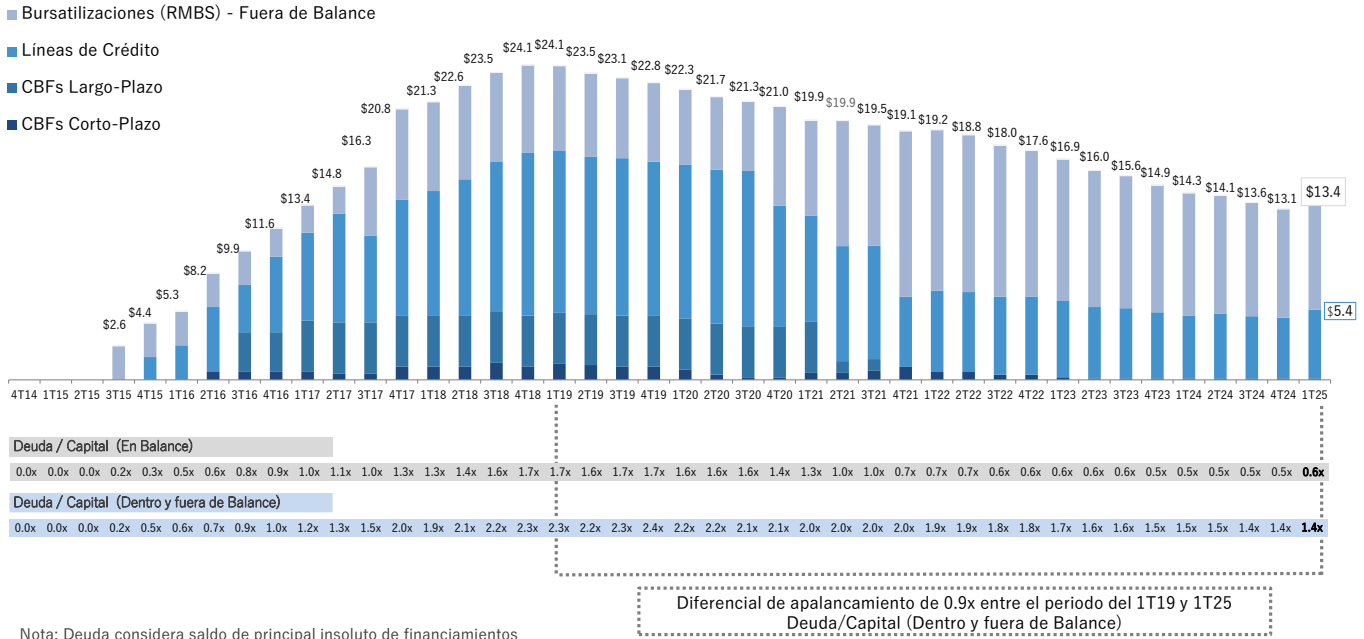
El activo total al 1T25 fue de Ps. 15,260.6 millones, mostrando un incremento de 1.4% con respecto a los Ps. 15,053.0 millones del 1T24.

Los pasivos bursátiles y préstamos bancarios alcanzaron los Ps. 5,329.6 millones al cierre del 1T25, incrementando en 6.0% en comparación con los Ps. 5,027.2 millones al cierre del 1T24

¹⁰ Determinado por la metodología de pérdida esperada de acuerdo con las NIIF.

Evolución de la Estrategia de Apalancamiento dentro y fuera de Balance

(Financiamiento consolidado, en miles de millones de pesos.)



Nota: Deuda considera saldo de principal insoluto de financiamientos

Diferencial de apalancamiento de 0.9x entre el periodo del 1T19 y 1T25
Deuda/Capital (Dentro y fuera de Balance)

El pasivo total al cierre del 1T25 fue de Ps. 5,670.0 millones, lo que representa una disminución de 5.3% en comparación con los Ps. 5,383.8 millones reportados en el 1T24.

El patrimonio total alcanzó Ps. 9,590.7 millones al cierre del 1T25, manteniéndose en línea con respecto a los Ps. 9,669.3 millones reportados durante el 1T24. El patrimonio total se integra de los montos obtenidos en las Ofertas Públicas de CBFIs neto de gastos de emisión, utilidades acumuladas y otros resultados integrales, menos las recompras de CBFIs y las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs.

Cifras del Portafolio Consolidado

A continuación, se muestra un resumen relacionado con nuestro Portafolio. En los últimos años hemos priorizado la originación a través de plataformas digitales hipotecarias, ajustando de tiempo en tiempo nuestras políticas de originación para continuar teniendo activos de alta calidad crediticia.

Portafolio (al 1T25)				
Total Créditos Hipotecarios	Saldo Insoluto de Principal (millones)	Payment To Income (PTI) ⁽¹⁾	Portafolio Vigente ⁽²⁾	Loan To Value (LTV) a Originación ⁽³⁾
60,666	\$20,247	24.4%	91.5%	78.2%

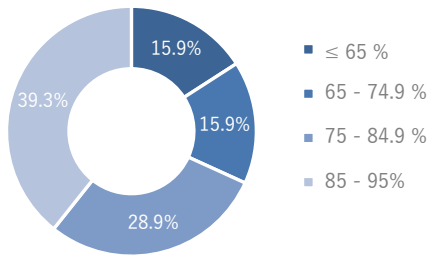
Infonavit Más Crédito Saldo Insoluto: \$9,568 ⁽⁴⁾ Tasa de Interés Promedio: 11.14% ⁽¹⁾	Plataformas Digitales Hipotecarias Saldo Insoluto: \$3,477 ⁽⁴⁾ Tasa de Interés Promedio: 13.35% ⁽¹⁾⁽⁵⁾	Infonavit Total (VSM) Saldo Insoluto: \$2,271 ⁽⁴⁾ Tasa de Interés Promedio: 9.44% ⁽¹⁾⁽⁶⁾
	Infonavit Total Pesos Saldo Insoluto: \$2,677 ⁽⁴⁾ Tasa de Interés Promedio: 12.00%	FOVISSSTE (VSM) Saldo Insoluto: \$2,254 ⁽⁴⁾ Tasa de Interés Promedio: 5.33% ⁽¹⁾⁽⁶⁾

- (1) Promedio ponderado por saldo de principal insoluto.
- (2) Considera saldo de principal insoluto de la cartera vencida, excluyendo intereses devengados no cobrados, y el saldo insoluto de principal del portafolio consolidado al 1T25.
- (3) Promedio simple del portafolio.
- (4) Saldo de principal insoluto en millones.
- (5) Tasa activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración.
- (6) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM, se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA. Mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.

Características del Portafolio Consolidado

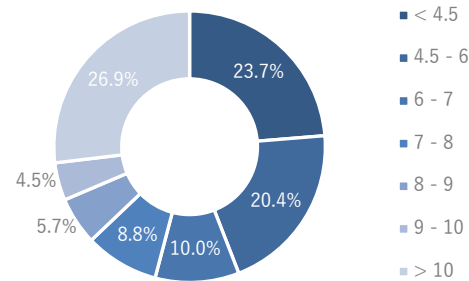
Distribución por *Loan - to - Value (LTV)* a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



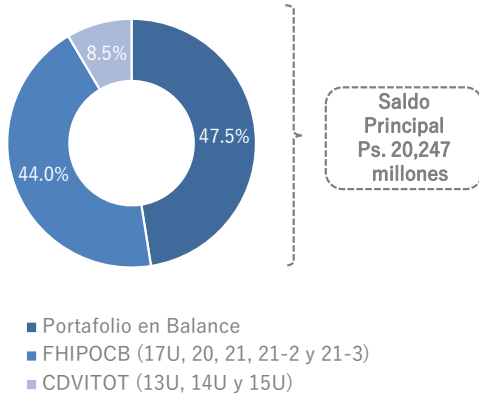
Distribución por ingreso del acreditado en VSM a fecha de origenación del crédito

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



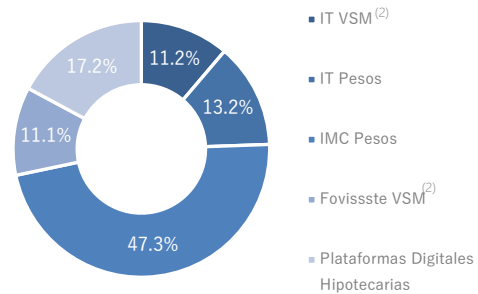
Distribución por saldo (dentro y fuera de balance) ⁽¹⁾

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



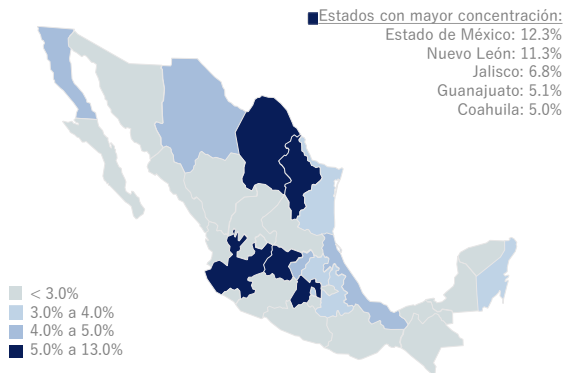
Distribución por programa de origenación ⁽¹⁾

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



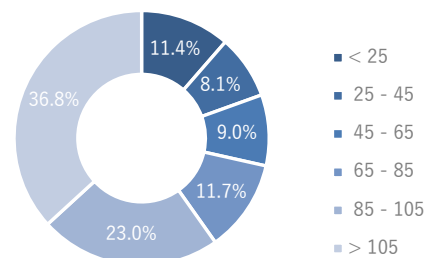
Distribución geográfica del portafolio

(Como % del total de créditos del portafolio consolidado)



Distribución por *Seasoning* (meses) ⁽¹⁾

(Como % del total del saldo del portafolio consolidado)



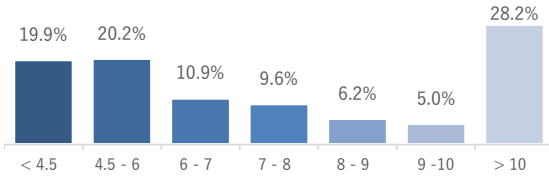
(1) Con base en los saldos de principal insoluto.

(2) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.

Características del Portafolio INFONAVIT

Distribución por salario del acreditado en VSM a origenación

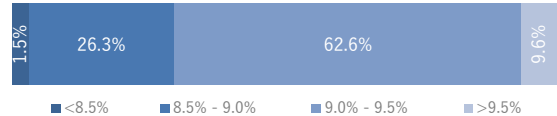
(Como % del total de créditos del portafolio INFONAVIT)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾ y Pesos

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

Portafolio en VSM:



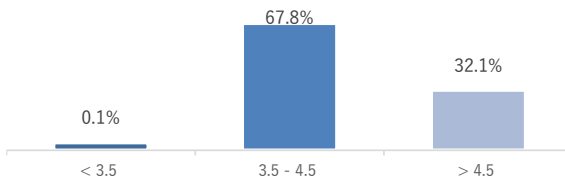
Portafolio en Pesos (Nominal):

Infonavit Total Pesos: 12.00% Infonavit Más Crédito: 11.14% ⁽²⁾

Características del Portafolio FOVISSSTE

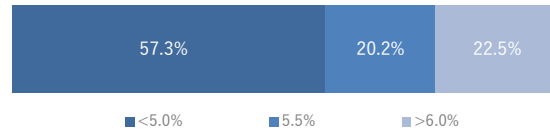
Distribución por salario del acreditado en VSM a origenación

(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Distribución por tasa de interés en VSM ⁽¹⁾

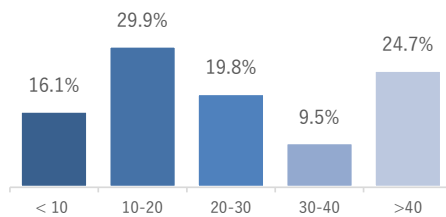
(Como % del total de créditos del portafolio FOVISSSTE)



Características del Portafolio Plataformas Digitales Hipotecarias

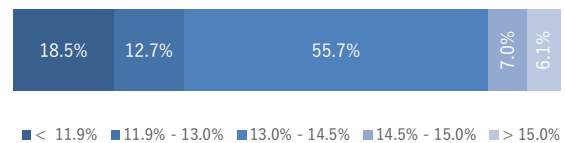
Distribución por ingreso del acreditado en VSM a origenación

(Como % del total de créditos del portafolio)



Distribución por tasa activa ⁽³⁾

(Como % del total de créditos del portafolio)



(1) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA, mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.

(2) Promedio ponderado de los tres programas de IMC (10.8%, 10.9% y 11.9%).

(3) Tasa activa antes de pagar seguros / accesorios, comisión por origenación y comisión por administración.

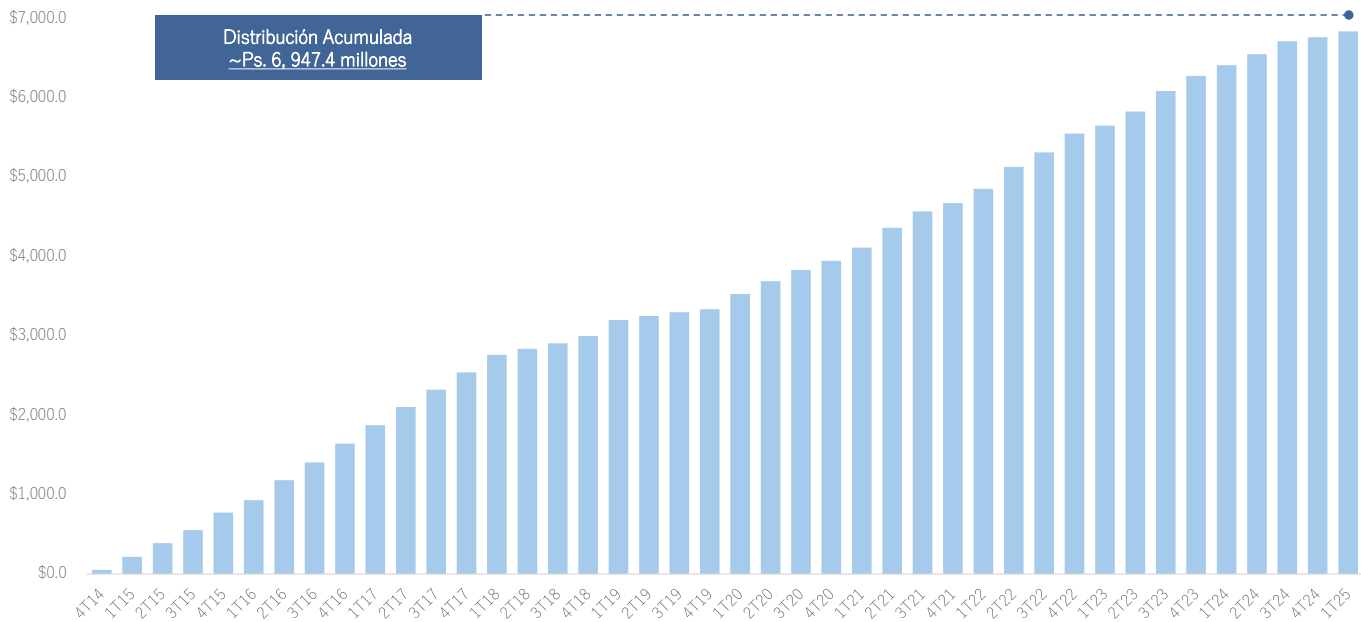
Distribución a Tenedores

El 13 de marzo de 2025, como resultado de la Política de Distribución vigente, FHipo distribuyó a sus tenedores el 95.0% de la utilidad neta obtenida en el 4T24, por un importe de Ps. 0.133 por CBFi.

La distribución estimada, sujeta a la Política de Distribución vigente, considerando la utilidad neta del 1T25, más disponibilidades de efectivo y los 373,350,259 CBFIs en circulación, será de Ps. 0.352 por CBFi.

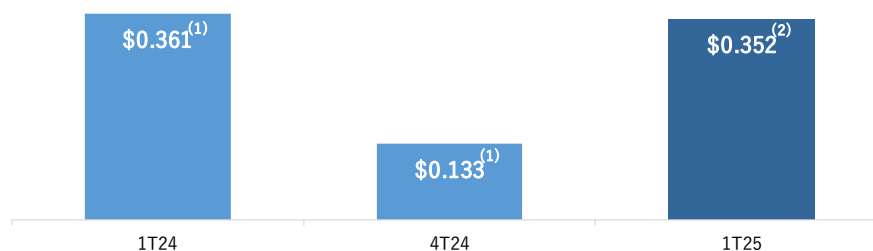
Distribución Acumulada de FHipo

Considerando la distribución estimada del 1T25, la distribución acumulada que FHipo ha otorgado históricamente a sus inversionistas suma ~Ps. 6,947.4 millones.



Considerando 373,350,259 CBFIs en circulación al cierre de 1T25, la distribución acumulada por CBFi es de ~Ps. 18.60

Comportamiento de la Distribución por CBFi



(1) Distribución pagada por CBFi.

(2) La distribución del 1T25 considera la distribución estimada (95% de la utilidad neta) por CBFi sujeta a la Política de Distribución vigente más disponibilidades de efectivo.

Apalancamiento – Estructuras de Fondo Consolidado al 1T25⁽¹⁾

A continuación, se detallan las principales características de las estructuras de fondeo al 31 de marzo de 2025.

(Cifras en millones de pesos, MXN)

Fuente de Fondeo	Tipo de Fondeo	Tasa de Referencia	Margen	Monto Máximo	Monto Dispuesto	Vencimiento Legal ⁽⁴⁾
CDVITOT 13U	Bursatilización	3.46% (real) ⁽²⁾	-	-	\$267 ⁽³⁾	2041
CDVITOT 14U		2.49% (real) ⁽²⁾	-	-	\$154 ⁽³⁾	2042
CDVITOT 15U		2.90% (real) ⁽²⁾	-	-	\$389 ⁽³⁾	2043
FHIPOCB 17U		4.23% (real) ⁽²⁾	-	-	\$1,644 ⁽³⁾	2047
FHIPOCB 20		6.73% (nominal) ⁽²⁾	-	-	\$1,225 ⁽³⁾	2050
FHIPOCB 21		8.06% (nominal) ⁽²⁾	-	-	\$1,688 ⁽³⁾	2051
FHIPOCB 21-2		8.96% (nominal) ⁽²⁾	-	-	\$2,119 ⁽³⁾	2051
FHIPOCB 21-3		8.37% (nominal) ⁽²⁾	-	-	\$519 ⁽³⁾	2051
FHIPO 00124	Corto Plazo	TIE ₂₈	+40 pbs	-	\$100	Nov 2025
Bx+	(Quirografario)		+200 pbs	\$400	-	2027
HSBC	Línea de Almacenamiento	TIE ₂₈	+135 pbs	\$5,000	\$3,270	2058
BANORTE	(Revolvente)		+135 pbs	\$2,000	\$2,000	2057

(1) Considera estructuras de financiamiento tanto dentro como fuera de balance.

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

(3) Saldo Insoluto en millones de pesos (\$).

(4) Los vencimientos reales de las estructuras de fondeo podrían variar por efecto de amortizaciones anticipadas.

Nivel de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ⁽¹⁾

$Apalancamiento^* \leq 5$	Resultado al 1T25	1.59 x ⁽²⁾	✓
$Deuda / Capital \leq 2.5$	Resultado al 1T25	0.56 x ⁽²⁾	✓
$ICD_t^{(3)} \geq 1$	Resultado al 1T25	7.18 x ⁽²⁾	✓

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

(1) Metodología del cálculo con base en la CNBV, Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

(2) Cálculo utilizando información financiera al cierre del trimestre.

(3) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda al cierre del trimestre. Calculado como flujo de caja disponible/obligaciones de deuda de los próximos 4 trimestres

El nivel de endeudamiento (Activos Totales / Títulos de Capital) al cierre del 1T25 fue de 1.59x y el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 7.18x. A pesar de que estas métricas se encuentran dentro del límite regulatorio, nuestro equipo evalúa constantemente los índices y la normatividad que se debe cumplir conforme a los requerimientos de la CNBV.

Principales Eventos Relevantes durante el 1T25

- FHipo anuncia la renovación del financiamiento con Banorte por hasta Ps. 2,000.0 millones *(17 de febrero de 2025)*

FHipo Informa que ha renovado la línea de crédito revolvente por hasta Ps. 2,000.0 millones, a través de una estructura de financiamiento con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. El financiamiento podrá ser dispuesto de tiempo en tiempo conforme a la originación y los requerimientos de FHipo. Este financiamiento, demuestra nuestro enfoque en buscar maximizar la estabilidad y rentabilidad de FHipo, aún en un entorno complejo, al continuar ejecutando exitosamente nuestra estrategia de apalancamiento.

- FHipo informa que el 13 de marzo del 2025 se llevará a cabo la distribución correspondiente al 4T24 *(5 de marzo de 2025)*

El 13 de marzo de 2025, FHipo pagó una distribución de Ps. 0.1330950336102485 por CBFi correspondiente al cuarto trimestre de 2024, dicha distribución es equivalente al 95.0% de la utilidad neta por CBFi del trimestre (Ps. 0.140 por CBFi). Lo anterior, de conformidad con la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como la Política de Distribución aprobada en la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico de fecha 26 de febrero del 2020 y publicada el 27 de febrero de 2020. Los certificados de FHipo comenzaron a operar ex-derecho el día 12 de marzo de 2025. Esta distribución corresponde 100% (cien por ciento) a distribución de intereses.

- FHipo anuncia la firma de un contrato de compraventa *(7 de marzo de 2025)*

FHipo informa que ha firmado un Contrato de Compraventa para la adquisición de la totalidad del capital social de una Institución de Banca Múltiple (la "Institución"). La consumación de la adquisición se encuentra sujeta al cumplimiento de distintas condiciones suspensivas usuales para este tipo de operaciones, incluyendo, entre otras, la obtención de las autorizaciones gubernamentales correspondientes. Esta adquisición estratégica permitirá a FHipo continuar con su modelo de negocio y capitalizar nuevas oportunidades en el mercado, fortaleciendo su posición dentro del sector financiero y garantizando una estructura financiera sólida y alineada con su estrategia de crecimiento. Con cifras al cierre de 2024, el monto pagadero por dicha adquisición representa menos del 20% del patrimonio del Fideicomiso (FHipo), y una vez consumada la misma, estimamos que los activos totales consolidados de FHipo (activos dentro y fuera de balance), sobre una base proforma, incrementarán aproximadamente en un 40% respecto de la cifra histórica al 31 de diciembre de 2024. Con esta transacción, FHipo reafirma

su compromiso con la creación de valor para sus inversionistas y la diversificación de sus operaciones dentro del sector financiero.

- FHipo anuncia la aprobación de las políticas de adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios FHIPO 14, por parte de CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. *(7 de marzo de 2025)*

FHipo informa al público inversionista que basado en las mejores prácticas de mercado, sus órganos de gobierno aprobaron las “POLÍTICAS DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS FHIPO 14, POR PARTE DE CH ASSET MANAGEMENT, S.A.P.I. DE C.V.” (las “Políticas”) así como un programa de adquisición de CBFIs con clave de pizarra FHIPO 14 (“CBFIs”), por parte de CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (“CH”), subsidiaria al 100% de FHipo y quien actúa como su administrador interno. Con base en las Políticas y en cumplimiento de dicho programa, esperamos que CH efectúe adquisiciones de CBFIs de tiempo en tiempo en operaciones de mercado, cumpliendo en todo caso con la legislación aplicable en la materia. Creemos que dichas adquisiciones podrían representar diversas ventajas para FHipo y los tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo, entre otras, una oportunidad de inversión redituable considerando el precio de mercado de los certificados; y reafirmar la confianza de la administración de CH en el desempeño del negocio de FHipo.

- FHipo informa sobre movimientos inusitados en la variación del precio y valor de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) FHIPO 14, presentados en el periodo comprendido del 3 al 6 de marzo de 2025 *(7 de marzo de 2025)*

FHipo informa al público inversionista que, en relación a los movimientos inusitados presentados en el periodo comprendido del 3 al 6 de marzo de 2025, relacionados con el precio y valor en la operación de los CBFIs identificados con clave de cotización “FHIPO 14”, de acuerdo a la información con la que cuenta FHipo hasta este momento, y una vez llevado a cabo el procedimiento señalado en el artículo 53 de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, no se tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su Comité Técnico o directivos relevantes y no se llevaron a cabo operaciones del fondo de recompra. En caso de que, posteriormente se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo.

Cobertura de Analistas

Al 31 de marzo de 2025, la cobertura de FHipo fue proporcionada por la siguiente institución:

Institución	Analista Financiero
Miranda Global Research	Martín Lara

Apéndice – Estado de Situación Financiera

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Situación Financiera

(Cifras en miles de pesos)

	1T25	1T24	Variación	% Var
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,232,304	\$1,115,076	\$1,117,228	100.2%
Inversiones en valores	170,710	0	170,710	N/A
Cartera de crédito, neta	9,302,974	10,104,254	(801,280)	(7.9%)
Derechos de cobro, netos	92,137	95,476	(3,339)	(3.5%)
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	2,833,175	3,234,391	(401,216)	(12.4%)
Cuentas por cobrar y otros activos	561,531	499,709	61,822	12.4%
Bienes adjudicados	23,763	0	23,763	N/A
Activo fijo, neto	44,020	4,157	39,863	958.9%
Instrumentos financieros derivados	0	0	0	N/A
TOTAL ACTIVO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%
PASIVO				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$340,343	\$356,559	(\$16,216)	(4.5%)
Pasivos bursátiles	100,209	100,301	(92)	(0.1%)
Préstamos	5,229,398	4,926,910	302,488	6.1%
TOTAL PASIVO	\$5,669,950	\$5,383,770	\$286,180	5.3%
PATRIMONIO				
Patrimonio aportado, neto	\$9,198,981	\$9,242,766	(\$43,785)	(0.5%)
Utilidades acumuladas	405,300	426,255	(20,955)	(4.9%)
Otros resultados integrales	(\$13,617)	\$272	(\$13,889)	(5,106.3%)
TOTAL PATRIMONIO	\$9,590,664	\$9,669,293	(\$78,629)	(0.8%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$15,260,614	\$15,053,063	\$207,551	1.4%

Apéndice – Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

FIDEICOMISO F/2061 FHipo

Estados de Resultados

(Cifras en miles de pesos, excepto la utilidad neta por CBF)

	Por Trimestre			
	1T25	1T24	Variación	% Var
INGRESOS				
<i>Intereses sobre créditos hipotecarios</i>	\$270,763	\$299,076	(\$28,313)	(9.5%)
<i>Intereses de inversiones en valores</i>	39,749	27,725	12,024	43.4%
Total ingresos por intereses	310,512	326,801	(16,289)	(5.0%)
Gasto por intereses	(148,705)	(166,252)	17,547	(10.6%)
Margen financiero	161,807	160,549	1,258	0.8%
Estimación para créditos incobrables	(23,389)	(15,410)	(7,979)	51.8%
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	138,418	145,139	(6,721)	(4.6%)
Valuación de beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	58,806	82,594	(23,788)	(28.8%)
Otros ingresos	816	10,388	(9,572)	(92.1%)
TOTAL INGRESOS, NETO	\$198,040	\$238,121	(\$40,081)	(16.8%)
GASTOS				
<i>Comisiones por administración y cobranza</i>	(\$20,672)	(\$23,646)	\$2,974	(12.6%)
<i>Otros gastos de administración</i>	(80,789)	(70,190)	(10,599)	15.1%
Gastos de administración	(101,461)	(93,836)	(7,625)	8.1%
TOTAL GASTOS	(\$101,461)	(\$93,836)	(\$7,625)	8.1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	\$96,579	\$144,285	(\$47,706)	(33.1%)
Impuestos a la utilidad	(345)	(1,404)	1,059	(75.4%)
RESULTADO NETO	\$96,234	\$142,881	(\$46,647)	(32.6%)
RESULTADO INTEGRAL				
Resultado neto	\$96,234	\$142,881	(46,647)	(32.6%)
Otros resultados integrales	(20,454)	0	(20,454)	N/A
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	\$75,780	\$142,881	(\$67,101)	(47.0%)

Apéndice – Estratificación del Portafolio INFONAVIT

A continuación, se presenta la estratificación del Portafolio INFONAVIT dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2025.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Infonavit Total VSM (tasa real)	9.44%	16,567	30.61%	\$2,271,329,845	15.65%	741,146	15.65%
Infonavit Total Pesos	12.00%	15,978	29.52%	\$2,676,891,950	18.44%	873,483	18.44%
Infonavit Más Crédito Pesos	11.14%	21,586	39.88%	\$9,567,838,172	65.91%	3,122,031	65.91%
Total		54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%

Por Salario del Acreditado							
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
< 4.5 VSM	10,773	19.90%	\$1,612,681,681	11.11%	526,226	11.11%	
4.5 - 6 VSM	10,942	20.21%	\$1,697,962,393	11.70%	554,053	11.70%	
6.01 - 7 VSM	5,914	10.93%	\$949,671,254	6.54%	309,882	6.54%	
7.01 - 8 VSM	5,222	9.65%	\$973,267,141	6.70%	317,582	6.70%	
8.01 - 9 VSM	3,352	6.19%	\$870,507,214	6.00%	284,051	6.00%	
9.01 - 10 VSM	2,652	4.90%	\$757,003,899	5.22%	247,014	5.22%	
> 10 VSM	15,276	28.22%	\$7,654,966,385	52.73%	2,497,852	52.73%	
Total	54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%	

Por Días Vencidos							
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
0 días	46,707	86.29%	\$12,454,920,926	85.80%	4,064,100	85.80%	
< 91 días	2,434	4.50%	\$743,619,726	5.12%	242,647	5.12%	
≥ 91 días	4,990	9.22%	\$1,317,519,315	9.08%	429,913	9.08%	
Total	54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%	

Por Loan to Value (LTV) a Origenación							
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 65%	8,455	15.62%	\$1,838,819,540	12.67%	600,016	12.67%	
65% - 74.9%	8,373	15.47%	\$1,904,069,718	13.12%	621,307	13.12%	
75% - 84.9%	14,869	27.47%	\$3,777,435,933	26.02%	1,232,595	26.02%	
85% - 95.0%	22,434	41.44%	\$6,995,734,776	48.19%	2,282,741	48.19%	
Total	54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%	

Por Régimen Crediticio							
Régimen de Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
Régimen Ordinario de Amortización (ROA)	39,863	73.64%	\$10,604,169,595	73.05%	3,460,191	73.05%	
Régimen Especial de Amortización (REA)	12,857	23.75%	\$3,497,052,504	24.09%	1,141,105	24.09%	
Prórroga	1,411	2.61%	\$414,837,868	2.86%	135,364	2.86%	
Total	54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%	

Por Saldo Total Actual Co-participado - VSM							
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%	
≤ 50 VSM	10,539	63.61%	\$675,013,803	29.72%	220,260	29.72%	
50.01 - 100 VSM	4,639	28.00%	\$999,392,526	44.00%	326,107	44.00%	
100.01 - 200 VSM	1,263	7.62%	\$493,922,034	21.75%	161,169	21.75%	
200.01 - 300 VSM	98	0.59%	\$70,641,645	3.11%	23,051	3.11%	
> 300 VSM	28	0.18%	\$32,359,837	1.42%	10,559	1.42%	
Total	16,567	100.00%	\$2,271,329,845	100.00%	741,146	100.00%	

Por Saldo Total Actual Co-participado - Pesos						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ Ps. 200 mil	18,527	49.32%	\$2,459,733,995	20.09%	802,623	20.09%
Ps. 200.1 mil -- Ps. 400 mil	8,532	22.71%	\$2,483,545,723	20.28%	810,393	20.28%
Ps. 400.1 mil -- Ps. 600 mil	4,984	13.27%	\$2,441,603,015	19.94%	796,707	19.94%
> Ps. 600.1 mil	5,521	14.70%	\$4,859,847,388	39.69%	1,585,791	39.69%
Total	37,564	100.00%	\$12,244,730,122	100.00%	3,995,513	100.00%

Por Edad del Acreditado (Años)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	4,033	7.45%	\$598,383,471	4.12%	195,255	4.12%
25.1 - 30 años	9,789	18.08%	\$1,550,410,017	10.68%	505,906	10.68%
30.1 - 35 años	8,990	16.61%	\$2,774,911,125	19.12%	905,467	19.12%
35.1 - 40 años	9,522	17.59%	\$1,899,475,810	13.09%	619,808	13.09%
40.1 - 45 años	8,757	16.18%	\$3,395,532,304	23.39%	1,107,978	23.39%
45.1 - 50 años	7,501	13.86%	\$2,740,136,319	18.88%	894,119	18.88%
50.1 - 55 años	4,378	8.09%	\$1,308,299,309	9.01%	426,904	9.01%
55.1 - 60 años	1,133	2.09%	\$244,499,390	1.68%	79,781	1.68%
60.1 - 65 años	28	0.05%	\$4,412,221	0.03%	1,440	0.03%
Total	54,131	100.00%	\$14,516,059,967	100.00%	4,736,659	100.00%

Apéndice – Estratificación del Portafolio FOVISSSTE

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio FOVISSSTE dentro y fuera de balance al 31 de marzo de 2025.

Por Denominación del Crédito							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Fovissste VSM (tasa real)	5.33%	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%
Total		5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Tasa de Interés en VSM						
Tasa de Interés	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
5% VSM	3,002	57.37%	\$1,277,074,186	56.66%	371,301	56.66%
5.5% VSM	1,055	20.16%	\$475,301,267	21.09%	138,191	21.09%
6% VSM	1,176	22.47%	\$501,530,455	22.25%	145,817	22.25%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Salario del Acreditado						
Salario del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 3.5 VSM	6	0.12%	\$744,952	0.04%	217	0.04%
3.51 - 4.5 VSM	3,547	67.78%	\$1,601,242,656	71.04%	465,551	71.04%
> 4.5 VSM	1,680	32.10%	\$651,918,299	28.92%	189,541	28.92%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Días Vencidos						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	4,938	94.36%	\$2,096,466,081	93.01%	609,533	93.01%
< 91 días	93	1.78%	\$44,683,849	1.99%	12,992	1.99%
≥ 91 días	202	3.86%	\$112,755,977	5.00%	32,783	5.00%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Loan to Value (LTV) a Origenación						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	911	17.41%	\$299,515,578	13.29%	87,082	13.29%
65% - 74.9%	1,060	20.26%	\$415,507,956	18.44%	120,806	18.44%
75% - 84.9%	2,141	40.91%	\$984,489,186	43.67%	286,234	43.67%
85% - 95.0%	1,121	21.42%	\$554,393,188	24.60%	161,186	24.60%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Situación Laboral						
Situación Laboral	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Activo + Pensionado	4,903	93.69%	\$2,072,718,771	91.96%	602,629	91.96%
Fuera de Sector	330	6.31%	\$181,187,136	8.04%	52,679	8.04%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Saldo Total Actual – VSM						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 100 VSM	1,604	30.65%	\$303,009,788	13.44%	88,098	13.44%
100.01 - 200 VSM	3,430	65.55%	\$1,786,532,929	79.26%	519,423	79.26%
200.01 - 300 VSM	180	3.44%	\$143,537,229	6.37%	41,732	6.37%
300.01 - 400 VSM	19	0.36%	\$20,825,961	0.93%	6,055	0.93%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Por Edad del Acreditado (años)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	133	2.54%	\$55,436,795	2.46%	16,118	2.46%
25.1 - 30 años	859	16.42%	\$360,338,551	15.99%	104,766	15.99%
30.1 - 35 años	1,022	19.53%	\$430,637,351	19.11%	125,205	19.11%
35.1 - 40 años	983	18.78%	\$421,504,991	18.70%	122,550	18.70%
40.1 - 45 años	903	17.26%	\$388,604,730	17.24%	112,984	17.24%
45.1 - 50 años	753	14.39%	\$325,489,347	14.44%	94,634	14.44%
50.1 - 55 años	502	9.59%	\$229,891,112	10.20%	66,839	10.20%
55.1 - 60 años	78	1.49%	\$42,003,030	1.86%	12,212	1.86%
Total	5,233	100.00%	\$2,253,905,907	100.00%	655,308	100.00%

Apéndice – Estratificación de las Plataformas Digitales Hipotecarias

A continuación, se presenta la estratificación de los derechos de cobro sobre portafolio de las Plataformas Digitales Hipotecarias al 31 de marzo de 2025.

Por Denominación del Crédito (garantía hipotecaria)							
Denominación del Crédito	Tasa de Interés Promedio	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
Plataformas Digitales Hipotecarias (Pesos)	13.35%	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%
Total		1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Tasa Activa (garantía hipotecaria)						
Tasa Activa	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 11.9%	241	18.51%	\$674,129,283	19.39%	195,999	19.39%
12.0 - 13.0%	165	12.67%	\$458,145,244	13.18%	133,203	13.18%
13.1 - 14.5%	725	55.68%	\$2,054,204,892	59.07%	597,246	59.07%
14.51 - 15.0%	91	6.99%	\$165,621,649	4.76%	48,153	4.76%
> 15.0%	80	6.15%	\$125,039,884	3.60%	36,355	3.60%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Ingreso del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Ingreso del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
< 10 VSM	210	16.13%	\$282,871,951	8.14%	82,243	8.14%
10-20 VSM	389	29.88%	\$790,552,336	22.74%	229,848	22.74%
20-30 VSM	258	19.82%	\$672,722,024	19.35%	195,589	19.35%
30-40 VSM	123	9.45%	\$392,012,248	11.27%	113,975	11.27%
>40 VSM	322	24.73%	\$1,338,982,392	38.50%	389,300	38.50%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Días Vencidos (garantía hipotecaria)						
Días de Incumplimiento	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
0 días	1,136	87.25%	\$2,907,290,704	83.61%	845,275	83.61%
< 91 días	86	6.61%	\$275,208,547	7.92%	80,015	7.92%
≥ 91 días	80	6.14%	\$294,641,702	8.47%	85,665	8.47%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Loan to Value (LTV, garantía hipotecaria) a Origenación						
Loan to Value (LTV)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 65%	276	21.20%	\$656,936,223	18.89%	191,000	18.89%
65% - 74.9%	205	15.75%	\$611,089,529	17.58%	177,670	17.58%
75% - 84.9%	543	41.71%	\$1,437,016,269	41.33%	417,803	41.33%
85% - 95.0%	278	21.35%	\$772,098,931	22.20%	224,483	22.20%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Saldo Total Actual (garantía hipotecaria)						
Saldo Actual del Crédito	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ Ps. 1 Millón	168	12.90%	\$116,574,659	3.35%	33,893	3.35%
Ps. 1.1 Millón - Ps. 2 Millones	418	32.10%	\$634,187,750	18.24%	184,386	18.24%
Ps. 2.1 Millones - Ps. 3 Millones	336	25.81%	\$831,554,588	23.91%	241,769	23.91%
Ps. 3.1 Millones - Ps. 4 Millones	164	12.60%	\$565,288,963	16.26%	164,354	16.26%
> Ps. 4 Millones	216	16.59%	\$1,329,534,990	38.24%	386,553	38.24%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Edad del Acreditado (garantía hipotecaria)						
Edad del Acreditado	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
≤ 25 años	61	4.69%	\$135,852,664	3.91%	39,498	3.91%
25.1 - 30 años	152	11.67%	\$360,245,534	10.36%	104,739	10.36%
30.1 - 35 años	246	18.89%	\$598,913,915	17.22%	174,130	17.22%
35.1 - 40 años	278	21.35%	\$791,489,777	22.76%	230,120	22.76%
40.1 - 45 años	195	14.98%	\$526,853,949	15.15%	153,179	15.15%
45.1 - 50 años	175	13.44%	\$518,558,733	14.91%	150,767	14.91%
50.1 - 55 años	100	7.68%	\$313,285,079	9.01%	91,086	9.01%
55.1 - 60 años	62	4.76%	\$165,271,624	4.75%	48,052	4.75%
60.1 - 65 años	33	2.53%	\$66,669,678	1.93%	19,384	1.93%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Por Plazo del Crédito (garantía hipotecaria)						
Plazo del Crédito (meses)	Número de Créditos	%	Saldo en Pesos	%	Saldo en VSM	%
60 - 119	8	0.61%	\$6,886,090	0.20%	2,002	0.20%
120 - 179	58	4.45%	\$118,932,821	3.42%	34,579	3.42%
180 - 239	113	8.68%	\$291,465,452	8.38%	84,742	8.38%
240 - 299	1,116	85.71%	\$3,043,848,087	87.54%	884,978	87.54%
300 - 360	7	0.54%	\$16,008,501	0.46%	4,654	0.46%
Total	1,302	100.00%	\$3,477,140,952	100.00%	1,010,955	100.00%

Apéndice – Resumen Financiero

Resumen Financiero	
<i>Las cifras se presentan conforme a cada indicador (% , \$, pp)</i>	1T25
Indicadores Financieros	
Ingresos por Intereses ('000)	\$ 310,512
Valuación de Beneficios por Recibir en Op. de Bursatilización ('000)	\$ 58,806
Utilidad Neta ('000)	\$ 96,234
Margen de Utilidad Neta (% , pp)	30.99%
Margen Financiero (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	52.11%
Margen Financiero Ajustado ⁽¹⁾ (como % de los Ingresos por Intereses) (% , pp)	44.58%
Margen de Interés Neto ⁽²⁾ (% , pp)	5.72%
Indicadores de la Cartera Consolidada	
Número de Créditos	60,666
Cartera Total ⁽⁴⁾ (mdp)	\$ 20,247
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado ⁽⁵⁾ (% , pp)	8.52%
Cartera Vencida ⁽⁴⁾ / Portafolio Consolidado a Originación ⁽⁵⁾ (% , pp)	6.00%
Razones Financieras	
Gastos Operativos / Ingresos Brutos (% , pp)	27.47%
Cobertura de Reservas Sobre Pérdida Esperada (consolidada, veces)	1.43x
Cobertura de Reservas Sobre Cartera Vencida (consolidada, veces)	0.69x
Índice de Apalancamiento (Activos Totales / Títulos de Capital, veces)	1.59x
Deuda / Capital (en balance, veces)	0.56x
ICD ⁽⁶⁾ (veces)	7.93x
Retorno Sobre Activos ⁽⁷⁾ (% , pp)	2.75%
Retorno Sobre Capital ⁽⁸⁾ (% , pp)	4.13%

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

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

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

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

(5) Considera portafolio dentro y fuera de balance.

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

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

Considera el promedio del activo total en el trimestre.

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

Considera el promedio del capital total en el trimestre.

Apéndice – Composición del Portafolio Consolidado

	1T25
Saldo Total (Participación de FHipo) ⁽¹⁾	\$20,247 millones
Número de Créditos Totales	60,666
Saldo Co-participado Promedio por Crédito Hipotecario	\$333,747
<i>Loan-to-Value (LTV)</i> Promedio a Originación ⁽²⁾	78.21%
<i>Loan-to-Value (LTV)</i> Promedio Actual ⁽²⁾	60.37%
<i>Loan-to-Value (LTV)</i> Promedio a Valor de Mercado ⁽²⁾	29.93%
Pago a Ingreso a Originación (<i>Payment-to-Income "PTI"</i>) ⁽³⁾	24.38%
Portafolio Vigente ⁽⁴⁾	91.48%
Cartera Vencida sobre Saldo a Originación ⁽⁵⁾	6.00%

Por Programa de Originación	
Infonavit Total (IT)	
Saldo Cartera IT (VSM ⁽⁶⁾ y Pesos)	\$4,948 millones
Saldo Cartera - IT VSM ⁽⁶⁾	\$2,271 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT VSM ⁽³⁾⁽⁶⁾	9.44%
Saldo de la Cartera - IT Pesos	\$2,677 millones
Tasa de Interés Promedio Créditos - IT Pesos	12.00% (Nominal)

Infonavit Más Crédito (IMC)	
Saldo Cartera	\$9,568 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾	11.14% (Nominal)

FOVISSSTE	
Saldo Cartera (VSM) ⁽⁶⁾	\$2,254 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾⁽⁶⁾	5.33% (Real)

Plataformas Digitales Hipotecarias	
Saldo Cartera	\$3,477 millones
Tasa de Interés Promedio ⁽³⁾⁽⁷⁾	13.35% (Nominal)

Nota: Los datos consolidados consideran el portafolio INFONAVIT, FOVISSSTE y Plataformas Digitales Hipotecarias, dentro y fuera de balance.

- (1) Saldo de principal insoluto, excluyendo intereses devengados no cobrados e indexación de los créditos denominados en VSM.
- (2) A Originación (Monto del Préstamo a Originación/ Valor de la Propiedad a Originación); Actual (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación); a Valor de Mercado (Monto del Préstamo Actual / Valor de la Propiedad a Originación a Valor de Mercado de la Vivienda).
- (3) Promedio ponderado por Saldo Total.
- (4) El ICV del portafolio está calculado con los créditos con más de 90 días de atraso, considerando el saldo de principal insoluto del portafolio.
- (5) Considera el saldo de principal insoluto del portafolio vencido entre el saldo de principal del portafolio consolidado a originación.
- (6) Las hipotecas del FOVISSSTE denominadas en VSM, se actualizan conforme al menor entre el incremento en el salario mínimo y el incremento en la UMA. Mientras que las hipotecas del INFONAVIT denominadas en VSM, se actualizan conforme a la UMI. Para 2025, las hipotecas del INFONAVIT denominados en VSM se actualizaron a una tasa del 0.0%.
- (7) Tasa Activa antes de pagar seguros/accesorios, comisión por originación y comisión por administración.

Acerca de FHipo

FHipo es el primer fideicomiso de inversión en capital constituido para adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios en México. Actualmente, es el único vehículo de inversión que otorga a los inversionistas exposición específicamente al mercado hipotecario mexicano y les retribuye rendimientos a través de una combinación de pagos de dividendos y ganancias de capital. FHipo es administrado por CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V., cuyo equipo directivo cuenta, de manera colectiva, con más de 50 años de experiencia en el sector financiero e hipotecario.

Aviso Legal

Este boletín de prensa contiene ciertas estimaciones sobre eventos futuros, resultados y perspectivas de FHipo, las cuales se pueden identificar por el uso de términos tales como “creemos”, “estimamos” o expresiones similares. No obstante, lo anterior, los resultados reales que se obtengan, podrían variar de manera significativa y/o adversa, respecto de estas estimaciones. Estas estimaciones y proyecciones, las cuales se elaboraron con referencia a una fecha determinada, no deben ser consideradas como un hecho o como garantía o promesa de que efectivamente se materializarán. La Compañía no tiene obligación alguna para actualizar o revisar ninguna de estas proyecciones y estimaciones, ya sea como resultado de nueva información, futuros acontecimientos y otros eventos asociados.

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

FHipo
FIDEICOMISO
Hipotecario



Información sobre instrumentos financieros derivados

1T25

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

Información sobre instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2025

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

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

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

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

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

Al inicio de la cobertura, FHipo documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta (relación de cobertura), así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura.

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del primer trimestre de 2025, FHipo no tiene instrumentos financieros derivados vigentes.

FHIPO | ENDEUDAMIENTO 1T25

(MILES DE PESOS)

INSTITUCIÓN	NO. DE CONTRATO	TIPO DE CRÉDITO (REVOLVENTE, PAGO A VENCIMIENTO, PAGOS CONSTANTES)	MONEDA	SE CONTEMPLA PLAN DE REFINANCIAMIENTO AL VENCIMIENTO (S/NO)	RELACIÓN DE PAGO	FECHA DE FIRMA DE CONTRATO	FECHA VENCIMIENTO	DETERMINACIÓN DE TASA DE REFERENCIA	TASA DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	LINEA DE CRÉDITO INICIAL	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACIÓN DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL					INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE	% DE LA DEUDA TOTAL	MESES ATRASO (CAPITAL O INTERESES)
													INTERVALO DE TIEMPO							
													0 – 6 MESES	7 – 12 MESES	13 – 18 MESES	19 – 36 MESES	37 O MÁS			
BANCARIOS																				
HSBC	SN	CRÉDITO REVOLVENTE	MXN	SÍ	(I) INTERÉS (II) CAPITAL	05/09/2024	05/08/2058	TIE ₂₈	11.43%	RESPALDADO POR ACTIVOS SUBYACENTES (CRÉDITOS HIPOTECARIOS)	5000000	3270000	0	0	0	0	3270000	965	60.89%	0
BANORTE						04/02/2022	14/08/2057		11.35%		2000000	2000000	0	0	0	0	2000000	617	37.24%	0
BANCO VE POR MÁS						12/01/2024	12/01/2027		0.00%		QUIROGRAFARIO	400000	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
TOTAL FINANCIAMIENTOS BANCARIOS											7400000	5270000	0	0	0	0	5270000	1582	98.13%	0
BURSÁTILES																				
ISIN Y/O CLAVE	LISTADAS (MÉXICO/EXTRANJERO)	ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN	MONEDA	SE CONTEMPLA PLAN DE REFINANCIAMIENTO AL VENCIMIENTO (S/NO)	RELACIÓN DE PAGO	FECHA DE OFERTA PÚBLICA	FECHA VENCIMIENTO	DETERMINACIÓN DE TASA DE REFERENCIA	TASA DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	MONTO INICIAL DE LA EMISIÓN	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACIÓN DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL					INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE	% DE LA DEUDA TOTAL	MESES ATRASO (CAPITAL O INTERESES)
													INTERVALO DE TIEMPO							
													0 – 6 MESES	7 – 12 MESES	13 – 18 MESES	19 – 36 MESES	37 O MÁS			
LISTADAS EN BOLSA																				
FHIPO 00124	MEX	FECHA DE VENCIMIENTO	MXN	NO	(I) INTERESES (II) CAPITAL	14/11/2024	13/11/2025	TIE ₂₈	10.56%	BONO QUIROGRAFARIO	100000	100000	0	100000	0	0	0	734	1.87%	0
TOTAL BURSÁTILES LISTADAS EN BOLSA Y COLOCACIONES PRIVADAS											100000	100000	0	100000	0	0	0	734	1.87%	0
OTRO PASIVO CIRCULANTE Y NO CIRCULANTE CON COSTO																				
ACREEDOR	CONCEPTO	ESQUEMA DE PAGO	MONEDA	CLÁUSULA DE REFINANCIAMIENTO AL VENCIMIENTO (S/NO)	RELACIÓN DE PAGO	FECHA DE FIRMA DE CONTRATO	FECHA VENCIMIENTO	DETERMINACIÓN DE TASA DE REFERENCIA	TASA DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA O CARACTERÍSTICAS RELEVANTES	MONTO INICIAL DE LA EMISIÓN	SALDO INSOLUTO	AMORTIZACIÓN DENOMINADA EN MONEDA NACIONAL					INTERESES DEVENGADOS NO PAGADOS AL CIERRE DEL TRIMESTRE	% DE LA DEUDA TOTAL	MESES ATRASO (CAPITAL O INTERESES)
													INTERVALO DE TIEMPO							
													0 – 6 MESES	7 – 12 MESES	13 – 18 MESES	19 – 36 MESES	37 O MÁS			
LISTADAS EN BOLSA																				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO EN M.N.											0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0
ENDEUDAMIENTO TOTAL GENERAL (MILES DE PESOS)											7500000	5370000	0	100000	0	0	5270000	2315	100.0%	0

Cifras en miles de pesos (\$), con información al 31 de marzo de 2025.

Nivel de Endeudamiento (Activos Totales¹ / Títulos de Capital²) = 1.59x

Total Financiamientos Bancarios = \$5,270,000.0

Total Deuda Bursátil = \$100,000.0

Total Otros Pasivos = \$0.0

Total Deuda General = \$5,370,000.0

Total Intereses Devengados No Pagados = \$2,315.0

Activos Totales = \$15,260,614.0

Títulos de Capital = \$9,590,664.0

Títulos de Capital en circulación a fecha de cierre del trimestre: 373,350,259

Valor Contable de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs): \$25.69

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

	<i>(Miles de pesos, a excepción del ICSD)</i>	IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD
ICD_t	ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA	7.18x
AL₀	ACTIVOS LÍQUIDOS	2,403,014.0
IVA_t	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) POR RECUPERAR	0.0
UO_t	UTILIDAD OPERATIVA ESTIMADA	454,066.8
LR₀	LÍNEAS DE CRÉDITO REVOLVENTES	2,130,000.0
I_t	AMORTIZACIONES ESTIMADAS DE INTERESES	594,820.0
P_t	AMORTIZACIONES PROGRAMADAS DE PRINCIPAL	100,000.0
K_t	GASTOS DE CAPITAL RECURRENTES ESTIMADOS	0.0
D_t	GASTOS DE DESARROLLO NO DISCRECIONALES ESTIMADOS	0.0

¹ Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

² Títulos de capital: Al valor contable que corresponda a los CBFIs en circulación a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.