

***Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.,
Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias***
Estados Financieros Consolidados Dictaminados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011

***Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de
Desarrollo y sus subsidiarias***

Índice

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros consolidados:	
Balances generales.....	3
Estados de resultados.....	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros.....	7 a 66

Dictamen de los auditores independientes

Al Consejo Directivo de
Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (Institución), su subsidiaria y sus fideicomisos de cartera en administración que comprenden los estados de situación financiera consolidado al 31 de agosto de 2012, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Institución, su subsidiaria y sus fideicomisos es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las reglas y prácticas contables emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), aplicables a las instituciones de crédito, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como, planear y efectuar la auditoría de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes.

La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error material de los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo, su subsidiaria y sus fideicomisos de cartera en administración al 31 de agosto de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012, de conformidad con las bases contables emitidas por la Comisión.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

RÚBRICA

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

México, D. F., 17 de octubre de 2012

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Balances Generales consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 2 y 3

	Agosto 2012	Diciembre 2011	1 de enero de 2011		Agosto 2012	Diciembre 2011	1 de enero de 2011
ACTIVO				PASIVO Y CAPITAL			
DISPONIBILIDADES	\$ 5,484	\$ 5,408	\$ 5,337	CAPTACIÓN TRADICIONAL(Nota 18)			
CUENTAS DE MARGEN	6,123	4,074	3,596	Corto Plazo			
INVERSIONES EN VALORES				Depósitos a plazo			
Títulos para negociar	11,471	13,626	18,343	Mercado de dinero	\$16,934	\$ 18,212	\$ 22,294
Títulos conservados a vencimiento	13,736	14,535	12,111	Fondos especiales	449	446	404
	25,207	28,161	30,454	Títulos de crédito emitidos	1,381	1,247	1,150
DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR) (Nota 9)	2,131	975	1,221		18,764	19,905	23,848
DERIVADOS				Largo Plazo			
Con fines de cobertura	-	-	123	Títulos de crédito emitidos	8,941	9,388	10,227
	-	-	123		8,941	9,388	10,227
CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE					27,705	29,293	34,075
Créditos comerciales				PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS			
Actividad empresarial o comercial	543	318	449	Y DE OTROS ORGANISMOS (Nota 19)			
Entidades financieras	28,567	35,377	34,352	De corto plazo	1,072	927	860
Créditos a la vivienda	15,429	12,863	16,971	De largo plazo	37,373	37,502	37,710
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	44,539	48,558	51,772		38,445	38,429	38,570
CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA				DERIVADOS			
Créditos comerciales				Con fines de cobertura	7,793	5,985	5,248
Actividad empresarial o comercial	1,169	649	475		7,793	5,985	5,248
Entidades financieras	2,961	2,853	2,381	OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Créditos a la vivienda	11,423	9,404	5,716	Impuestos a la utilidad por pagar	88	440	427
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	15,553	12,906	8,572	Participación de los trabajadores en las utilidades	33	51	49
CARTERA DE CRÉDITO (Nota 10)	60,092	61,464	60,344	Acreedores por liquidación de operaciones			260
(-) MENOS:				Reservas técnicas	1,178	1,326	-
ESTIMACIÓN PREVENTIVA (Nota 11)				Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (Nota 21)	2,910	2,233	1,684
PARA RIESGOS CREDITICIOS	(10,666)	(9,637)	(8,327)		4,209	4,050	2,420
PARA AVALES OTORGADOS	(1,206)	(1,430)	(2,045)	CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	42	39	21
	(11,872)	(11,067)	(10,372)	TOTAL PASIVO	78,194	77,796	80,334
CARTERA DE CRÉDITOS (NETO)	48,220	50,397	49,972	CAPITAL CONTABLE (Nota 24)			
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (Nota 12)	2,393	2,152	1,737	CAPITAL CONTRIBUIDO			
BIENES ADJUDICADOS (NETO) (Nota 13)	2,106	877	611	Capital social	13,526	13,526	12,726
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO) (Nota 14)	174	179	181	Aportación para futuros aumentos de capital formalizados por su órgano de gobierno	-	-	800
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 15)	214	141	1,835		13,526	13,526	13,526
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO) (Nota 16)	2,126	1,822	1,483	CAPITAL GANADO			
OTROS ACTIVOS				Reservas de capital	951	823	691
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	300	465	368	Resultados de ejercicios anteriores	5,829	5,200	4,579
Otros activos a corto y largo plazo	2,507	2,017	1,872	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(2,446)	(1,433)	(1,139)
	2,807	2,482	2,240	Resultado neto	931	756	799
TOTAL ACTIVO	\$ 96,985	\$ 96,668	\$ 98,790	TOTAL CAPITAL CONTABLE	18,791	18,872	18,456
				TOTAL PASIVO Y CAPITAL	\$96,985	\$ 96,668	\$98,790

CUENTAS DE ORDEN (Nota 26)

	Agosto 2012	Diciembre 2011	1 de enero de 2011
Avales Otorgados	\$ 4,056	\$ 6,119	\$ 9,252
Bienes en fideicomiso o mandato	27,875	24,123	29,228
Fideicomisos			
Colaterales recibidos por la entidad	8,688	1,967	9,276
Colaterales recibidos y vendidos o entregados	713	1,385	8,657
En garantía por la entidad			
Intereses devengados no cobrados de cartera de crédito vencida	3,190	1,922	1,024
Montos asegurados	15,304	15,597	
Otras cuentas de registro	87,342	86,660	79,551

Las treinta y dos notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes balances generales consolidados, se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes balances generales consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

El saldo histórico del capital social al 31 de agosto de 2012 es de 10,800 millones de pesos.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobresh/informacionfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna

RÚBRICA

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Estados de resultados consolidados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012
y por el año que terminó el 31 de diciembre 2011

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Ingresos por intereses	\$ 6,051	\$ 10,830
Gastos por intereses	<u>(4,272)</u>	<u>(7,164)</u>
Margen financiero (Nota 29)	1,779	3,666
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,087)	(2,183)
Incremento neto de reservas técnicas	<u>(48)</u>	<u>(742)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	644	741
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 29)	1,021	1,842
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 29)	(459)	(799)
Resultado por intermediación, neto (Nota 29)	153	(573)
Otros ingresos de la operación (Nota 29)	111	949
Gastos de administración y promoción	<u>(378)</u>	<u>(1,156)</u>
Resultado de la operación	1,092	1,004
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>28</u>	<u>(42)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,120	962
Impuestos a la utilidad causados (Nota 23)	(88)	(440)
Impuestos a la utilidad diferidos neto (Nota 16)	<u>(101)</u>	<u>234</u>
	<u>(189)</u>	<u>206</u>
Resultado neto	<u>\$ 931</u>	<u>\$ 756</u>

Las treinta y dos notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de resultados consolidados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de resultados consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informacionfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrollo/EntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Estados de Variaciones en el Capital Contable consolidados
Por el periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012
y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 2, 3 y 24

	Capital contribuido		Capital ganado				Total del capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizados por su órgano de gobierno	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2010 previamente reportados	\$ 12,726	\$ 800	\$ 691	\$ 5,786	(\$ 2,849)	\$ 1,323	\$ 18,477
Efectos de aplicación retrospectiva:							
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones y deterioro	-	-	-	-	-	-	-
Resultado de reserva por deterioro de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	21	(3)	(6)	12
Resultado por reconocimiento de efecto de UDI en Swap	-	-	-	(1,706)	2,446	(740)	-
Impuestos diferidos	-	-	-	478	(733)	222	(33)
	-	-	-	(1,207)	1,710	(524)	(21)
Saldos ajustados al 1 de enero de 2011	12,726	800	691	4,579	(1,139)	799	18,456
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Suscripción de acciones	800	(800)	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado del ejercicio 2010 y constitución de reservas de capital	-	-	132	667	-	(799)	-
Subtotal	800	(800)	132	667	-	(799)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(294)	-	(294)
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	(46)	-	-	(46)
Resultado neto	-	-	-	-	-	756	756
	-	-	-	(46)	(294)	756	416
Saldos al 31 de diciembre de 2011	13,526	-	823	5,200	(1,433)	756	18,872
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:							
Traspaso del resultado del ejercicio 2011 y constitución de reservas de capital	-	-	128	628	-	(756)	-
Subtotal	-	-	128	628	-	(756)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:							
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	(1,013)	-	(1,013)
Resultado por valuación de inversiones permanentes en acciones	-	-	-	1	-	-	1
Resultado neto	-	-	-	-	-	931	931
Subtotal	-	-	-	1	(1,013)	931	(81)
Saldos al 31 de agosto de 2012	\$ 13,526	\$ -	\$ 951	\$ 5,829	(\$ 2,446)	\$ 931	\$ 18,791

Las treinta y dos notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable consolidados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en el capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobreshfi/informacionfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrolloYEEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Estados de Flujos de Efectivo consolidados
Por el periodo del 1 de enero al 31 de agosto de 2012 y
por el año que terminó 31 de diciembre de 2011

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos. Véase Nota 3

	<u>Agosto</u> <u>2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>2011</u>
Resultado neto	\$ 931	\$ 756
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	(46)	162
Estimación preventiva para riesgos crediticios	1,087	1,146
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	111	88
Pérdidas por deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	(12)	166
Reservas técnicas	48	741
Depreciaciones y amortizaciones	32	-
Provisiones	6	(874)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	189	207
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>(28)</u>	<u>42</u>
	2,318	2,434
Actividades de operación-		
Cambio en captación tradicional	(1,286)	(3,459)
Cambio en inversiones en valores	2,980	3,540
Cambio en instrumentos de cobertura	-	1,155
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(578)	(832)
Cambio en derivados (pasivo)	324	786
Cambio en otros activos operativos	(1,019)	(2,242)
Cambio en otros pasivos operativos	305	(566)
Cambio en cuentas de margen	(2,049)	(478)
Cambio en cartera de crédito	1,746	(382)
Cambio en deudores por reporte	(1,240)	285
Cambio en bienes adjudicados	(1,340)	(253)
Cambio en derivados (activo)	<u>-</u>	<u>126</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(2,157)</u>	<u>(2,320)</u>
Actividades de inversión-		
(Pagos) Cobros por (adquisición) disposición de subsidiarias y asociadas	24	(41)
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1)	(2)
Pagos por adquisición de subsidiarias	<u>(108)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(85)</u>	<u>(43)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	76	71
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>5,408</u>	<u>5,337</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 5,484</u>	<u>\$ 5,408</u>

Las treinta y dos notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de flujos de efectivo consideran la consolidación de los fideicomisos de cartera en administración, así como de las subsidiarias de la Institución, incluyendo Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V.

La página electrónica de la red mundial denominada Internet de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. donde se encuentra la información financiera a la que se refiere el presente estado es <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/informacionfinanciera/Paginas/default.aspx>. La página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en donde se puede consultar la información financiera de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C es <http://www.cnbv.gob.mx/BancaDesarrolloYEntidadesFomento/InformacionEstadistica/Paginas/BancadeDesarrollo.aspx>.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Cifras expresadas en millones de pesos mexicanos, excepto tipos de cambio, moneda extranjera y valor nominal de los CAPS

Nota 1 - Antecedentes, naturaleza de operaciones y bases de consolidación:

a. Antecedentes

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) inició operaciones el 26 de febrero de 2002, mediante la aportación de recursos financieros y patrimoniales por parte del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) por un importe de \$10,000 que incluyen bienes muebles e inmuebles para constituir el capital social de SHF conforme a su Ley Orgánica.

b. Objeto social

SHF tiene el propósito de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda. Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

SHF opera de conformidad con los ordenamientos de su propia Ley Orgánica, y cuyas actividades principales son regulados por la Ley de Instituciones de Crédito, así como por Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión).

También tiene por objeto promover y bursatilizar activos financieros entre los que se encuentran carteras de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, generados por los Intermediarios Financieros o fideicomisos, y realizar operaciones de fideicomiso, mandatos o comisiones que coadyuven a la consecución de su objeto.

c. Lineamientos operativos

Los programas de crédito, ahorro y garantías de SHF promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

El Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que SHF contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos. Las nuevas obligaciones que suscriba o contraiga a partir del 1º de enero de 2014, no contarán con la garantía del Gobierno Federal.

Desde el 26 de febrero de 2002, en cumplimiento de su Ley Orgánica, SHF realiza funciones de fiduciario en FOVI, que es un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos en 1963, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), que tiene como propósito financiar la vivienda en favor de la población de escasos recursos, de la manera más eficiente y expedita.

d. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados que se acompañan incluyen las cifras de SHF y de sus subsidiarias,

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

incluyendo los fideicomisos de cartera en administración, al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011, en las cuales SHF ejerce control, ya que tiene más de la mitad de los derechos de voto por acuerdo con otros accionistas. A continuación se detallan las principales subsidiarias y fideicomisos de cartera en administración que se han consolidado:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>		<u>Moneda funcional</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S. A. de C. V. (SCV)	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S. A. de C. V. (Xterna)	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262323	75.21	74.52	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 262757	77.65	77.91	Pesos mexicanos
Fideicomiso Invex 651	100.00	100.00	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 304557	65.07	N/A	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 258040	31.13	N/A	Pesos mexicanos
Fideicomiso HSBC 303623	100.00	N/A	Pesos mexicanos

La inversión que SHF realizó en SCV, se hizo en apego a lo establecido en la fracción X Bis del artículo cuarto y Capítulo Cuarto Bis de la Ley Orgánica de SHF.

Todos los saldos y transacciones importantes entre las subsidiarias, los fideicomisos de cartera en administración y SHF han sido eliminados.

Derivado de los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago firmados en 2009, 2010, 2011 y 2012, SHF presenta dentro de su posición de inversiones permanentes en acciones los derechos fideicomisarios de los fideicomisos identificados como F/262323, F/262757, F/651, F/304557, F/258040 y F/303623 (fideicomisos de cartera en administración), los cuales SHF tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido y representan para SHF derechos patrimoniales sobre los fideicomisos, los cuales se eliminan a través del proceso de consolidación. De acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomiso correspondiente, SHF cuenta con un control conjunto compartido con FOVI, entidades que recibieron los derechos fideicomisarios en pago de los adeudos que tenían con ciertos Intermediarios Financieros.

A continuación se detallan los principales rubros que se vieron afectados por la consolidación de los estados financieros de las subsidiarias y de los fideicomisos de cartera en administración al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

	<u>2012</u>					
	<u>SHF Individual</u>	<u>Xterna</u>	<u>Fideicomisos de cartera</u>	<u>SCV-SHF</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>SHF Consolidado</u>
<u>Rubros de activo</u>						
Disponibilidades	\$ 5,411	\$ -	\$ 73	\$ -	\$ -	\$ 5,484
Inversiones en valores	24,791	2	83	2,861	(2,530)	25,207
Deudores por reporto, neto	1,414	-	574	143	-	2,131
Cartera de crédito vigente	28,605	-	16,049	-	(115)	44,539
Cartera de crédito vencida	2,967	-	12,586	-	-	15,553
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(4,082)	-	(6,584)	-	-	(10,666)
Otras cuentas por cobrar, neto	1,529	3	861	13	(13)	2,393
Bienes adjudicados, neto	-	-	2,106	-	-	2,106
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	171	3	-	-	-	174
Inversiones permanentes	26,927	-	1	-	(26,714)	214
Impuestos diferidos, neto	2,002	-	-	124	-	2,126
Otros activos	2,794	-	-	13	-	2,807
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	4,917	-	-	-	-	4,917
	<u>\$ 97,446</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 25,749</u>	<u>\$ 3,154</u>	<u>(\$29,372)</u>	<u>\$ 96,985</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Rubros de pasivo y capital contable

Captación tradicional	\$ 30,233	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (2,528)	\$ 27,705
Préstamos interbancarios y de otros organismos	38,445	-	113	-	(113)	38,445
Otras cuentas por pagar	2,142	3	888	14	(16)	3,031
Reservas técnicas	-	-	-	1,178	-	1,178
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	<u>7,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,835</u>
Subtotal	<u>78,655</u>	<u>3</u>	<u>1,001</u>	<u>1,192</u>	<u>(2,657)</u>	<u>78,194</u>
Capital contable excepto resultado del ejercicio	17,860	6	24,603	1,712	(26,321)	17,860
Resultado del ejercicio	<u>931</u>	<u>(1)</u>	<u>145</u>	<u>250</u>	<u>(394)</u>	<u>931</u>
Subtotal	<u>18,791</u>	<u>5</u>	<u>24,748</u>	<u>1,962</u>	<u>26,715</u>	<u>18,791</u>
	<u>\$ 97,446</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 25,749</u>	<u>\$ 3,154</u>	<u>(\$ 29,372)</u>	<u>\$ 96,985</u>

2012

	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<u>Rubros de resultados</u>						
Ingresos por intereses	\$ 4,792	\$ -	\$ 1,240	\$ 84	(\$ 65)	\$ 6,051
Gastos por intereses	(4,329)	-	(8)	-	65	(4,272)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(74)	-	(1,013)	-	-	(1,087)
Incremento neto de reservas técnicas	-	-	-	(48)	-	(48)
Comisiones y tarifas cobradas	441	8	345	300	(73)	1,021
Comisiones y tarifas pagadas	(197)	-	(269)	-	7	(459)
Resultado por intermediación	61	-	-	92	-	153
Otros ingresos de la operación	198	-	(87)	-	-	111
Gastos de administración y promoción	(294)	(9)	(63)	(78)	66	(378)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	422	-	-	-	(394)	28
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(89)	-	-	(100)	-	(189)
	<u>\$ 931</u>	<u>(\$ 1)</u>	<u>\$ 145</u>	<u>\$ 250</u>	<u>(\$ 394)</u>	<u>\$ 931</u>

2011

	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<u>Rubros de activo</u>						
Disponibilidades	\$ 5,387	\$ 1	\$ 20	\$ -	\$ -	\$ 5,408
Inversiones en valores	27,188	2	4	2,758	(1,791)	28,161
Deudores por reporte, neto	565	-	393	17	-	975
Cartera de crédito vigente	35,416	-	13,239	-	(97)	48,558
Cartera de crédito vencida	2,859	-	10,047	-	-	12,906
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(5,252)	-	(4,385)	-	-	(9,637)
Otras cuentas por cobrar, neto	1,574	3	551	26	(2)	2,152
Bienes adjudicados, neto	-	-	877	-	-	877
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	179	-	-	-	-	179
Inversiones permanentes	22,218	-	-	-	(22,077)	141
Impuestos diferidos, neto	1,598	-	-	224	-	1,822
Otros activos	2,467	2	-	13	-	2,482
Otros rubros de activo no afectados por la consolidación	<u>2,644</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,644</u>
	<u>\$ 96,843</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 20,746</u>	<u>\$ 3,038</u>	<u>(\$ 23,967)</u>	<u>\$ 96,668</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	2011					
	SHF Individual	Xterna	Fideicomisos de cartera	SCV-SHF	Eliminaciones	SHF Consolidado
<u>Rubros de pasivo y capital contable</u>						
Captación tradicional	\$ 31,084	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 1,791)	\$ 29,293
Préstamos interbancarios y de otros organismos	38,429	-	97	-	(97)	38,429
Otras cuentas por pagar	2,434	1	270	1	18	2,724
Reservas técnicas	-	-	-	1,326	-	1,326
Otros rubros de pasivo no afectados por la consolidación	<u>6,024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,024</u>
Subtotal	<u>77,971</u>	<u>1</u>	<u>367</u>	<u>1,327</u>	<u>(1,870)</u>	<u>77,796</u>
Capital contable excepto resultado del ejercicio	18,116	7	18,695	1,909	(20,611)	18,116
Resultado del ejercicio	<u>756</u>	<u>-</u>	<u>1,684</u>	<u>(198)</u>	<u>(1,486)</u>	<u>756</u>
Subtotal	<u>18,872</u>	<u>7</u>	<u>20,379</u>	<u>1,711</u>	<u>(22,097)</u>	<u>18,872</u>
	<u>\$ 96,843</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 20,746</u>	<u>\$ 3,038</u>	<u>(\$ 23,967)</u>	<u>\$ 96,668</u>
<u>Rubros de resultados</u>						
Ingresos por intereses	\$ 8,268	\$ -	\$ 2,469	\$ 109	(\$ 16)	\$ 10,830
Gastos por intereses	(7,167)	-	(8)	-	11	(7,164)
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(1,073)	-	(1,110)	-	-	(2,183)
Incremento neto de reservas técnicas	-	-	-	(742)	-	(742)
Comisiones y tarifas cobradas	1,016	16	485	442	(117)	1,842
Comisiones y tarifas pagadas	(345)	-	(471)	-	17	(799)
Resultado por intermediación	(579)	-	-	6	-	(573)
Otros ingresos de la operación	553	-	396	-	-	949
Gastos de administración y promoción	(1,042)	(16)	(77)	(122)	101	(1,156)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	1,440	-	-	-	(1,482)	(42)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>(315)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109</u>	<u>-</u>	<u>(206)</u>
	<u>\$ 756</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,684</u>	<u>(\$ 198)</u>	<u>(\$ 1,486)</u>	<u>\$ 756</u>

Nota 2 - Eventos significativos:

a. Liquidez al sector vivienda

Durante 2008, la crisis hipotecaria y financiera que se vivió en los Estados Unidos de América afectó a la economía mexicana, provocando una falta de liquidez, desaceleración de la economía y problemas financieros en los intermediarios financieros participantes en el mercado de vivienda.

Esta situación, aunada con problemas en las estructuras de fondeo de dichos intermediarios, provocó que el Gobierno Federal implementara el “Programa para Impulsar el Crecimiento y el Empleo” (PICE), dentro del cual SHF participó ejecutando acciones para apoyar el sector de la vivienda en México a fin de contrarrestar los efectos de la crisis financiera.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Estas acciones pretendían 1) dar la suficiente liquidez al sector, en particular de las Sofoles y Sofomes; y 2) contar con los recursos necesarios para atender la producción de vivienda y su individualización, sobre todo la destinada a los segmentos de ingresos bajos; y 3) Desarrollar el mercado primario con nuevas bursatilizaciones.

Para esto se planteó en dicho programa que SHF movilizará \$40 mil millones, los cuales fueron fondeados en el mercado y con financiamiento de organismos multilaterales.

Adicionalmente, para reducir los efectos negativos de los problemas de refinanciamiento de la deuda a corto plazo de las Sofoles y Sofomes, y garantizar la liquidez y flujo de recursos en el mercado hipotecario mexicano, en mayo de 2009, SHF, conjuntamente con integrantes de la Asociación de Bancos de México (ABM) y de la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE) firmaron un convenio que permite, a las Sofoles y Sofomes participantes, disminuir la cantidad de papel de corto plazo sin garantía que mantenían, resolviendo con ello su problema de liquidez y mejorando su margen financiero y concentrar su atención y esfuerzos en continuar financiado al sector vivienda.

El convenio permitió a dichos intermediarios refinanciar el papel de corto plazo vía la emisión de bonos a un plazo mayor, con la garantía de SHF del 65%. En este convenio participaron seis Sofoles y Sofomes del ramo hipotecario que requerían renovar papel de corto plazo y se caracterizaban por contar con una situación financiera sana.

b. Convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago de cartera

En diciembre de 2009, se firmó el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con un intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso HSBC 262323.

Asimismo, el 24 de noviembre de 2010, se firmó un convenio con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso HSBC 262757.

El 31 de enero de 2011, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Invex 651.

El 21 de mayo de 2012, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF y FOVI con otro intermediario financiero a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y FOVI mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso HSBC 304557.

En esa misma fecha, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF y los tenedores de papel quirografario de este intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF y los tenedores de papel quirografario mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso HSBC 258040.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Con fecha 01 de junio de 2012, se firmó convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF con otro intermediario financiero, a través del cual se acordó el pago total de la deuda en favor de SHF mediante la cesión en concepto de dación en pago de la totalidad de los derechos fideicomisarios del fideicomiso identificado como Fideicomiso HSBC 303623.

Derivado de estos convenios, SHF dio de baja del balance general la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida con estos intermediarios, y reconoció los activos recibidos en dación en pago, que corresponde a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales de acuerdo al criterio contable descrito en el quinto párrafo de la Nota 4, fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas, debido a que SHF tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, y fueron eliminadas como consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

c. Reserva por deterioro de instrumentos respaldados por hipotecas.

Como parte de la revisión permanente de la instrumentación de metodologías utilizadas por SHF, durante el mes de junio de 2012 se identificó en el código que se utiliza para la estimación preventiva de riesgos crediticios asociadas a los Instrumentos Financieros Respaldados por Activos (IFRAs), una variación en el proceso de cálculo, toda vez que para ciertas emisiones denominadas en Unidades de Inversión (UDIs), se reportaba el monto de reservas en su moneda de origen debiendo ser expresadas en pesos. Es importante señalar que esta situación no compromete la metodología de cálculo utilizada.

Se procedió a la corrección del código y su reconocimiento en el monto de Reservas, lo que representó un incremento en \$353, de los cuales \$290 corresponden a ejercicios de años anteriores y \$63 representan el monto acumulado durante 2012.

Reformulación de estados financieros.

Durante 2012 se realizó un cambio en el registro contable respecto a la valuación de las operaciones de derivados de cobertura a través de Swaps, dicha valuación incluye la valuación a mercado de los mismos y la valorización de la UDI, la cual se reconocía en el resultado integral en el capital contable. En 2012, se separó los efectos contables de la citada valuación, registrando la valuación a mercado en el resultado integral en el capital contable y el efecto de la valorización en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2011, el efecto de valorización de la UDI que se encontraban dentro de la valuación de los instrumentos financieros derivados de ejercicios anteriores ascendía a \$2,904, incluyendo \$458 del ejercicio de 2011, y \$870 de impuestos diferidos a favor, incluyendo \$137 del ejercicio de 2011 y su correspondiente impuesto causado por los mismos importes.

Adicionalmente, en 2012 la Institución registro en resultados de ejercicios anteriores un incremento en la estimación para baja de valor de su portafolio de inversiones por \$203, neto de impuestos diferidos por \$93, incluyendo \$199 y \$91 del ejercicio de 2011, respectivamente y otros conceptos por \$6 y \$40.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, la información financiera presentada ha sido ajustada retrospectivamente para fines comparativos.

A continuación se muestran los estados financieros condensados al inicio del período más antiguo ajustado con la aplicación retrospectiva del cambio en el registro contable de la valorización de la UDI y las aplicaciones a resultados de ejercicios anteriores antes mencionados.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Saldos previamente reportados	Efecto del cambio	Saldos modificados		Saldos previamente reportados	Efecto del cambio	Saldos modificados
ACTIVO				PASIVO Y CAPITAL			
DISPONIBILIDADES	\$ 5,408	\$ -	\$ 5,408	CAPTACIÓN TRADICIONAL	\$ 29,293	\$ -	\$ 29,293
CUENTAS DE MARGEN	4,074	-	4,074	PRESTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	38,429	-	38,429
INVERSIONES EN VALORES				DERIVADOS			
Títulos para negociar	13,626	-	13,626	Con fines de cobertura	5,985	-	5,985
Títulos conservados a vencimiento	<u>14,825</u>	<u>(290)</u>	<u>14,535</u>	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4,030	20	4,050
	<u>28,451</u>	<u>(290)</u>	<u>28,161</u>	CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	<u>39</u>	<u>-</u>	<u>39</u>
DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	975	-	975	TOTAL PASIVO	<u>77,776</u>	<u>20</u>	<u>77,796</u>
CARTERA DE CRÉDITOS (NETO)	50,397	-	50,397	CAPITAL CONTABLE			
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) (Nota 12)	1,315	837	2,152	CAPITAL CONTRIBUIDO			
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	877	-	877	Capital social	<u>13,526</u>	<u>-</u>	<u>13,526</u>
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	179	-	179	CAPITAL GANADO			
INVERSIONES PERMANENTES	141	-	141	Reservas de capital	823	-	823
IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)	2,569	(747)	1,822	Resultados de ejercicios anteriores	6,931	(1,731)	
OTROS ACTIVOS	<u>2,482</u>	<u>-</u>	<u>2,482</u>	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(3,464)	2,031	(1,433)
	<u>\$ 96,868</u>	<u>\$ (200)</u>	<u>\$ 96,668</u>	Resultado neto	<u>1,276</u>	<u>(520)</u>	<u>756</u>
				TOTAL CAPITAL CONTABLE	<u>19,092</u>	<u>(220)</u>	<u>18,872</u>
				TOTAL PASIVO Y CAPITAL	<u>\$ 96,868</u>	<u>\$ (200)</u>	<u>\$ 96,668</u>

	Saldos previamente reportados	Efecto de cambio	Saldos modificados
Ingresos por intereses	\$ 10,830	\$ -	\$ 10,830
Gastos por intereses	<u>(6,707)</u>	<u>(457)</u>	<u>(7,164)</u>
Margen financiero	4,123	(457)	3,666
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(2,183)	-	(2,183)
Incremento neto de reservas técnicas	<u>(741)</u>	<u>(1)</u>	<u>(742)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	1,199	(458)	741
Comisiones y tarifas cobradas	1,842	-	1,842
Comisiones y tarifas pagadas	(799)	-	(799)
Resultado por intermediación, neto	(289)	(284)	(573)
Otros ingresos de la operación	949	-	949
Gastos de administración y promoción	<u>(1,156)</u>	<u>-</u>	<u>(1,156)</u>
Resultado de la operación	1,746	(742)	1,004
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	<u>(42)</u>	<u>-</u>	<u>(42)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	1,704	(742)	962
Impuestos a la utilidad causados	(440)	-	(440)
Impuestos a la utilidad diferidos neto	<u>12</u>	<u>222</u>	<u>234</u>
	<u>(428)</u>	<u>222</u>	<u>(206)</u>
Resultado neto	<u>\$ 1,276</u>	<u>\$ (520)</u>	<u>\$ 756</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Saldos previamente reportados	Efecto de cambio	Saldos modificados
Resultado neto	\$ 1,276	\$ (520)	\$ 756
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:			
Otras partidas	1,471		1,471
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>428</u>	<u>(221)</u>	<u>207</u>
	3,175	(741)	2,434
Actividades de operación-			
Cambio en inversiones en valores	3,250	290	3,540
Cambio en instrumentos de cobertura	(878)	-	(878)
Cambio en otros activos operativos	(641)	432	(209)
Cambio en otros pasivos operativos	(585)	19	(566)
Cambio en otras cuentas	<u>(4,207)</u>	<u>-</u>	<u>(4,207)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(3,061)</u>	<u>(741)</u>	<u>(2,320)</u>
Actividades de inversión-			
Partidas de inversión	<u>(43)</u>	<u>-</u>	<u>(43)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(43)</u>	<u>-</u>	<u>(43)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	71	-	71
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>5,337</u>	<u>-</u>	<u>5,337</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 5,408</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,408</u>

Nota 3 - Bases de preparación de la información financiera:

Los estados financieros consolidados al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011, que se acompañan, han sido preparados cumpliendo con las bases y prácticas contables establecidas por la Comisión a través de los “Criterios de contabilidad para las instituciones de crédito” (Criterios Contables), contenidos en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito” (la Disposiciones), los cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), por lo mencionado en los incisos (c., e., f., g., h., i., y aa.) de la Nota 4.

Para estos efectos, SHF ha elaborado su estado de resultados conforme a la presentación requerida por la Comisión, el cual tiene por objetivo presentar información sobre las operaciones desarrolladas por la entidad, así como otros eventos económicos que le afectan, que no necesariamente provengan de decisiones o transacciones derivadas de los propietarios de la misma en su carácter de accionistas, durante un período determinado. Dicha presentación difiere los métodos establecidos por las NIF para clasificar el estado de resultados conforme a su función o naturaleza de sus partidas.

Los estados financieros de diciembre de 2011 incluyen ciertas reclasificaciones, para hacerlos comparables con las clasificaciones utilizadas en agosto de 2012.

Efectos de la inflación en la información financiera

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

A continuación se presentan los porcentajes de la inflación, según se indica:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Del año	2.08%	3.65%
Acumulada en los últimos tres años	12.08%	12.12%

Moneda de registro, funcional y de informe

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

Criterios contables vigentes a partir de 2012

La Comisión emitió, durante octubre de 2011 cambios en las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, las cuales entraron en vigor a partir del 1 de marzo de 2012. Adicionalmente, el CINIF emitió durante diciembre de 2011, las Mejoras a las NIF 2012 (Mejoras 2012), la NIF B-3 “Estado de resultado integral” (NIF B-3) y la B-4 “Estado de cambios en el capital contable” (NIF B-4).

La NIF B-3 y la NIF B-4 entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2013 y las Mejoras 2012 junto con la disposición de la NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo” relativa a la determinación de los componentes de las propiedades, planta y equipo entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2012. Los criterios contables o NIF no afectaron sustancialmente la información financiera que presenta SHF, según se explica a continuación:

NIF B-3 “Estado de resultado integral” establece la elección por parte de la entidad de presentar el resultado integral en uno o dos estados. Asimismo, precisa que los otros resultados integrales (ORI) deben presentarse después de la utilidad o pérdida neta, elimina el concepto de partidas no ordinarias y establece los requisitos que deben contener los otros ingresos y gastos para considerarse como tal.

NIF B-4 “Estado de cambios en el capital contable” establece las normas para la presentación del estado antes mencionado; así como, las revelaciones requeridas en caso de que se lleven a cabo ciertos movimientos en el capital contable.

NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”. Establece la obligatoriedad, de determinar los componentes que sean representativos de las propiedades planta y equipo, con objeto de que a partir del 1 de enero de 2012, dichos componentes sean depreciados de acuerdo a la vida útil de los mismos.

Mejoras a las NIF

- NIF A-7 “Presentación y revelación”. Precisa que se debe revelar los supuestos clave utilizados al cierre contable en la determinación de las estimaciones contables que impliquen incertidumbre con riesgo de sufrir ajustes relevantes en el valor de los activos o pasivos dentro del siguiente período contable.
- Boletín B-14 “Utilidad por acción”. Se modifica el Boletín B-14 para que aquellas entidades que revelan la utilidad por acción diluida, lo hagan, independientemente de haber generado utilidad o pérdida por operaciones continuas.
- NIF C-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”. Establece que debe incluirse en el activo a corto plazo, el efectivo y equivalentes de efectivo, a menos que su utilización esté restringida dentro de los doce meses siguientes o posterior a su ciclo normal de operaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

- Boletín C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición”. Precisan diversos conceptos sobre los activos de larga duración destinados a ser vendidos, asimismo, indica que las pérdidas por deterioro en el crédito mercantil no deben revertirse y establece lineamientos para la presentación de pérdidas por deterioro o reversiones en el mismo dentro del estado de resultados.
- NIF D-3 “Beneficios a los empleados”. Establece que se debe reconocer el gasto por participación de los trabajadores en la utilidad (PTU) en los mismos rubros de costos y gastos en que la entidad reconoce el resto de los beneficios a los empleados.

Autorización de estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 17 de septiembre 2012.

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

Nota 4 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario.

De conformidad con los Criterios Contables, a falta de un criterio contable específico de la Comisión, deben aplicarse las bases de supletoriedad, conforme a lo establecido en la NIF A-8 “Supletoriedad”, en el siguiente orden, las NIF, las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), así como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados aplicables en los Estados Unidos de América tanto las fuentes oficiales como no oficiales conforme a lo establecido en el Tópico 105 de la Codificación del Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB), emitidos por el Financial Accounting Standards Board o, en su caso, cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido.

De conformidad con el criterio contable A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”, cuando SHF utilice una norma supletoria debe comunicar a la Comisión la norma contable que se hubiere adoptado, así como su base de aplicación y la fuente utilizada. Adicionalmente, se debe revelar este hecho en notas sobre los estados financieros, además de información tal como una breve descripción de la transacción, transformación interna o evento que motivó la utilización de la norma supletoria; la identificación de la norma supletoria, organismo que la emite, y fecha de vigencia; la fecha en que inició la supletoriedad, así como el período en el que la norma utilizada inicialmente como supletoria se haya sustituido por otra norma supletoria conforme a lo establecido en la NIF A-8.

Aplicación supletoria de la Norma Internacional de Contabilidad 31

Durante 2009, 2010, 2011 y 2012, se firmaron convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF en su propio carácter y en su calidad de fiduciario de FOVI, con intermediarios financieros, a través de los cuales se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios de fideicomisos de cartera en administración.

Derivado de estos convenios, SHF dio de baja del balance general la cartera de crédito y la estimación preventiva para riesgos crediticios que tenía constituida con estos intermediarios, y reconoció los activos recibidos en dación en pago, que corresponde a los derechos fideicomisarios transmitidos, los cuales

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

fueron reclasificados como inversión permanente en acciones de asociadas, debido a que SHF tiene la intención de mantenerlas por un plazo indefinido, y fueron eliminadas como consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en el fideicomiso.

Derivado de lo anterior, SHF reconoce su participación con control conjunto en los fideicomisos de cartera en administración mediante la aplicación del método de consolidación proporcional, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 31 Participaciones de negocios conjuntos, emitida por el International Accounting Standards Board, vigente desde 2005 y modificada en 2009.

La utilización de esta norma supletoria se consideró debido a que los criterios contables para instituciones de crédito y las NIF no prevén un criterio contable que reconozca la participación en vehículos donde las partes mantienen derechos patrimoniales específicos, bien identificados y que representan una participación con control conjunto.

La NIC 31 se utiliza al contabilizar la participación en negocios donde las partes comparten el control sobre la actividad económica del ente, cuando las decisiones estratégicas requieren consentimiento unánime.

Adicionalmente, de conformidad con lo señalado en la Ley de Instituciones de Crédito, la Comisión podrá ordenar que los estados financieros de las instituciones se difundan con las modificaciones pertinentes, en los plazos que al efecto establezca.

Las NIF requieren el uso de ciertas estimaciones contables en la preparación de estados financieros.

Asimismo, se requiere el ejercicio de un juicio por parte de la Administración en el proceso de definición de las políticas de contabilidad de SHF.

A continuación se resumen las bases de contabilidad más importantes.

a. Consolidación

Todos los saldos y transacciones de importancia realizadas entre las compañías consolidadas han sido eliminadas para efectos de consolidación. La consolidación se efectuó con base en los estados financieros de las subsidiarias y los fideicomisos de cartera en administración.

b. Disponibilidades

Las disponibilidades se registran a su valor nominal, mientras que las disponibilidades en moneda extranjera y compromisos de compra y venta de divisas se valúan al tipo de cambio publicado por Banco de México a la fecha de formulación de estos estados financieros. Los rendimientos que generan las disponibilidades se reconocen en resultados conforme se devengan

Las disponibilidades restringidas obedecen al Depósito de Regulación Monetaria constituido con Banco de México y que devenga una tasa de fondeo bancario.

En este rubro se incluyen también el monto de los préstamos interbancarios a corto plazo (call money otorgados) cuando este plazo no excede a tres días hábiles, así como las divisas adquiridas, cuya liquidación se pacte en fecha posterior a la de concertación, reconociéndose en ambos casos, como disponibilidades restringidas.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

c. Inversiones en valores

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y se clasifican de acuerdo con la intención de uso que SHF les asigna al momento de su adquisición en “títulos para negociar”, “disponibles para la venta” o “conservados a vencimiento”. Inicialmente se registran a su valor razonable, el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Las inversiones en valores se valúan como se describe en los párrafos siguientes.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valor carteras de valores autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios”.

Los títulos para negociar y disponibles para la venta se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el capital contable de SHF, según se trate de títulos para negociar o disponibles para la venta, respectivamente.

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

Los títulos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, es decir, el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento y los costos de transacción que, en su caso, hubieran sido reconocidos.

Las NIF permiten la transferencia entre categorías sólo cuando la intención original para la clasificación de los activos financieros se vea afectada por los cambios en la capacidad financiera de la entidad.

d. Operaciones de reporto

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

Actuando SHF como reportado reconoce la entrada de efectivo o una cuenta liquidadora deudora contra una cuenta por pagar en el rubro de “acreedores por reporto” al precio pactado, que representa la obligación de restituir dicho efectivo a la reportadora. Posteriormente dicha cuenta por pagar se valúa a su costo amortizado mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros otorgados en colateral por SHF fueron reclasificados en el balance general, presentándolos como restringidos y se valúan a su valor razonable.

Actuando SHF como reportador reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, contra una cuenta por cobrar en el rubro de “deudores por reporto”, la cual representa el

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

derecho a recuperar el efectivo entregado. Dicha cuenta por cobrar se valúa a su costo amortizado reconociendo el interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo.

Los activos financieros recibidos en colateral por SHF se registran en cuentas de orden y se valúan a su valor razonable.

Asimismo, en los casos en que SHF vende el colateral o lo da en garantía reconoce en una cuenta por pagar en el rubro de “colaterales vendidos o dados en garantía” la obligación de restituir el colateral a la reportada al precio pactado, y posteriormente lo valúa a su valor razonable, o a su costo amortizado en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto adicionalmente se registra en cuentas de orden en el rubro de “colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía”, el control de dichos colaterales valuándolos a su valor razonable.

e. Derivados

Todos los derivados, se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración de SHF. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del derivado son reconocidos directamente en resultados en el rubro “Resultado por intermediación”.

Posteriormente, todos los derivados, distintos a aquéllos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del período. En el momento en que un derivado de cobertura deje de cumplir con las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, se valúa a su valor razonable.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro “Resultado por intermediación”, excepto en los casos en que la administración los designe como coberturas de flujo de efectivo. Adicionalmente en el rubro “Resultado por intermediación” se reconoce el resultado de compra venta que se genera al momento de la enajenación de un derivado, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los derivados, así como el efecto por reversión.

Los derivados con fines de negociación consisten en la posición que asume SHF como participante en el mercado, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo.

Los valores razonables de los derivados se determina con base en técnicas formales de valuación utilizadas por el proveedor de precios.

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

Los derivados califican con fines de cobertura cuando éstos son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen todos los requisitos de cobertura, es decir, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, posición primaria, riesgos a cubrir, tipos de derivados, como se llevará a cabo la medición de la efectividad, y que la medición de la efectividad de la relación de

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

cobertura sea efectiva durante toda la vigencia, características, reconocimiento contable y aplicables a esa operación.

Designación de un instrumento financiero como partida cubierta - Si la partida que se pretende cubrir es un activo financiero o pasivo financiero, ésta se considera como partida cubierta con respecto a los riesgos asociados con únicamente una porción de su valor razonable o de los flujos de efectivo, siempre y cuando la efectividad de la cobertura se mida confiablemente. A pesar de que el portafolio puede, para efectos de administración de riesgos, incluir tanto activos financieros como pasivos financieros, el monto designado debe ser un importe de activos financieros o de pasivos financieros. La designación de un monto neto que incluya activos financieros y pasivos financieros no está permitida. SHF puede cubrir una porción del riesgo de tasa de interés asociado con dicho monto designado.

Designación de un instrumento no financiero como partida cubierta - Se designan activos o pasivos no financieros como una partida cubierta i) por riesgos de moneda extranjera, o bien, ii) por todos los riesgos a los que esté expuesta dicha partida en su totalidad, debido a la dificultad para aislar y valorar confiablemente la porción de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles a los riesgos específicos distintos al riesgo de moneda extranjera.

Designación de un grupo de instrumentos como partida cubierta - Los activos financieros o pasivos financieros similares son agregados y cubiertos como un grupo debido a que cada uno de los activos financieros o de los pasivos financieros que conforman el grupo, en lo individual, comparten la exposición al riesgo que se pretende cubrir. Adicionalmente, el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto para cada una de las partidas que conforman el grupo, en lo individual, es aproximadamente proporcional al cambio total en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto del grupo de instrumentos.

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

Las cuentas de margen representan cuentas individualizadas en donde SHF deposita activos financieros destinados a procurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a los derivados celebrados en éstos, a fin de mitigar el riesgo de incumplimiento. El monto de los depósitos corresponde al margen inicial y a las aportaciones o retiros posteriores que se efectúa durante la vigencia del contrato a la cámara de compensación con motivo de las fluctuaciones en los precios de los derivados, y se registran en un rubro específico en el balance general y los rendimientos que generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

Durante el ejercicio se realizó un cambio en el registro contable respecto a la valuación de las operaciones de derivados de cobertura a través de Swaps, ya que dicha valuación incluye la valuación a mercado de los mismos, así como la valorización de la UDI.

Anteriormente, el efecto de toda la valuación se reconocía en el resultado integral del capital contable. En este ejercicio, se separó los efectos contables de la citada valuación, por lo que la valuación de mercado se dejó registrada en el capital contable y el efecto de la valorización en el estado de resultados.

En el mes de julio de 2012 se realizó la afectación contable correspondiente, a esa fecha el resultado por valuación a mercado acumulado ascendían a \$7,129, de los cuales \$2,902 eran efecto de valorización de la UDI que se encontraban dentro de la valuación de los instrumentos financieros derivados de ejercicios anteriores y \$242 durante el 2012.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Por lo anterior, en el ejercicio, se hicieron aplicaciones en resultados de ejercicios anteriores por \$2,902, \$837 de impuestos causados a favor y su correspondiente ajuste en impuestos diferidos por \$871.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, la información financiera presentada ha sido ajustada retrospectivamente para fines comparativos.

El registro y presentación de algunos conceptos establecidos por la Comisión difieren de las NIF.

Con base en las categorías antes descritas, las transacciones con instrumentos financieros derivados de SHF se registran como se indica a continuación:

Swaps

Los swaps son contratos entre dos partes, mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar una serie de flujos por un período determinado y en fechas preestablecidas.

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto notional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés. Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto notional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija (pudiendo en algunos casos ser una tasa variable) y la otra recibe una tasa variable.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto notional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés. En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés en distintas divisas se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto notional durante la vigencia del contrato.

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

Los valores razonables de los derivados, se determinan con base en técnicas formales de valuación utilizadas por el proveedor de precios.

f. Cartera de créditos

Los créditos y documentos mercantiles vigentes o renovados representan los importes efectivamente entregados a los acreditados, y los intereses que, conforme al esquema de pagos de los créditos de que se trate, se vayan devengando. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados en el rubro de créditos diferidos y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta contra los resultados del ejercicio.

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

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

- Crédito individual: Representan créditos otorgados en UDIS o en pesos para financiar créditos para adquirir vivienda nueva o usada a largo plazo con o sin subsidio. Los pagos para la amortización de los créditos en UDIS están limitados a cierto número de salarios mínimos generales del Distrito Federal a cambio de una prima cobrada, con la cual el acreditado evita el riesgo de que los incrementos inflacionarios sean mayores a su incremento salarial.
- Otras líneas y apoyo: Corresponden a líneas especiales otorgadas por SHF para proveer de liquidez a intermediarios financieros, liquidar pasivos y para concluir proyectos de construcción.
- Crédito construcción: Representan créditos otorgados en UDIS para financiar la construcción de conjuntos habitacionales que obtuvieron asignación de recursos a través de subastas o de asignaciones diarias. El plazo para ejercer y liquidar el crédito es de dos a cuatro años a partir de la fecha de la asignación de recursos.
- Mensualidades - individual: Representan las mensualidades por cobrar a los acreditados, mismas que son recuperadas y aplicadas el primer día hábil siguiente al mes que corresponde el pago.
- Anticipos de garantías otorgadas: Representan los anticipos entregados a los intermediarios financieros equivalentes al 25% del saldo insoluto del crédito a partir de la sexta mensualidad vencida consecutiva.
- Recuperaciones anticipadas: Representan los pagos parciales anticipados efectuados por los acreditados finales que tendrán efecto en el saldo de capital a partir del primer día hábil del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando se tiene conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, o sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando al efecto lo siguiente:

- Si los adeudos consisten en créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos se refieren a créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 o más días naturales de vencido el principal;
- Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 o más días naturales de vencidos;
- Si los adeudos consisten en créditos revolventes y presentan dos períodos mensuales de facturación vencidos o en caso de que el período de facturación sea distinto al mensual, el correspondiente a 60 o más días naturales de vencidos, y
- Los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes, así como los documentos de cobro inmediato, se reportan como cartera vencida al momento en el cual se presente dicho evento.

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

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Las renovaciones y reestructuraciones en las que el acreditado no liquida en tiempo la totalidad de los intereses devengados conforme a los términos y condiciones pactados originalmente, y el 25% del monto original del crédito, se consideran vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido al amparo de los mencionados.

En el momento en el que algún crédito se considera como vencido, se suspende la acumulación de sus intereses, aun en aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses o ingresos financieros devengados se lleva en cuentas de orden. Por lo que respecta a los intereses devengados no cobrados correspondientes a este tipo de créditos, se crea una estimación por un monto equivalente al total de éstos, al momento de su traspaso como cartera vencida, cancelándose cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido. En caso de que los intereses vencidos sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

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

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de créditos incluyendo las cobradas por reestructuración del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originan por créditos revolventes, las cuales son amortizadas por un período de doce meses. Las comisiones conocidas con posterioridad al otorgamiento del crédito se reconocen en la fecha que se generan contra el resultado del ejercicio.

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

Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Finalmente, las NIF requieren el reconocimiento de los intereses conforme éstos se devengan y, en su caso, la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

Las líneas de crédito que SHF otorga, en los cuáles no todo el monto autorizado está ejercido la parte no utilizada se registra en cuentas de orden.

g. Estimación preventiva para riesgos crediticios

La cartera de créditos comerciales se califican de acuerdo con una metodología general en que se aplican los niveles de riesgo establecidos para cada tipo de crédito a los saldos deudores mensuales individuales, y cuyo saldo representa, cuando menos, el equivalente de 4,000,000 de UDIs a la fecha de calificación. Los créditos cuyo saldo a la fecha de la citada calificación es menor, se califican asignando probabilidades de incumplimiento de manera paramétrica, con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Las NIF requieren de la aplicación prospectiva en cambios de las estimaciones contables.

A partir del 30 de marzo de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda SHF califica, constituye y registra en su contabilidad las estimaciones preventivas con cifras al último día de cada mes, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento, así como las garantías proporcionadas por el acreditado constituidas con dinero en efectivo o medios de pago con liquidez inmediata a su favor.

El efecto inicial de la adopción de la nueva metodología de calificación mencionada en el párrafo anterior generó un decremento a la estimación preventiva para riesgos crediticios por \$1,347 que fue reconocido en los resultados conforme a las disposiciones establecidas por la Comisión.

Hasta el 28 de febrero de 2011, para la calificación de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda, y de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero, el nivel de estimaciones preventivas se calcula aplicando probabilidades de incumplimiento y la severidad de la pérdida, tomando en cuenta las garantías propias de los créditos con base en el número de incumplimientos que se observen a partir de la fecha del primer evento de incumplimiento y hasta la fecha de la citada calificación.

SHF evalúa si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien debe ser castigado. En su caso, dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. En el evento que el saldo del crédito a castigar exceda el correspondiente a su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se incrementa hasta por el monto de la diferencia.

Las recuperaciones asociadas a los créditos castigados o eliminados del balance general, se reconocen en los resultados del ejercicio.

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

La última calificación de la cartera crediticia se realizó al 31 de agosto de 2012 y la Administración considera que las estimaciones resultantes de dicho ejercicio de calificación, son suficientes para absorber las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera.

Finalmente, las NIF requieren la creación de una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un estudio de su recuperabilidad.

SHF no mantiene estimaciones preventivas para riesgos crediticios en exceso a las determinadas por las metodologías de calificación las ordenadas y autorizadas por la Comisión.

h. Otras cuentas por cobrar

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

Por los préstamos a funcionarios y empleados y demás cuentas por cobrar relativas a deudores identificados con vencimiento mayor a 90 días naturales, se crea una estimación que refleja su grado de

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

irrecuperabilidad. No se constituye dicha estimación por saldos a favor de impuestos y cuentas liquidadoras.

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

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

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

i. Bienes adjudicados

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

El valor de registro de los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago (en adelante, bienes adjudicados), es igual a su costo o valor neto de realización deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor a la fecha de adjudicación. En la fecha en la que se registra el bien adjudicado de que se trate, el valor total del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que, en su caso, tenga constituida, se da de baja del balance general o, en su caso se da de baja la parte correspondiente a las amortizaciones devengadas o vencidas que hayan sido cubiertas por los pagos parciales en especie.

Los bienes adjudicados se valúan para reconocer pérdidas potenciales de acuerdo con el tipo de bien de que se trate, registrando el efecto de dicha valuación contra los resultados del ejercicio en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación. Esta valuación se determina aplicando a los valores de los derechos de cobro, bienes muebles, bienes inmuebles recibidos en dación en pago o adjudicados los siguientes porcentajes:

i. Derechos de cobro o bienes muebles

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

ii. Bienes inmuebles

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

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

Las NIF requieren una evaluación previa de deterioro para registrar cualquier tipo de estimación.

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

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en el inciso c) de la Nota 2, representan derechos patrimoniales sobre los activos fideicomitidos. Como también se menciona en el inciso c) de la Nota 2, SHF tiene la intención de mantener estos derechos fideicomisarios, por lo que en cumplimiento con las Disposiciones éstos son reclasificados al rubro de inversiones permanente. De lo contrario, estos derechos fideicomisarios se hubieran valuado como un bien mueble adjudicado, aplicándole los criterios arriba señalados.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1° de enero de 2008, a su costo de adquisición, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007.

Los inmuebles, mobiliario y equipo son sometidos a pruebas anuales de deterioro, únicamente cuando se identifican indicios de deterioro. Consecuentemente, éstos se expresan a su costo histórico modificado, menos la depreciación acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro.

El costo de adquisición de los inmuebles, mobiliario y equipo disminuido de su valor residual, se deprecia de manera sistemática utilizando el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos aplicadas a los valores de los inmuebles, mobiliario y equipo.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

k. Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes en asociadas, inicialmente se reconocen con base en el importe invertido, aportado o de adquisición, posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de inversión, aportación o de adquisición de las acciones, éste último determinado con base en el método de compra, por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas integrales y la distribución de utilidades por reembolsos de capital posteriores a la fecha de adquisición. Las pérdidas en asociadas, que no provienen por reducciones en el porcentaje de participación, se reconocen en la proporción que le corresponde, como sigue: a) en la inversión permanente, hasta dejarla en cero y b) cualquier excedente de pérdidas no reconocido conforme a lo anterior, no se debe reconocer por la tenedora.

La participación de SHF en el resultado de las asociadas se presenta por separado en el estado de resultados.

Los derechos fideicomisarios recibidos de las daciones en pago descritas en el inciso c) de la Nota 2, reclasificados al rubro de inversiones permanentes, se valúan a través del método de participación y son eliminados en consecuencia de la consolidación proporcional de los activos y pasivos registrados en cada fideicomiso.

l. Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por SHF en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el balance general en el rubro de otros activos. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos se reconocen como un activo o como un gasto en el estado de resultados del período.

m. Captación tradicional

Los pasivos por captación tradicional de recursos, incluidos los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento, así como los certificados de depósito y bursátiles emitidos a valor nominal, se registran tomando como base el valor contractual de las operaciones, reconociendo los intereses devengados, determinados por los días transcurridos al cierre de cada mes, los cuales se cargan a los resultados del ejercicio conforme se devengan.

En títulos colocados a un precio diferente al valor nominal, en adición a lo que se señala en el párrafo anterior, se reconoce un cargo o crédito diferido, según sea el caso, por la diferencia entre el valor nominal de los títulos y el monto de efectivo recibido por éstos. Dicho cargo o crédito diferido se amortiza bajo el método de línea recta contra el resultado del ejercicio que corresponda, durante el plazo de los títulos que le dieron origen.

Aquellos títulos que se colocan a descuento y no devengan intereses, se registran inicialmente con base en el monto de efectivo recibido por estos. La diferencia entre el valor nominal de dichos títulos y el monto de efectivo anteriormente mencionado, se reconoce en los resultados del ejercicio conforme al método de interés efectivo.

Los gastos de emisión se reconocen inicialmente como cargos diferidos y se amortizan contra los resultados del ejercicio, tomando como base el plazo de los títulos que le dieron origen.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

n. Préstamos interbancarios y de otros organismos

Los préstamos interbancarios y de otros organismos se refieren a los depósitos, líneas de crédito y otros préstamos obtenidos de bancos, que se registran al valor contractual de la obligación, reconociendo los intereses en resultados conforme se devengan.

o. Provisiones

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

p. Impuestos sobre la Renta (ISR) diferido

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

SHF reconoció el ISR diferido, toda vez que las proyecciones financieras y fiscales preparadas por la Administración indican que esencialmente pagarían ISR en el futuro.

q. Beneficios a los empleados

Los beneficios otorgados por SHF a sus empleados, incluyendo los planes de beneficios definidos y de contribución definida, se describen a continuación:

Los beneficios directos (sueldos, vacaciones, días festivos y permisos de ausencia con goce de sueldo, etc.) se reconocen en los resultados conforme se devengan y sus pasivos se expresan a su valor nominal, por ser de corto plazo. En el caso de ausencias retribuidas conforme a las disposiciones legales o contractuales, éstas no son acumulativas.

Los beneficios por terminación de la relación laboral (indemnizaciones legales por despido, prima de antigüedad, bonos, compensaciones especiales o separación voluntaria, etc.), así como los beneficios al retiro (pensiones, prima de antigüedad e indemnizaciones, etc.) son registrados con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes a través del método de crédito unitario proyectado.

El costo neto del período de cada plan de beneficios a los empleados se reconoce como gasto de operación en el año en el que se devenga, el cual incluye, entre otros, la amortización del costo laboral de los servicios pasados y de las ganancias (pérdidas) actuariales de años anteriores.

Los estudios actuariales sobre los beneficios a los empleados, incorporan la hipótesis sobre la carrera salarial.

r. Capital contable

El capital social, la reserva legal, los resultados de ejercicios anteriores, y resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1º de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1º de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus valores históricos de factores

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable, se expresan a su costo histórico modificado.

s. Utilidad integral

La utilidad integral la componen la utilidad neta y los efectos por valuación de los instrumentos de cobertura de flujo de efectivo y las inversiones permanentes en acciones, las cuales se refleja en el capital contable y no constituye aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

t. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

El registro de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconocen en los resultados del ejercicio conforme se devengan.

u. Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas sobre los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

v. Gastos por intereses

Dentro de este rubro se agrupan los intereses devengados por el financiamiento recibido para fondar las operaciones de SHF y los devengados por los depósitos a plazo.

w. Utilidad por Certificado de Aportación Patrimonial (CAPS)

La utilidad por CAPS es el resultado de dividir la utilidad neta del período, entre el promedio ponderado de CAPS en circulación durante 2012 y 2011.

x. Partes relacionadas

En el curso normal de sus operaciones, SHF lleva a cabo transacciones con partes relacionadas. Se entiende como operaciones con personas relacionadas aquellas en las que resulten deudoras de SHF, en operaciones de depósito u otras disponibilidades o de préstamo, crédito o descuento, otorgadas en forma revocable o irrevocable y documentadas mediante títulos de crédito o convenio, reestructuración,

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

renovación o modificación, quedando incluidas las posiciones netas a favor de SHF por operaciones derivadas y las inversiones en valores distintos a acciones.

Son personas relacionadas, entre otras, las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del 2% o más de los títulos representativos del capital de SHF y los miembros del Consejo Directivo de SHF.

También se consideran partes relacionadas, las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de éstas, en las que SHF poseen directa o indirectamente el control del 10% o más de los títulos representativos de su capital.

y. Diferencias cambiarias

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias generadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del resultado por intermediación.

z. Actividad fiduciaria

SHF registra en cuentas de orden el patrimonio de los fideicomisos que administra, atendiendo a la responsabilidad que implica la realización o cumplimiento del objeto de dichos fideicomisos, cuya encomienda se ha aceptado. En algunos casos, la citada responsabilidad se limita a la contabilización de los activos del fideicomiso, en tanto que en otros casos, incluye el registro de activos y los pasivos que se generen durante la operación del mismo.

La valuación del patrimonio del fideicomiso reconocida en cuentas de orden se efectúa conforme a los Criterios Contables, excepto cuando el Comité Técnico de algún fideicomiso establezca reglas específicas para su valuación. El saldo del conjunto de las cuentas controladoras de cada uno de los fideicomisos de SHF, coincide con lo registrado en cuentas de orden, para cada uno de éstos.

aa. Información financiera por segmentos

Los Criterios Contables establecen que para efectos de llevar a cabo la identificación de los distintos segmentos operativos que conforman a las instituciones de crédito, éstas deben en lo conducente, segregar sus actividades de acuerdo con los siguientes segmentos como mínimo: i) operaciones crediticias, identificando el primer y segundo piso; ii) operaciones de tesorería y banca de inversión y iii) operaciones por cuenta de terceros. Asimismo, atendiendo a la importancia relativa, se pueden identificar segmentos operativos adicionales o subsegmentos. Las NIF no requieren tal desagregación predeterminada.

Los criterios contables no requieren la revelación por cada área geográfica donde se desenvuelve la Institución, de los cuáles el segmento identificado derive ingresos o mantenga activos productivos como lo requiere la NIF.

Nota 5 - Posición en moneda extranjera:

- a. SHF cumple las siguientes normas y límites para fines de operaciones en moneda extranjera, las cuales establece la reglamentación de Banco de México:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

1. La posición ya sea corta o larga en dólares, debe ser equivalente a un máximo del 15% del capital básico de SHF.
 2. La posición por divisa no debe exceder del 2% del capital neto, con excepción del dólar o divisas referidas a esta moneda, que podría ser hasta del 15%.
 3. La admisión de pasivos en moneda extranjera no debe exceder del 183% del capital básico de SHF.
 4. El régimen de inversión de las operaciones en moneda extranjera exige mantener un nivel mínimo de activos líquidos, de acuerdo con una mecánica de cálculo establecida por Banco de México, en función del plazo por vencer de las operaciones en moneda extranjera.
- b. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, SHF tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en millones de dólares:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Activos	Dls. 288	Dls. 272
Pasivos	<u> (1)</u>	<u> (1)</u>
Posición larga (corta) - neta	<u>Dls. 287</u>	<u>Dls. 271</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el tipo de cambio determinado por Banco de México y utilizado por SHF para valuar sus activos y pasivos en dólares fue de \$13.2571 y \$13.9476, respectivamente, por dólar de los Estados Unidos de América.

Al 17 de octubre de 2012, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$12.8188 por dólar de los Estados Unidos.

Nota 6 – Disponibilidades:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre 2011, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Banco de México - Depósito de regulación monetaria	\$ 5,268	\$ 5,275
Bancos del país y del extranjero	<u> 216</u>	<u> 133</u>
	<u>\$ 5,484</u>	<u>\$ 5,408</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el depósito de regulación monetaria genera intereses a una tasa de interés de 4.49% y 4.51%, respectivamente.

Los intereses generados durante 2012 y 2011, que corresponden a disponibilidades ascienden a \$214 y \$242, respectivamente.

Nota 7 - Cuentas de margen:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el rubro de cuentas de margen se integra como sigue:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Colateral de swaps	\$6,114	\$4,073
Intereses de colateral	<u>9</u>	<u>1</u>
	<u>\$6,123</u>	<u>\$4,074</u>

El rubro de cuentas de margen corresponde al colateral pactado en las operaciones con instrumentos financieros derivados (swaps) y sus intereses, que ascienden al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, a 288 y 272 millones de dólares, respectivamente. Dicho colateral genera intereses a una tasa de 0.132% y 0.74% respectivamente.

Nota 8 - Inversiones en valores:

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

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto SHF, se describen en la Nota 30.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las inversiones en valores se integran de la siguiente forma:

	Agosto			Diciembre	
	<u>2012</u>	<u>Aumento (disminución)</u>		<u>2011</u>	<u>Diciembre</u>
	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>por valuación</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor de mercado</u>
<u>Títulos para negociar-</u>					
Valores gubernamentales:					
Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 378
Bonos de Desarrollo (BONDES)	1,535	1	(1)	1,535	1,305
Bonos de Desarrollo en Unidades de Inversión (UDIBONOS)	80	-	11	91	347
Bonos de Protección al Ahorro Bancario (BPAS)	<u>232</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232</u>	<u>100</u>
	<u>1,848</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>1,858</u>	<u>2,130</u>
Valores bancarios	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>995</u>
Otros valores:					
Títulos privados					
Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)	3,161	23	103	3,287	3,657
Bonos Hito (BONHITOS)	5,740	47	404	6,191	6,537
Bonos bancarios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188</u>
	<u>8,901</u>	<u>70</u>	<u>507</u>	<u>9,478</u>	<u>10,382</u>
Valores de renta variable:					
Instrumentos de patrimonio neto-					
Acciones de Sociedades de Inversión	<u>102</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>126</u>	<u>119</u>
Total Títulos para Negociar	<u>\$ 10,851</u>	<u>\$ 96</u>	<u>\$ 524</u>	<u>\$ 11,471</u>	<u>\$ 13,626</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Títulos conservados al vencimiento

Otros Valores:

Títulos privados (Certificados bursátiles)-Bonos Respalados por Hipotecas (BORHIS)	\$ 11,998	\$ 18	(\$ 1,140)	10,876	11,593
Bonos Privados (Bonoco y Bonove)	29	-	-	29	-
Bonos Respalados por Créditos Puente	565	2	(300)	267	266
Instrumentos Respalados por Hipotecas	681	-	-	681	762
Certificados Bursátiles no Subordinados	416	5	-	421	405
Notas Estructuradas	<u>1,580</u>	<u>1</u>	<u>(119)</u>	<u>1,462</u>	<u>1,509</u>
Total títulos conservados al vencimiento	<u>\$ 15,269</u>	<u>\$ 26</u>	<u>(\$ 1,559)</u>	<u>\$ 13,736</u>	<u>\$ 14,535</u>

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

Los plazos promedio ponderados de vencimiento de estos títulos para negociar al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, están en 18.6 y 17.9 años, mientras que para los títulos conservados están en 19.6 y 20.4 años respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, por lo que se refiere a los títulos conservados se registró un deterioro de \$84 y \$152, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 los importes registrados en el resultado del ejercicio por intereses cobrados de títulos a negociar y conservados al vencimiento fueron de \$610 y \$1,059, respectivamente (\$1,201 y \$1,739 al 31 de diciembre de 2011, respectivamente).

Durante 2011, SHF realizó una transferencia entre categorías previa autorización de la Comisión a través de oficio Número 31 1-23605/2011 de fecha 10 de febrero de 2011. Los instrumentos financieros correspondían a ciertas emisiones de Bonos Respalados por Hipotecas (BORHIS), los cuales estaban clasificados originalmente como títulos para negociar y fueron transferidos a la categoría de títulos conservados a vencimiento.

La decisión de reclasificar estas emisiones se da como resultado del análisis realizado por la Administración donde se concluyó que era conveniente para SHF mantenerlas hasta su vencimiento. Dicha reclasificación generó un efecto en la mecánica de valuación de dichas emisiones, ya que antes se valuaban considerando el valor razonable proporcionado por un proveedor de precios; y una vez reclasificadas son valuadas a costo más la valuación a valor razonable acumulada a la fecha de reclasificación, más los intereses devengados en línea recta y considerando el deterioro por riesgo de crédito generando un decremento en el valor de los títulos.

La reclasificación se realizó con fecha 14 de febrero de 2011, reclasificándose \$4,810 de emisiones de BORHIS. El monto acumulado de valuación a mercado con que fueron reclasificadas estas emisiones de BORHIS fue de \$1,105, que de haberlas seguido considerando como Títulos para negociar, al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se hubiera tenido que reconocer una minusvalía adicional de \$49 y \$51 en el resultado por valuación razonable en los resultados del período.

A partir del 7 de diciembre de 2011, se empezaron asignar Bonos de Desarrollo como colateral de las operaciones con derivados, en sustitución de dólares. El valor razonable de dichos títulos registrados como restringidos presenta un importe al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son de \$835 y \$699.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se tienen registrados en resultados los siguientes efectos de las inversiones en valores:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

<u>Agosto 2012</u>	<u>BORHIS</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Intereses y rendimientos	\$ 1,082	\$ 587	\$ 1,669
Resultado por valuación a valor razonable	37	178	215
Resultado por compra venta de valores	<u>12</u>	<u>75</u>	<u>87</u>

<u>Diciembre 2011</u>	<u>BORHIS</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Intereses y rendimientos	\$ 1,846	\$ 1,094	\$ 2,940
Resultado por valuación a valor razonable	(169)	24	(145)
Resultado por compra venta de valores	<u>(1)</u>	<u>(22)</u>	<u>(23)</u>

Derivado de la sentencia definitiva del Concurso Mercantil de uno de sus intermediarios, SHF recibió como pago de parte de la cartera crediticia a cargo de éste, certificados bursátiles subordinados y no subordinados. En noviembre de 2010, se actualizó la causal de conversión forzosa de los certificados bursátiles subordinados, recibidos derivado del concurso Mercantil, por acciones representativas de capital social de este intermediario, el precio de conversión fue de 101.84 pesos de 2,766,974 títulos, quedando convertido en 28,179,313 acciones a un precio por acción de 10.00 pesos por acción.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se tiene en posición certificados bursátiles no subordinados por \$245 y \$405, respectivamente, con vencimiento el día 10 de junio de 2020, y con tasas de interés del 5.99%. Durante 2012 y 2011, los certificados bursátiles subordinados y no subordinados devengaron \$16 y \$24, respectivamente, de intereses en resultados.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, SHF evaluó si existía evidencia objetiva de que un título estaba deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera; incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

SHF reconoció el deterioro por la diferencia entre el valor en libros del título y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del título. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, conforme a la evaluación antes mencionada, SHF determinó un deterioro en los títulos conservados al vencimiento por \$84 y \$152, respectivamente, el cual fue registrado en el resultado del ejercicio.

Durante el 2011, SHF realizó transferencias de la categoría de títulos para negociar hacia la categoría títulos conservados a vencimiento con autorización expresa de la Comisión de acuerdo al oficio número 31 1-23605/2011 de fecha 10 de febrero de 2011.

Con base en la autorización de la Comisión, SHF se realizó una reclasificación de ciertas emisiones de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) de la categoría Títulos para negociar a la categoría de Títulos conservados al vencimiento con el valor razonable del 14 de febrero de 2011. A partir de ese momento, dichas emisiones son valuadas a costo más la valuación a valor razonable acumulada a la fecha de reclasificación, más los intereses devengados en línea recta y considerando el deterioro por el riesgo de crédito, generando un decremento en el valor de los títulos.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 9 - Operaciones de reporto:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 las posiciones objeto de operaciones de reporto corresponden a títulos gubernamentales y se componen como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Deudores por reporto	\$ 9,266	\$ 2,360
Colaterales vendidos o dados en garantía	<u>(7,135)</u>	<u>(1,385)</u>
	<u>\$ 2,131</u>	<u>\$ 975</u>

Los saldos registrados como colaterales vendidos o dados en garantía, corresponden a importes generados por operaciones de reporto con FOVI. Los colaterales recibidos por operaciones de reporto y vendidos o entregados en garantía corresponden a BONDES, BPAS y Bonos M para 2012 y BONDES, BPAS y Bonos M para 2011.

Actuando SHF como reportada, el monto de los intereses (premios) devengados a cargo, que fueron reconocidos en resultados, ascienden a \$118 y \$386, en 2012 y 2011, respectivamente, los cuales se encuentran registrados dentro del rubro de margen financiero en el estado de resultados.

Por su parte, actuando como reportador, los montos de los intereses (premios) devengados a favor, que fueron reconocidos en resultados ascienden a \$132 y \$452 en 2012 y 2011, respectivamente, los cuales también se encuentran registrados dentro del rubro de margen financiero en el estado de resultados.

El plazo promedio de las operaciones de reporto efectuadas por SHF en su carácter de reportado y reportador es de 3 días en 2012 y 2011.

Nota 10 - Cartera de créditos:

Las principales políticas y procedimientos establecidos por SHF para el otorgamiento, control y recuperación de los créditos, se encuentran contenidos en el Manual de Crédito y Garantías de Pago Oportuno, donde se describe en forma general el proceso de crédito y garantías, el cual consiste en las siguientes etapas:

Incorporación de nuevas Entidades Financieras (EF): se establecen las directrices para identificar las necesidades específicas de financiamiento en el mercado hipotecario, los elementos mínimos requeridos en la obtención de información de la EF, se definen los requerimientos cualitativos y cuantitativos con lo que deben contar las EF potenciales para poder operar con SHF, como contactar a las EF potenciales y administrar la relación con aquellas que ya forman parte de la cartera de SHF.

Originación: se establecen las bases y fundamentos para efectuar el análisis de crédito partiendo de los requerimientos financieros solicitados por a EF, se analiza y evalúa el riesgo crediticio, se unifican los criterios y se estandarizan las herramientas de análisis y evaluación mediante el Memorando de Crédito y Garantías, se estructuran de manera efectiva los términos y condiciones del crédito, en función de las necesidades de financiamiento de la EF y del riesgo determinado.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Asimismo se establece como se debe asegurar que las decisiones sobre las operaciones de crédito sean tomadas por los Órganos Sociales Facultados, se resuelven las operaciones y/o asuntos relacionados con crédito en términos de la conveniencia de ser aceptados y de no causar impactos negativos en SHF, se establece un proceso de aprobación estandarizado y dinámico.

Instrumentación legal: se establece la forma de cómo documentar la operación autorizada por el Órgano Social Facultado de SHF, a efecto de brindar seguridad y certeza jurídica respecto de los derechos y obligaciones para cada una de las partes, dentro del marco jurídico aplicable.

Administración: se establecen los mecanismos para verificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requerimientos establecidos en la normatividad para la celebración de las operaciones de crédito, así como para comprobar que las operaciones crediticias se realizan conforme a los términos y condiciones aprobados por el Órgano Social Facultado respectivo, se establecen los procesos efectivos para la facturación de las operaciones de crédito, la atención de aclaraciones que deriven de las mismas y en su caso, la definición y aprobación de reestructuras que impliquen algún cambio en las condiciones originalmente pactadas en el contrato de apertura de crédito.

Monitoreo: se implementa para mantener la calidad de la cartera de crédito, para presentar una Calificación de Crédito SHF que sirva de parámetro institucional y que refleje adecuadamente el riesgo actual de las EF, para detectar oportunamente inconsistencias en la información de avance de obra reportada por las EF con base en las visitas que se realizan a los distintos proyecto, para detectar oportunamente variaciones en los indicadores financieros, para establecer medidas preventivas que permitan detectar probables deterioros en el colateral de las EF.

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

Cobranza: se establecen los lineamientos en la administración de la cartera y cobranza con respecto a los pagos contractuales realizados a favor de SHF, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Es donde se establecen los mecanismos para recuperar los créditos en los plazos contractuales establecidos, proporcionar oportunamente a las EF la información que les permita conocer todas las condiciones de sus obligaciones de pago a SHF, así como identificar oportunamente los créditos que presenten problemas potenciales o reales de recuperación. Es donde se mantiene la cobranza con un alto nivel de calidad, confiabilidad y actualización, así como su correcta aplicación en la cartera, donde se establece un mecanismo de seguimiento diario de adeudos vencidos para su cobro y se proporciona información de la calificación por experiencia de pago a las diferentes autoridades reguladoras, entidades de información crediticia y diversas áreas involucradas en el proceso de crédito.

Recuperación: aquí se identifica oportunamente los créditos que presenten problemas de recuperación potenciales o reales, se administra eficientemente los créditos con problemas de recuperación a través de una vigilancia y control más estricto, se establecen las estrategias, se definen las responsabilidades y formulan los planes de acción para maximizar el valor esperado de recuperación de los créditos con problemas, así como diseñar y proponer estrategias orientadas a traspasar la cartera de segundo piso a primer piso.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

La clasificación de los créditos vigentes y vencidos al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se integra como se muestra a continuación:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$ 543	\$ 318
Entidades financieras		
Crédito individual	19,996	26,796
Crédito construcción	4,562	5,296
Otras líneas y apoyos	4,054	3,066
Recuperaciones anticipadas	(45)	(52)
Otros, neto	-	271
	<u>28,567</u>	<u>35,377</u>
Créditos a la vivienda		
Crédito individual	15,392	12,824
Cartera de exempleados	37	39
-	<u>15,429</u>	<u>12,863</u>
	<u>\$ 44,539</u>	<u>\$ 48,558</u>
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial		
Créditos construcción	\$ 1,169	\$ 649
Entidades financieras		
Crédito individual	713	1,547
Crédito construcción	867	404
Otras líneas y apoyos	1,129	-
Ejercicios de garantías	252	902
	<u>2,961</u>	<u>2,853</u>
Créditos a la vivienda		
Crédito individual	<u>11,423</u>	<u>9,404</u>
	<u>\$ 15,553</u>	<u>\$ 12,906</u>
	<u>\$ 60,092</u>	<u>\$ 61,464</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los intereses devengados no cobrados que están incluidos en la cartera vigente ascienden a \$92 y \$33, respectivamente, mientras que los incluidos en la cartera vencida ascienden a \$814 y \$110, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la cartera de crédito incluye cartera contratada en UDIS que asciende a 7,507,169,662 y 8,040,463,975 UDIS, respectivamente, que equivalen a \$35,854 y \$37,720, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de la cartera comercial emproblemada vencida asciende a \$2,528 y \$1,832, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, SHF ha otorgado créditos a 5 y 6 intermediarios financieros, respectivamente, cuyo monto en lo individual es superior al 10% del capital básico de SHF y que en su conjunto ascienden a \$27,670 y \$32,160, respectivamente. Asimismo, el saldo de los tres mayores intermediarios asciende a \$22,647 y \$23,780, al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el monto de créditos reestructurados en cartera vigente es de \$2,894 y \$780, respectivamente, y en cartera vencida es de \$2,171 y \$799, respectivamente.

El monto de comisiones cobradas a entidades financieras por operaciones crediticias asciende a \$18 y \$24 al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los movimientos de la cartera de crédito se integran como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>			<u>Diciembre 2011</u>
	<u>Vigente</u>	<u>Vencida</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 48,558	\$ 12,906	\$ 61,464	\$ 60,344
Créditos otorgados	5,402	-	5,402	6,703
Recuperación de créditos	(6,697)	(15)	(6,712)	(8,029)
Dación en pago	(4,729)	(2,223)	(6,952)	(953)
Ejercicio GPO	55	4	59	43
Refinanciamiento	(1)	12	11	-
Traspaso a cartera vencida	(2,307)	2,307	-	-
Intereses devengados	1,779	14	1,793	3,376
Penas Pecuniarias	(269)	4	(265)	269
Cartera en fideicomisos	2,793	2,539	5,332	(378)
Otros	<u>(45)</u>	<u>5</u>	<u>(40)</u>	<u>89</u>
Saldo final	<u>\$ 44,539</u>	<u>\$ 15,553</u>	<u>\$ 60,092</u>	<u>\$ 61,464</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la cartera de créditos vencida, a partir de la fecha en que ésta fue clasificada como tal, presenta los siguientes rangos de vencimiento.

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
De 1 a 180 días	\$ 2,616	\$ 285
De 181 a 365 días	2,068	4,295
De 366 días a 2 años	5,002	1,968
Más de 2 años	<u>5,867</u>	<u>6,358</u>
	<u>\$15,553</u>	<u>\$12,906</u>

Derivado de la suspensión de la acumulación de intereses de la cartera vencida durante 2012 y 2011, el impacto que hubieran tenido los intereses devengados de esta cartera en el estado de resultados ascendería a \$788 y \$968, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 11 - Estimación preventiva para riesgos crediticios:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la estimación preventiva para riesgos crediticios se integra como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Para riesgos crediticios-		
Crédito a entidades financieras	\$ 4,069	\$ 5,240
Créditos individuales y comerciales	6,378	4,299
Intereses devengados no cobrados	210	90
Préstamos a exempleados	3	2
Para riesgo operativo	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>10,666</u>	<u>9,637</u>
Para avales otorgados-		
Garantía por incumplimiento	1,179	1,363
Garantías por pago oportuno	10	36
Garantía primera pérdida Profivi	<u>17</u>	<u>31</u>
	<u>1,206</u>	<u>1,430</u>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>\$11,872</u>	<u>\$11,067</u>

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

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$11,067	\$10,372
Estimación afectada a resultados por calificación	1,087	2,493
Dación en pago	(1,073)	(336)
Incorporación de estimación en fideicomisos de cartera	1,241	308
Liberación de reservas registradas en "Otros productos"	(14)	-
Liberación en resultados por cambio de metodología	-	(1,347)
Adjudicaciones y reestructuras en fideicomisos	(41)	(142)
Cancelación de adeudos registrados	(268)	-
Garantías ejercidas	<u>(127)</u>	<u>(281)</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$11,872</u>	<u>\$11,067</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la calificación de la cartera base para el registro de la estimación preventiva para riesgos crediticios, efectuada con base en lo establecido en el inciso g) de la Nota 4, se muestra a continuación:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	<u>Agosto 2012</u>		<u>Importe cartera crediticia y avales</u>	<u>Reservas preventivas necesarias</u>		
	<u>%</u>	<u>Provisión</u>		<u>Créditos y garantías comercial</u>	<u>Créditos y garantías a la vivienda</u>	<u>Total estimación preventiva</u>
Riesgo A	19.4		\$ 12,526	\$ -	\$ 39	\$ 39
Riesgo A-1	1.5	0 a 0.50	948	3	-	3
Riesgo A-2	10.4	0.51 a 0.99	6,678	66	-	66
Riesgo B	8.1		5,233	-	352	352
Riesgo B-1	21.5	1 a 4.99	13,846	237	-	237
Riesgo B-2	5.0	5 a 9.99	3,239	163	-	163
Riesgo B-3	2.4	10 a 19.99	1,530	167	-	167
Riesgo C	14.8		9,515	-	3,775	3,775
Riesgo C-1	6.9	20 a 39.99	4,478	1,170	-	1,170
Riesgo C-2	0.2	40 a 59.99	102	51	-	51
Riesgo D	5.4	60 a 89.99	3,512	2,134	669	2,803
Riesgo E	4.4	90 a 100	2,845	1,258	1,571	2,829
	<u>100.0</u>		<u>\$ 64,452</u>	<u>\$ 5,249</u>	<u>\$ 6,406</u>	11,655
Riesgo operativo						6
Intereses vencidos						211
Total						<u>\$11,872</u>

	<u>Diciembre 2011</u>		<u>Importe cartera crediticia y avales</u>	<u>Estimación preventiva necesaria</u>		
	<u>%</u>	<u>Provisión</u>		<u>Créditos y garantías comercial</u>	<u>Créditos y garantías a la vivienda</u>	<u>Total estimación preventiva</u>
Riesgo A	17.9		\$ 12,044	\$ -	\$ 35	\$ 35
Riesgo A-1	1.3	0 a 0.50	884	17	-	17
Riesgo A-2	13.7	0.51 a 0.99	9,291	92	-	92
Riesgo B	7.6		5,155	-	341	341
Riesgo B-1	24.0	1 a 4.99	16,191	257	-	257
Riesgo B-2	5.1	5 a 9.99	3,424	181	-	181
Riesgo B-3	1.2	10 a 19.99	777	70	-	70
Riesgo C	11.6		7,811	-	3,108	3,108
Riesgo C-1	6.1	20 a 39.99	4,120	1,425	-	1,425
Riesgo C-2	4.1	40 a 59.99	2,748	1,119	-	1,119
Riesgo D	5.0	60 a 89.99	3,359	1,917	769	2,686
Riesgo E	2.4	90 a 100	1,656	817	823	1,640
	<u>100.0</u>		<u>\$ 67,461</u>	<u>\$ 5,895</u>	<u>\$ 5,076</u>	10,971
Riesgo operativo						6
Intereses vencidos						90
Total						<u>\$11,067</u>

La estimación preventiva para riesgos crediticios constituida por intereses vencidos por \$211 y \$ 90 al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente, corresponden al complemento para reservar el 100% del saldo de los intereses vencidos al cierre de cada uno de dichos ejercicios.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 12 - Otras cuentas por cobrar – neto:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Préstamos al personal	\$ 537	\$ 533
Deudores por liquidación de operaciones	-	61
Cuentas por cobrar partes relacionadas	861	106
Impuesto sobre la renta (saldo a favor)	14	14
Cuentas por cobrar fideicomisos de cartera	7	510
ISR por recuperar de instrumentos financieros derivados	837	837
Otros	<u>137</u>	<u>92</u>
	2,393	2,153
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	<u>-</u>	<u>(1)</u>
	<u>\$ 2,393</u>	<u>\$ 2,152</u>

Nota 13 - Bienes adjudicados:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago, se integran como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Inmuebles adjudicados	\$ 2,468	\$ 990
Provisiones para baja de valor	<u>(362)</u>	<u>(113)</u>
	<u>\$ 2,106</u>	<u>\$ 877</u>

Nota 14 - Inmuebles, mobiliario y equipo:

Al 31 de agosto del 2012 y 31 de diciembre de 2011, los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como sigue:

	<u>Tasas de depreciación %</u>	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Equipo de cómputo	30	\$ 82	\$ 80
Construcciones e inmuebles	5	67	67
Construcciones en proceso	5	78	77
Adaptaciones y mejoras	5	57	57
Mobiliario, maquinaria y equipo de oficina	10	43	43
Equipo de transporte	25	<u>-</u>	<u>2</u>
		327	326
Depreciación acumulada		(174)	(168)
Terrenos		<u>21</u>	<u>21</u>
		<u>\$ 174</u>	<u>\$ 179</u>

La depreciación registrada en los resultados de 2012 y 2011 asciende a \$7 y \$10, respectivamente, la cual se encuentra reconocida dentro del rubro de gastos de administración.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 15 - Inversiones permanentes en acciones:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	Porcentaje de participación a agosto 2012	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Asociadas-</u>			
HiTo, Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S.A.P.I.) de C.V (HiTo)	24.91%	\$ 43	\$ 41
Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. Sofom E.N.R.	8.42%	86	100
Fideicomiso 258040.	31.13%	<u>85</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 214</u>	<u>\$ 141</u>

Nota 16 - Impuestos diferidos:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>		<u>Diciembre 2011</u>	
	<u>Base</u>	<u>ISR</u>	<u>Base</u>	<u>ISR</u>
Porción de valuación efectiva de instrumentos de cobertura	\$ 3,416	\$ 1,002	\$ 1,999	\$ 598
Estimación preventiva para riesgos crediticios pendientes de deducir	1,033	303	1,033	310
Pérdida (utilidad) por valuación de títulos	989	290	1,189	357
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	1,559	457	1,465	439
Provisiones no deducibles	212	63	303	91
Pérdidas fiscales	417	122	737	221
Valuación de bienes fideicomitidos	(340)	(100)	(608)	(183)
Deducción licencias de software	(47)	(14)	(47)	(14)
Pérdida en venta de activos fijos	<u>9</u>	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>3</u>
Impuesto diferido, neto	<u>\$ 7,248</u>	<u>\$ 2,126</u>	<u>\$ 6,082</u>	<u>\$ 1,822</u>

Nota 17 - Otros activos:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Provenientes de pasivos laborales:		
Inversiones por obligaciones actuariales	\$ 1,456	\$ 1,212
Inversiones por obligaciones definidas	1,051	804
Pagos anticipados	250	410
Otros	<u>50</u>	<u>56</u>
	<u>\$ 2,807</u>	<u>\$ 2,482</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 18 - Captación tradicional:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de depósitos a plazo se integra como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Corto plazo-		
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento	\$ 15,504	\$ 15,834
Certificados de depósito	1,466	2,432
Certificados bursátiles	1,400	1,266
Préstamo especial de ahorro y fondo de ahorro	449	446
Intereses y comisiones, neto	<u>(55)</u>	<u>(73)</u>
	<u>\$ 18,764</u>	<u>\$ 19,905</u>
Largo plazo-		
Certificados bursátiles	\$ 9,032	\$ 9,492
Intereses y comisiones, neto	<u>(91)</u>	<u>(103)</u>
	<u>\$ 8,941</u>	<u>\$ 9,389</u>
Total captación tradicional	<u>\$ 27,705</u>	<u>\$ 29,293</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 los certificados bursátiles se integran por emisiones segregables y amortizables denominados en UDIS. Los certificados de depósito se integran por emisiones denominadas en UDIS, los cuales al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, tienen un importe valorizado en pesos de 1,449 y 1,420, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 los vencimientos de los certificados bursátiles fluctúan entre 2,113 y 5,873 días (2,357 y 6,117 días en 2011), de los certificados de depósito fluctúan entre 17 y 325 días y los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento vencen entre 7 y 28 días (13 y 81 días en 2011).

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 las emisiones en UDIS de los certificados de depósito devengaron intereses a una tasa promedio anual de 1.11% y 1.59%, respectivamente; mientras que las emisiones en pesos devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.67% y 6.27%, respectivamente. Los certificados bursátiles devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.62% para 2012 y 2011, respectivamente.

Los pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento se integran al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, por emisiones denominadas en pesos que devengaron intereses a una tasa promedio anual de 4.56% y 4.53%, respectivamente.

Al 31 de agosto de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, el número de títulos en circulación de los certificados bursátiles es de 40,948,544 y 40,948,544 con valor nominal de 100 UDIS cada uno a la fecha de emisión, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 19 - Préstamos interbancarios y de otros organismos:

a. Integración de saldos

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de los préstamos interbancarios y de otros organismos se integra como sigue:

	Agosto 2012			Diciembre 2011		
	Plazo		Total	Plazo		Total
	Corto	Largo		Corto	Largo	
Gobierno Federal- SHCP - BID	\$ 114	\$ 1,541	\$ 1,655	\$ 112	\$ 1,567	\$ 1,679
Otros organismos- BIRF - 7614 - MX	-	13,866	13,866	-	13,865	13,865
BIRF - 7614 - ME	-	6	6	-	6	6
BIRF - 4443	551	550	1,101	540	810	1,350
BID - 2067/OC-ME	-	8,309	8,309	-	8,144	8,144
BID - 2173/OC-ME	-	6,345	6,345	-	6,345	6,345
BID - 2345/OC-ME	-	6,216	6,216	-	6,216	6,216
Agente del Gobierno Federal- BID - 1298/ OC-ME	39	533	572	39	541	580
BIRF - 7261	1	7	8	1	8	9
Intereses por pagar	<u>367</u>	<u>-</u>	<u>367</u>	<u>235</u>	<u>-</u>	<u>235</u>
Total	<u>\$1,072</u>	<u>\$37,373</u>	<u>\$38,445</u>	<u>\$ 927</u>	<u>\$37,502</u>	<u>\$38,429</u>

Los préstamos de otros organismos se denominan en UDIS, en pesos y en dólares, en UDIS devengaron intereses a tasas promedio anuales de 4.02% en 2012 y 4.11% en 2011, en pesos 4.81% y 5.05%, respectivamente y en dólares 0.97% y 0.79%; mientras que los préstamos como agente del Gobierno Federal se denominan en UDIS y dólares y devengaron durante 2012 y 2011, intereses a tasas promedio anuales de 3.67% para UDIS y 2.96% para dólares. Los préstamos del Gobierno Federal se denominan en UDIS y devengaron intereses en 2012 y 2011, a una tasa promedio anual de 4.04%.

b. Saldo Gobierno Federal

	Agosto 2012		Diciembre 2011	
	Pesos	Millones de dólares	Pesos	Millones de dólares
Monto inicial	\$ 4,203	383	\$ 4,203	383
Amortizaciones	(2,969)	(270)	(2,926)	(266)
Actualización UDIS	<u>421</u>		<u>402</u>	
	<u>\$ 1,655</u>		<u>\$ 1,679</u>	

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Este préstamo se originó como consecuencia del prepago de la SHCP al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde se trasfiere para SHF la obligación de pago del saldo insoluto de este préstamo al Gobierno Federal; asimismo, prevalecen las condiciones contractuales del préstamo original con el BID.

c. Saldo BIRF - 7614 - MX / ME

Con el objeto de fortalecer la capacidad financiera y técnica de SHF para cumplir su misión de desarrollar el mercado de financiamiento de vivienda, con énfasis en los sectores de bajos ingresos, en noviembre de 2008, se firmó un préstamo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) por 1,010 millones de dólares, a un plazo de 30 años con 5 de gracia para pagos de principal y fechas de pago semestrales. El préstamo tiene la opción de ser dispuesto en pesos, por lo que al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se han ejercido 1,005 millones de dólares; de los cuales 3 millones de dólares corresponden a la comisión inicial financiada, dejando el préstamo con un saldo de \$14,061 (\$13,901 en 2011), incluyendo intereses devengados.

d. Saldo BIRF - 4443

	<u>Agosto 2012</u>		<u>Diciembre 2011</u>	
	<u>Pesos</u>	<u>Millones de dólares</u>	<u>Pesos</u>	<u>Millones de dólares</u>
Monto dispuesto	\$ 3,807	350	\$ 3,807	350
Amortizaciones	(3,022)	(260)	(2,825)	(260)
Actualización UDIS	<u>316</u>		<u>368</u>	
	<u>\$ 1,101</u>		<u>\$ 1,350</u>	

El vencimiento del préstamo es en mayo de 2014 y el total del préstamo otorgado para el programa de “Reconstrucción del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda FOVI III” es por 505 millones de dólares o su equivalente en UDIS. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se ha dispuesto en su totalidad y se integra como sigue:

<u>Dispuesto por:</u>	<u>Millones de dólares</u>
SHF	350
FOVI	<u>155</u>
	<u>505</u>

e. Saldo BID - 2067/OC-ME

Con el objeto de promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, SHF obtuvo una Línea de crédito con el BID por un total de 2,500 millones de dólares. El Primer Programa de la Línea se firmó en febrero de 2009, por el equivalente a 500 millones de dólares para apoyar el financiamiento hipotecario para consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario; así como asistencia técnica que le permita cumplir con la misión que le fija su ley orgánica. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se dispuso la totalidad de este Primer Programa por 1,736 millones de UDIS, que corresponden a \$8,309 y \$8,144, respectivamente.

f. Saldo BID - 2173/OC-ME

En octubre de 2009, se firmó el segundo programa de la Línea de crédito que se obtuvo del BID por un total de 2,500 millones de dólares; con el objeto de promover el Desarrollo de Mercados Hipotecarios

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Eficientes e Inclusivos en México, que apoyen a la SHF a consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario. Este segundo programa, se firmó en pesos por el equivalente a 500 millones de dólares. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se han dispuesto \$6,345 y \$6,345 que equivalen a 500 millones de dólares, respectivamente.

g. Saldo BID 2345/OC-ME

El Tercer Programa de la Línea de Crédito que se obtuvo del BID por un total de 2,500 millones de dólares, se firmó en pesos el día 14 de septiembre de 2010 por el equivalente a 500 millones de dólares, para cooperar en el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México, que apoyen a la SHF a consolidar y desarrollar los mercados hipotecarios primario y secundario. Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se ha dispuesto \$6,216 que corresponden a la totalidad de este Tercer Programa.

h. Saldo BID 1298/OC-ME

	<u>Agosto 2012</u>		<u>Diciembre 2011</u>	
	Millones		Millones	
	<u>Pesos</u>	<u>de dólares</u>	<u>Pesos</u>	<u>de dólares</u>
Monto dispuesto	\$ 5,197	475	\$ 5,197	475
Amortizaciones	(4,737)	(431)	(4,721)	(431)
Actualización UDIS	<u>112</u>		<u>104</u>	
	<u>\$ 572</u>		<u>\$ 580</u>	

En 2006, la SHCP efectuó el pago anticipado del saldo insoluto a esa fecha de diversos créditos otorgados por organismos multilaterales internacionales al Gobierno Federal, entre los que se incluía el crédito 1298/OC-ME contratado con el BID y en el que SHF funge como agente financiero y ejecutor, motivando con ello la modificación del acreedor y prevaleciendo las condiciones del préstamo.

Posterior a esa fecha, SHF ha dispuesto de 57 millones de dólares, que formaban parte de los 505 millones de dólares, o su equivalente en UDIS, otorgados para el “Programa de Financiamiento de Vivienda”, el cual vence en septiembre de 2026. Al 31 de agosto de 2012, se ha dispuesto en su totalidad. Se incluyen únicamente como referencia los montos dispuestos y amortizados en dólares.

i. Saldo BIRF - 7261

El saldo al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es de \$8 y \$9, respectivamente, que incluye intereses devengados. El vencimiento del préstamo es en septiembre de 2019 y el total del mismo otorgado originalmente para el programa de “Asistencia Técnica al Sector Vivienda y Desarrollo Urbano”, era de 7.7 millones de dólares; en este programa SHF actúa como agente financiero designado por el Gobierno Federal, y participan como ejecutores la Secretaría de Desarrollo Social, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y SHF, al cual le corresponden 0.86 millones de dólares que se han dispuesto en su totalidad.

En agosto de 2007, octubre de 2008 y abril de 2009 se cancelaron parcialmente recursos del préstamo debido a modificaciones en el plan de contrataciones del programa, dejando el monto otorgado en 2.5 millones de dólares, no afectando a SHF dicho ajuste.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 20 – Instrumentos financieros derivados:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los instrumentos financieros derivados se integran como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Derivados de negociación	\$ -	\$ -
Derivados de cobertura de flujo de efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo deudor	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Derivados de cobertura de flujo de efectivo	<u>\$ 7,793</u>	<u>\$ 5,985</u>
Saldo acreedor	<u>\$ 7,793</u>	<u>\$ 5,985</u>

Los derivados de negociación tienen vencimiento entre los años 2026 y 2036, y los de cobertura de flujo de efectivo entre los años 2015 y 2030.

Derivados de negociación

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las operaciones con instrumentos financieros derivados de negociación se integran como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>		<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
	<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>				
Intermediarios financieros		Salarios mínimos/UDI	6,202 millones de UDI	\$ 25,872	(\$ 25,875)	(\$ 3)
FOVI		UDI/Salarios mínimos	6,202 millones de UDI	(25,872)	25,875	3
Intermediarios financieros		UDI/Pesos crecientes	7,533 millones de UDI	30,452	(31,170)	(718)
FOVI		Pesos Crecientes/UDI	7,533 millones de UDI	<u>(30,452)</u>	<u>31,170</u>	<u>718</u>
	Saldo			<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>Diciembre 2011</u>		<u>Monto nacional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
	<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>				
Intermediarios financieros		Salarios mínimos/UDI	6,826 millones de UDI	\$ 25,794	(\$ 25,664)	\$ 130
FOVI		UDI/Salarios mínimos	6,826 millones de UDI	(25,794)	25,664	(130)
Intermediarios financieros		UDI/Pesos crecientes	7,871 millones de UDI	29,031	(29,003)	28
FOVI		Pesos Crecientes/UDI	7,871 millones de UDI	<u>(29,031)</u>	<u>29,003</u>	<u>(28)</u>
	Saldo			<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Derivados de cobertura de flujo de efectivo-

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las operaciones con derivados de cobertura de flujo de efectivo se integran como sigue:

<u>Agosto 2012</u>		<u>Valor razonable</u>		<u>Posición neta</u>
<u>Posición primaria cubierta</u>	<u>Monto nocional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	
Cartera de crédito - UDIS	\$ 10,392	\$ 7,110	(\$11,080)	\$ (3,970)
Cartera de crédito - Pesos	\$ 414	1,046	(1,581)	(535)
Pasivos - UDIS	\$ 13,933	7,340	(9,364)	(2,024)
Pasivos - Pesos	\$ 16,838	<u>9,527</u>	<u>(10,791)</u>	<u>(1,264)</u>
Saldo acreedor		<u>\$25,023</u>	<u>(\$32,816)</u>	<u>(\$ 7,793)</u>
<u>Diciembre 2011</u>		<u>Valor razonable</u>		<u>Posición neta</u>
<u>Posición primaria cubierta</u>	<u>Monto nocional</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	
Cartera de crédito - UDIS	\$ 10,952	\$ 8,511	(\$ 13,030)	(\$ 4,519)
Cartera de crédito - Pesos	\$ 505	504	(546)	(42)
Pasivos - UDIS	\$ 13,933	9,331	(10,359)	(1,028)
Pasivos - Pesos	\$ 16,838	<u>7,910</u>	<u>(8,306)</u>	<u>(396)</u>
Saldo acreedor		<u>\$ 26,256</u>	<u>(\$ 32,241)</u>	<u>(\$ 5,985)</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los derivados de cobertura de flujo de efectivo cumplen con el criterio de efectividad, por lo que se mantiene el registro de contabilidad de cobertura. La porción efectiva de los efectos de valuación a valor razonable del derivado se reconocen en el capital contable neto de impuestos diferidos en la cuenta de "Resultados por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo", el cual se integra como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Efecto de valuación de derivados de cobertura de flujos (porción efectiva)	(\$ 3,416)	(\$ 1,999)
Impuestos diferidos	1,002	598
Incremento por actualización	<u>(32)</u>	<u>(32)</u>
	<u>(\$ 2,446)</u>	<u>(\$ 1,433)</u>

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la porción inefectiva de los efectos de valuación a valor razonable de los derivados de cobertura que se registra directamente en los resultados del ejercicio presenta los importes de \$16 y \$3, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Como se describió en el inciso f) de la Nota 4 la valuación a valor razonable reconocida es un monto temporal generado por las condiciones de mercado a la fecha, y representa las pérdidas potenciales, no realizadas, que se podrían materializar al momento del vencimiento de los instrumentos.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las posiciones deudoras y las posiciones acreedoras corresponden únicamente a la valuación de los instrumentos derivados de cobertura de flujos de efectivo, la cual, en la medida en que transcurra el tiempo y hasta el vencimiento, tenderá a ser cero, esto como resultado del registro de la valuación a valor razonable.

Nota 21 - Acreedores diversos y otras cuentas por pagar:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el saldo de este rubro se integra como sigue:

	<u>Agosto</u> <u>2012</u>	<u>Diciembre</u> <u>2011</u>
Pasivos laborales	\$1,496	\$ 1,424
Controversias judiciales	10	145
Cuentas por pagar de fideicomisos de cartera	887	270
Otros pasivos	<u>517</u>	<u>394</u>
	<u>\$2,910</u>	<u>\$ 2,233</u>

Nota 22 - Beneficios a los empleados:

SHF registra anualmente el costo neto del período (CNP) para crear un fondo que cubra el pasivo neto proyectado por prima de antigüedad, pensiones, gastos médicos y otras prestaciones al retiro a medida que se devengan, de acuerdo con cálculos actuariales efectuados por peritos independientes. Por lo tanto, se está provisionando el pasivo que a valor presente cubrirá la obligación por beneficios definidos a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que laboran en SHF.

El monto de los pasivos laborales se determina con base en cálculos actuariales efectuados por un actuario independiente, el cual utiliza el método de crédito unitario proyectado señalado en el párrafo 52 de la NIF D-3 "Beneficios a los empleados".

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, en SHF el período de amortización de las variaciones en supuestos es de 19.1 y 19.3 años, respectivamente, para el plan de pensiones por jubilación, de primas de antigüedad y de gastos médicos a jubilados con base en la vida laboral promedio remanente.

Cabe mencionar que las tasas utilizadas en los supuestos del cálculo actuarial para los ejercicios 2012 y 2011 son nominales; los porcentajes son como a continuación se mencionan:

	<u>Agosto</u> <u>2012</u> %	<u>Diciembre</u> <u>2011</u> %
Tasa de descuento	4.91	7.45
Tasa de rendimiento esperado de los activos	4.91	7.45
Tasa de incremento de salarios	3.83	5.80

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 los valores presentes de las obligaciones laborales derivadas de los planes de beneficios definidos se muestran como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Obligación por beneficios definidos	(\$ 979)	(\$ 952)
Valor razonable de los activos del plan	<u>1,456</u>	<u>1,212</u>
Situación del fondo	477	260
Partidas pendientes de amortizar:		
Pérdidas actuariales	<u>(46)</u>	<u>(60)</u>
Activo neto proyectado	<u>\$ 431</u>	<u>\$ 200</u>
Aportaciones al fondo	<u>\$ 102</u>	<u>\$ 115</u>

El costo neto del período se integra como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Costo laboral de servicios del período:	\$ 26	\$ 33
Costo financiero	46	63
Amortización de las ganancias y pérdidas actuariales	1	(5)
Menos: Rendimiento de los activos del fondo	<u>(61)</u>	<u>(84)</u>
Costo neto del período	<u>\$ 12</u>	<u>\$ 7</u>

Adicionalmente, SHF cuenta con un plan de pensiones de aportación definida, el cual consiste en que se entregan montos de efectivo preestablecidos a un fondo de inversión determinado, en los que los beneficios de los trabajadores consistirán en la suma de dichas aportaciones más o menos las ganancias o pérdidas en la administración de tales fondos.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el plan de aportaciones definidas en SHF tiene un saldo de obligaciones de \$517 y \$472; el saldo de las inversiones del plan asciende a \$1,051 y \$804, respectivamente.

Nota 23 - Impuestos a la utilidad:

De acuerdo con la legislación vigente, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el Impuesto sobre la Renta (ISR) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). Para determinar el ISR la Ley respectiva contiene disposiciones específicas para la deducibilidad de gastos y el reconocimiento de los efectos de la inflación.

Al 31 de agosto de 2012, SHF determinó una utilidad fiscal de \$615 (utilidad fiscal de \$633 al 31 de diciembre de 2011), la cual es superior a la determinada para efectos de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como, de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, SHF identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

únicamente ISR diferido.

La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Utilidad según estado de resultados (A)	\$ 1,120	\$ 962
MENOS:		
Efecto retroactivo	-	739
Efecto contable de Fideicomisos y Subsidiarias	<u>(52)</u>	<u>42</u>
Utilidad (A)	1,068	1,743
Tasa causada del ISR (B)	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal (A por B)	<u>\$ 320</u>	<u>\$ 524</u>
Más (menos) efecto en el ISR de las siguientes partidas permanentes:		
Ajuste anual por inflación	(\$ 65)	(\$ 173)
Efecto por consolidación de SCV-SHF	(96)	111
Reserva por deterioro de títulos conservados a vencimiento	25	46
Resultado por valuación de inversiones en valores	(55)	43
Cancelación de reservas crediticias	-	(154)
Otras partidas permanentes	<u>(41)</u>	<u>43</u>
ISR causado reconocido en los resultados	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 440</u>
Tasa efectiva del ISR	<u><u>8%</u></u>	<u><u>25%</u></u>

El IETU grava las enajenaciones de bienes, las prestaciones de servicios independientes y el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en los términos definidos en dicha ley, menos ciertas deducciones autorizadas. El impuesto por pagar se calcula restando al impuesto determinado ciertos créditos fiscales. Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo que se generaron a partir del 1° de enero de 2008.

Nota 24 - Capital contable:

a. Estructura del capital social

El capital social de SHF al 31 de agosto de 2012, se encuentra representado por Certificados de Aportación Patrimonial (CAPS), como sigue:

- Serie "A", representada por 7,128 CAPS, con valor nominal de un millón de pesos cada uno, íntegramente suscritos y pagados.
- Serie "B", representada por 3,672 CAPS, con un valor nominal de un millón de pesos cada uno, íntegramente suscritos y pagados.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Los CAPS “A” sólo podrán ser suscritos por el Gobierno Federal, los cuales se emitirán en títulos sin cupones, siendo intrasmisibles y en ningún momento podrán cambiar su naturaleza o derechos que le confiere al propio Gobierno Federal.

Los CAPS “B” podrán ser suscritos por el Gobierno Federal, por los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, y por personas físicas y morales mexicanas, apegándose a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Instituciones de Crédito.

De acuerdo con su Ley Orgánica, SHF se constituyó mediante la escisión o transferencia patrimonial realizada por el FOVI por \$10,000, la cual incluyó los siguientes conceptos:

Efectivo	\$ 1,004
Créditos a la vivienda	8,889
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(87)
Cuentas por cobrar	109
Inmuebles, mobiliario y equipo	<u>85</u>
Capital social	<u>\$10,000</u>

Con la finalidad de que SHF contara con una mejor posición financiera que le permita el cumplimiento de su objeto y el apoyo a las medidas impulsadas por el Gobierno Federal, con fecha 31 de diciembre de 2009, se recibió una aportación del Gobierno Federal por \$800, los cuales en enero de 2011 se emitieron los CAPS correspondientes.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el capital contribuido considerando efectos de actualización asciende a \$13,526.

b. Índice de capitalización, capital neto y activos en riesgo:

	Monto estimado <u>agosto 2012</u>		<u>Diciembre 2011</u>	
Capital básico	\$ 11,981		\$14,912	
Capital complementario	<u>83</u>		<u>21</u>	
Capital neto	<u>\$ 12,064</u>		<u>\$14,933</u>	
	Monto estimado <u>Agosto 2012</u>		<u>Diciembre 2011</u>	
	<u>Riesgo crédito</u>	<u>Riesgo totales</u>	<u>Riesgo crédito</u>	<u>Riesgo totales</u>
Activos en Riesgo	\$ 73,090	\$103,632	\$75,438	\$108,761
% de Activos en riesgo	16.51	11.64	19.80	13.73

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

c. Utilidad integral y utilidad neta por CAPS

La utilidad integral por los ejercicios terminados el 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se analiza como sigue:

	<u>Agosto 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Utilidad (pérdida) neta según el estado de resultados	\$ 931	\$ 756
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	(1,013)	(294)
Resultado por valuación de inversión permanente en acciones	<u>1</u>	<u>(46)</u>
Utilidad integral	<u>(\$ 81)</u>	<u>\$ 416</u>

Por su parte, la utilidad neta por CAPS en 2012 y 2011, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta	\$ 931	\$ 756
Promedio ponderado de CAPS	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
Utilidad neta por CAPS (pesos)	<u>\$ 0.0862</u>	<u>\$ 0.0700</u>

d. Restricciones al capital contable

SHF no debe distribuir dividendos ni disminuir su capital por un plazo de 12 años, contados a partir de 2001, salvo en el caso de que su Consejo Directivo, con la opinión favorable de dos empresas calificadoras de prestigio, estime que SHF cuenta con un capital y reservas suficientes para hacer frente a todas sus obligaciones y pasivos contingentes, así como a sus programas de financiamiento y garantía.

Las reducciones de capital causarán ISR por el excedente del monto repartido contra su costo fiscal, determinado de acuerdo con lo establecido por la LISR.

Nota 25 - Saldos y transacciones con partes relacionadas:

En el curso normal de sus operaciones, SHF lleva a cabo transacciones con FOVI, sus asociadas y subsidiarias. De acuerdo con las políticas de SHF, todas las operaciones con partes relacionadas son autorizadas por el Consejo Directivo y se pactan con tasas de mercado, garantías y condiciones acordes con sanas prácticas contables.

Las principales transacciones realizadas con partes relacionadas en 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por servicios fiduciarios de FOVI	\$ 69	\$ 135
Ingresos por servicios de administración de SCV-SHF	66	91
Gastos por intereses por pagaré privado de FOVI	(18)	-
Gastos por primas de contragarantía FOVI	(10)	(45)
Gastos por intereses de ejercicio de contragarantía FOVI	-	(6)

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se muestran como sigue:

	Agosto <u>2012</u>	Diciembre <u>2011</u>
Cuenta por cobrar:		
Honorarios por servicios administrativos	\$ 14	\$ -
Honorarios fiduciarios	25	158
Otros	10	6
Cuentas por pagar:		
Otros	<u>(5)</u>	<u>(58)</u>
	<u>\$ 44</u>	<u>\$ 106</u>

Asimismo, se tienen celebrados contratos de operaciones con instrumentos financieros derivados con FOVI como se indica en la Nota 20, así como operaciones de reporto que se incluyen en la Nota 9. Con una asociada se tienen certificados bursátiles no subordinados y cartera créditos como se describe en las Notas 8 y 10, respectivamente.

Nota 26 - Cuentas de orden:

a. Aavales otorgados

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

Garantía por incumplimiento: SHF garantiza a los acreedores de los créditos a la vivienda otorgados, la primera pérdida hasta por el 25% de los saldos insolutos de los créditos y por el 100% en el caso de programas que tengan subsidio federal al frente.

Garantía de pago oportuno: SHF garantiza el pago oportuno a los acreedores de los intermediarios financieros respecto de los créditos que éstos obtengan para destinarlos para la construcción de vivienda, la liquidación de pasivos contraídos con SHF, así como a los tenedores de los valores emitidos por dichos intermediarios, en su carácter propio o en el de fiduciarios.

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, SHF tenía avales otorgados por concepto de garantía por incumplimiento por \$3,171 y \$3,269, respectivamente, mientras que por concepto de garantía de pago oportuno se tenían \$885 y \$2,850 respectivamente.

El monto de las provisiones constituidas al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, para los avales otorgados asciende a \$1,206 y \$1,430, respectivamente, y se encuentra incluido en la estimación preventiva.

b. Bienes en fideicomiso o mandato

Corresponde a los montos de los activos de los fideicomisos de administración que administra la SHF, cuyos saldos al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, ascienden a \$27,875 y 24,123, respectivamente.

Los ingresos percibidos por los años terminados el 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$70 y \$135, respectivamente.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

c. Otras cuentas de registro

Incluye el control de los compromisos de apoyo en UDIS a las instituciones de crédito que tiene SHF contratados y la cartera hipotecaria en UDIS.

Nota 27 - Contingencias y compromisos:

SHF se encuentra involucrada en juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que no se espera tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuras.

Nota 28 - Información por segmentos:

Al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los saldos por segmentos se muestran como sigue:

	<u>Banca de primer piso</u>	<u>Banca de segundo piso</u>	<u>Banca de inversión</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<u>2012</u>					
Activos	\$26,525	\$31,853	\$38,089	\$ 518	\$96,985
Pasivos	-	69,223	7,793	1,178	78,194
Ingresos	1,503	2,555	2,826	480	7,364
Gastos	<u>1,339</u>	<u>3,625</u>	<u>1,309</u>	<u>160</u>	<u>6,433</u>
Utilidad neta	<u>\$ 164</u>	<u>\$(1,070)</u>	<u>\$ 1,517</u>	<u>\$ 320</u>	<u>\$ 931</u>

	<u>Banca de primer piso</u>	<u>Banca de segundo piso</u>	<u>Banca de inversión</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<u>2011</u>					
Activos	\$24,095	\$34,018	\$37,439	\$1,116	\$96,668
Pasivos	-	70,485	5,985	1,326	77,796
Ingresos	3,442	5,020	4,576	583	13,621
Gastos	<u>1,761</u>	<u>7,262</u>	<u>3,080</u>	<u>762</u>	<u>12,865</u>
Utilidad neta	<u>\$ 1,681</u>	<u>(\$ 2,242)</u>	<u>\$ 1,496</u>	<u>(\$ 179)</u>	<u>\$ 756</u>

El segmento de banca de primer piso, que representa al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el 27 y 25% de los activos, respectivamente, y el 20 y el 25% de los ingresos, respectivamente, corresponde principalmente a los activos que se tienen en los fideicomisos de cartera en administración.

El segmento de banca de segundo piso, que representa al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el 39 y el 35% de los activos, respectivamente, y el 38 y 37% de los ingresos, respectivamente, corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros destinados para el otorgamiento de créditos a la vivienda.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

El segmento de banca de inversión, que representa al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el 33% y 39% de los activos, respectivamente, y el 35% y 34% de los ingresos, respectivamente, corresponde a las inversiones realizadas en los mercados de dinero nacionales con recursos propios.

El segmento de otros incluye los saldos y transacciones generados principalmente por el negocio fiduciario y por la aseguradora.

Nota 29 - Información adicional sobre el estado de resultados:

Margen financiero

En 2012 y 2011, el margen financiero se integra como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses de cartera de crédito	\$ 3,187	\$ 5,789
Operaciones de reporto, inversiones y disponibilidades	1,897	3,254
Ingresos provenientes de operaciones de cobertura	744	1,267
Utilidad en cambios	<u>223</u>	<u>520</u>
Ingresos por intereses	<u>6,051</u>	<u>10,830</u>
Captación tradicional	(600)	(1,041)
Préstamos interbancarios y otros	(1,410)	(2,237)
Títulos emitidos	(497)	(945)
Gastos provenientes de operaciones de cobertura	(1,590)	(2,398)
Pérdida en cambios	<u>(175)</u>	<u>(543)</u>
Gastos por intereses	<u>(4,272)</u>	<u>(7,164)</u>
Margen financiero	<u>\$ 1,779</u>	<u>\$ 3,666</u>

Comisiones cobradas y pagadas

Las comisiones cobradas y pagadas, por los períodos terminados al 31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se integran como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por cartera de crédito y avales	\$ 157	\$ 372
Por actividades fiduciarias	70	136
Por operaciones con fideicomisos	346	485
Por primas de seguros	300	440
Por operaciones swaps	136	211
Utilidad en cambios	<u>12</u>	<u>198</u>
Comisiones cobradas	<u>\$1,021</u>	<u>\$ 1,842</u>
Por captación tradicional	\$ (1)	(3)
Por préstamos interbancarios y otros	(1)	(3)
Por títulos emitidos	(3)	(4)
Por administración de cartera	(247)	(477)
Por garantías y reaseguro	(26)	(75)
Por operaciones de reporto y swaps	<u>(181)</u>	<u>(237)</u>
Comisiones pagadas	<u>(\$ 459)</u>	<u>(\$ 799)</u>

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Resultado por intermediación

En 2012 y 2011, el resultado por intermediación se integra como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado por valuación a mercado-		
Títulos a negociar	\$216	(\$ 145)
Porción inefectiva de derivados de cobertura	(16)	(4)
Operaciones con derivados de cobertura	(50)	(11)
Reserva por deterioro de títulos conservados al vencimiento	(84)	(436)
Resultado en compra-venta de valores	<u>87</u>	<u>23</u>
Total	<u>\$ 153</u>	<u>(\$ 573)</u>

Otros ingresos y gastos

El desglose de los otros ingresos y otros gastos en 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros ingresos:		
Otras recuperaciones y productos	\$ 197	\$ 27
Intereses de préstamos a funcionarios y empleados	3	4
Cancelación de reservas	14	1,037
Otros	32	6
Otros gastos:		
Reserva y resultado en venta de bienes adjudicados	(130)	(101)
Otros	<u>(5)</u>	<u>(24)</u>
	<u>\$ 111</u>	<u>\$ 949</u>

Nota 30 - Administración de riesgos:

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

Por acuerdo del Consejo Directivo, la organización de la Administración Integral de Riesgos (AIR) en SHF, se estructura de la siguiente manera:

- Se conformó un Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) compuesto de seis vocales, con voz y voto, cinco asesores con voz y presidido por el Director General de SHF; cabe señalar que cuatro de los seis vocales son externos a SHF, entre ellos, un representante del Consejo Directivo representante de la serie "A" de los CAPS, que será el suplente del Subgobernador del Banco de México en el mencionado Consejo Directivo de SHF, así como tres expertos independientes con amplia experiencia y reconocido prestigio en materia de AIR.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

- Se conforma una Dirección de Administración Integral de Riesgos (DAIR), que hace las veces de las actividades señaladas para la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) dentro de las Disposiciones.
- Bajo esta DAIR se conformaron diversas subdirecciones dedicadas a la administración integral de riesgos bajo la siguiente clasificación:
 - Riesgos Financieros
 - Riesgos de Cartera
 - Riesgo
 - No discrecionales

Las funciones, facultades y obligaciones del CAIR se concentran en identificar, evaluar y monitorear las tres principales familias de riesgo: Financieros, de Cartera y no Discrecionales. Para tal fin, SHF dispone de la infraestructura que le permite la medición y seguimiento de estos riesgos.

Por otra parte, se trabaja en la implementación de un proyecto de riesgo operacional que reforzará la administración de este riesgo, permitiendo realizar la valuación de los riesgos asociados a los procesos de SHF, así como de eventos externos a través de un plan de contingencia para la continuidad de las operaciones.

El objetivo de SHF en la AIR es asegurar que existan los elementos de medición y control necesarios con el fin de mantener un nivel de capital suficiente con respecto a los riesgos que enfrenta y que éste mantenga un ritmo de crecimiento congruente con los siguientes objetivos de disciplina financiera institucionales:

- Mantener una base de capital suficiente para que el balance de SHF soporte un escenario de estrés financiero congruente con el correspondiente a una calificación crediticia de contraparte sin el respaldo del Gobierno Federal de acuerdo a una trayectoria de calificación crediticia aprobada por su Consejo Directivo.
- Asegurar un flujo de ingresos financieros en el tiempo con características de baja volatilidad ante diversos escenarios y en volumen suficiente para sustentar el crecimiento de capital requerido y con ello respaldar la actividad financiera de SHF y su calificación crediticia objetivo.

De forma adicional a lo anterior, se atienden temas complementarios relacionados con la AIR consistentes en:

- Preparar a SHF para dar cumplimiento a los estándares más estrictos del acuerdo de capitalización BIS III.
- Alinear la estrategia de administración integral de riesgos a los objetivos de disciplina financiera de SHF y a la autosustentabilidad de la misma.
- Vigilar el cumplimiento de la Normatividad en materia de Riesgos de la Comisión así como de Banco de México.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Promover y coordinar la actualización de la documentación de los procesos sustantivos orientado al control y mitigación de sus riesgos.

Con respecto a la difusión de Reportes, el CAIR revisa el reporte mensual en cada sesión. La Dirección General, las direcciones generales adjuntas de Finanzas y de Crédito, Garantías y Seguros reciben los límites de riesgo por intermediario cada vez que se actualizan con nueva información financiera de los mismos.

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

Finalmente, con la recomendación del CAIR, el Consejo Directivo aprobó la estructura de límites de riesgo de mercado y crédito así como alertas tempranas para el riesgo de liquidez y balance. En octubre de 2005, el Consejo Directivo delegó la facultad de aprobar límites específicos al CAIR.

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

1. Riesgos Financieros. Entendidos como aquéllos asociados a las operaciones de Tesorería y Derivados realizadas por SHF, incluyendo dentro de cada Unidad de Negocio, el riesgo de Mercado, Crediticio y de Liquidez.
 - a. Riesgo de Mercado. (I.b) Entendido como las pérdidas en las posiciones incluidas en o fuera de balance, situación que surge de las variaciones de los precios de mercado en los instrumentos financiero. Dentro de los factores de riesgo comúnmente utilizados se encuentran los tipos de tasas de interés, los tipos de cambio, los precios de las acciones, las volatilidades así como precios de las materias primas.

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

(I.c) Este riesgo se monitorea en los distintos portafolios de inversiones con que cuenta SHF (incluyendo el portafolio de instrumentos Derivados).

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

(II.a) La siguiente tabla muestra el V@R que se tiene en los distintos portafolios de inversiones al cierre de agosto de 2012:

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

	V@R Mercado (miles de pesos)
SHF	\$239,439

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el período junio – agosto de 2012 fue:

	V@R Mercado (miles de pesos)
SHF	\$240,614

- b. Riesgo de Crédito. (1.b) Entendido como riesgo de que una contraparte no liquide una obligación por su valor completo, ya sea al vencimiento o en cualquier momento posterior. En los sistemas de intercambio de valores, la definición por lo general incluye el riesgo de costo de reposición o remplazo y el riesgo de principal.

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

Para las posiciones en Derivados, SHF mide el riesgo de costo de reposición, a través de simulación tipo Monte Carlo, donde se evalúa cada una de las posiciones a lo largo de toda la vida del instrumento, se agregan por contraparte y con base en las trayectorias generadas y se obtiene un valor en riesgo.

(I.c) Este riesgo se monitorea para todas las contrapartes con las cuales se tiene alguna posición, ya sea en Tesorería y/o Derivados.

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

(II.a) La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene en los distintos portafolios, Inversiones y Derivados al 31 de agosto de 2012:

Portafolio	V@R de Crédito
Tesorería =	1,190,855
Derivados =	5,036,719

*Cifras en miles de pesos

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el periodo junio – agosto de 2012 fue:

Portafolio	V@R Promedio (Jun - Ago. 2012)
Tesorería =	702,531
Derivados =	5,086,764

*Cifras en miles de pesos

- c. Riesgo de Liquidez. (I.b) Entendido como el riesgo de que una contraparte (o un participante en un sistema de liquidación) no liquide una obligación por su valor total cuando ésta vence. El riesgo de liquidez no implica que una contraparte o participante sea insolvente, dado que existe la posibilidad de que pueda liquidar sus obligaciones de débito en una fecha posterior no determinada. Como resultado de la garantía que existe del Gobierno Federal para las operaciones que realice SHF, este cuenta con un riesgo de liquidez importante.

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

Para los instrumentos Derivados, se generan escenarios tipo Monte Carlo con los cuales se obtienen distribuciones sobre llamadas de margen plausibles, que en determinado momento podrían generar una necesidad de liquidez a SHF.

(I.c) En el caso de Tesorería, este riesgo se monitorea para el portafolio de Disponibilidades. Para el caso de Derivados este riesgo se monitorea a través de las llamadas de margen susceptibles de hacerse a nivel de contraparte.

(I.d) En el caso de Tesorería, se generan escenarios de estrés sobre los niveles de volatilidad de los spreads, tal que los niveles de confianza revelado son, bajo un supuesto de normalidad, de 97.7% y 99.9% con un horizonte de un día. En el caso de Derivados, el nivel de confianza utilizado es de 99% con un horizonte de una semana.

(II.a) La siguiente tabla muestra la exposición que se tiene para los portafolios de Disponibilidades y Derivados (llamadas de margen) al 31 de agosto de 2012:

Portafolio	Riesgo de Liquidez
Tesorería =	0.03%
* Derivados =	376,372

*Cifras en miles de pesos

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados

31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

(II.d) El valor promedio de exposición por este tipo de riesgo durante el trimestre de junio-agosto de 2012 fue:

Portafolio	Riesgo de Liquidez (Jun - Ago. 2012)
Tesorería =	0.02%
* Derivados =	316,215

*Cifras en miles de pesos

2. Riesgos de Cartera. Entendidos como aquéllos asociados al otorgamiento de crédito y/o garantías de SHF, en su carácter de banco de segundo piso, y reflejado dentro de su cartera crediticia o avales otorgados a través de los diversos productos con los que cuenta. Así como, por aquellos asociados a los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que fueron afectados por algunas Entidades Financieras, principalmente, en los derechos de los créditos otorgados con recursos de SHF. De acuerdo al tipo de riesgo, éste puede ser: Contraparte e Individual.

a. Riesgo de Crédito Contraparte: (I.b) Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos otorgados a los Intermediarios Financieros (IFs), así como de las garantías otorgadas a vehículos especiales. Este riesgo está presente tanto en los créditos a los intermediarios para individualización y construcción a través de líneas de fondeo individual, fondeo puente, líneas de liquidez, microcréditos y autoproducción, como en las cuentas de orden por motivo de las Garantías de Pago Oportuno otorgadas sobre líneas bancarias, certificados bursátiles y fideicomisos de bursatilización puente e individuales.

(I.c) SHF hace uso de una metodología interna de calificación del Intermediario Financiero (IF), así como su equivalencia con las calificaciones para el riesgo corporativo y administración de activos publicados por Agencias Calificadoras para con ello estimar la probabilidad de incumplimiento. Adicionalmente, se realizan Análisis de Suficiencia de Capital de los IFs para hacer frente a sus obligaciones con SHF.

En función de un Estudio de Severidad realizado por SHF y de la composición de los créditos otorgados, se estima una Severidad de Pérdida (SP) para cada IF.

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

b. Riesgo de Crédito Individual: (I.b) Se refiere a las pérdidas potenciales asociadas al incumplimiento de las obligaciones contractuales de los créditos individuales, así como de la recuperación de los créditos en situación de morosidad. Este riesgo está presente en todo crédito hipotecario individual que tenga cualquiera de las garantías de incumplimiento otorgadas por SHF, así como en la cartera individual que respalda los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que fueron afectados por algunas Entidades Financieras, principalmente, en los derechos de los créditos otorgados con recursos de SHF.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

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

(I.c) El cálculo de la Pérdida Esperada (PE) se realiza a través de los lineamientos establecidos por las Disposiciones en materia de estimación preventiva para riesgos crediticios. La definición de la SP y la PI se realiza con base en lo establecido en el artículo 99 Bis 2 de las Disposiciones.

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

Las estadísticas de riesgo relevantes para la cartera de crédito de contraparte e individual son:

Cartera	Exposición	Pérdida Esperada	Pérdida No Esperada	V@R (99.9)	Reservas
Crédito de Contraparte e Individual	64,452	8,905	5,702	14,607	11,655

Cifras en millones de pesos

3. Riesgos no Discrecionales. Tal como lo establecen las Disposiciones, estos riesgos pueden separarse en Operacional, Tecnológico y Legal. Dado que SHF no se encuentra autorizada para calcular sus requerimientos de capital mediante modelos internos, el apartado II. a) de las Disposiciones no aplica la divulgación de valor en riesgo. En su lugar, se cuantifica el requerimiento de capitalización básico, de conformidad con las Disposiciones y se han realizado estimaciones que permitan evaluar el impacto en el índice de capitalización de SHF.

- a. Riesgo Operacional (I.b.2). El Riesgo Operacional en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

El Riesgo Operacional se refiere a las pérdidas potenciales asociadas a fallas en sistemas o tecnología, deficiencias en los procesos legales, de negocio o de apoyo implicando recursos humanos o eventos externos. Este riesgo está presente en la totalidad de los procesos de SHF, ya que a diferencia de las otras categorías, el riesgo operacional no se asocia directamente a instrumentos financieros o títulos de crédito.

La metodología para la medición y seguimiento de riesgos operativos se apega al esquema de autoevaluación a través de Ingenieros de Proceso, designados por cada unidad de negocio o área sustantiva; ésta se presentó y autorizó por el CAIR e informó al Consejo Directivo, y su contenido es acorde con los criterios de capitalización BIS II.

Con base en lo anterior, los Ingenieros de Proceso y la DAIR determinan pérdidas desde un enfoque cualitativo (alta, media o baja), con base en los riesgos identificados para cada proceso producto o área. Con esta información se identifican los focos de atención operativa más relevantes, para los cuales, conjuntamente con el Ingeniero de Proceso relacionado, definen mitigantes y métricas de seguimiento periódico.

El Riesgo Operativo en SHF contempla a los procesos sustantivos involucrados en la gestión de los portafolios de tesorería (inversiones y derivados) y crédito.

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Para la medición de Riesgos Operativos de SHF se integran aquellos eventos e incidencias que podrían afectar su operación diaria y se da seguimiento a los riesgos operativos identificados en las Guías de Autocontrol de Procesos. Cabe mencionar que durante agosto de 2012, no se tuvieron impactos operativos significativos en SHF.

- b. **Riesgo Tecnológico (I.b.2).** El Riesgo Tecnológico en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

El Riesgo Tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes de SHF.

Para la administración del Riesgo Tecnológico se generan reportes diarios que monitorean el estado del centro de cómputo y se revela cualitativamente el grado de impacto que pudiera tener cada evento. Hasta la fecha ninguno de estos eventos ha implicado suspender la operación de SHF. En lo que respecta al desarrollo de sistemas, se han observado impactos sensibles que han afectado el grado de respuesta operativa de los sistemas de SHF al interior como al exterior; con esos eventos se determinan potenciales pérdidas cualitativas y cuantitativas.

El Riesgo Tecnológico en SHF contempla a las aplicaciones tecnológicas de los portafolios de tesorería (inversiones y derivados) y crédito.

Adicionalmente, se realizan eventualmente auditorías de vulnerabilidad tecnológica, cuyos resultados son presentados al CAIR.

Respecto al Riesgo Tecnológico durante agosto de 2012, no se presentaron minutos de falla en el servidor de Internet de SHF.

- c. **Riesgo Legal (I.b.2)** El Riesgo Legal en SHF se fundamenta en la definición establecida en el Artículo 66 de las Disposiciones de la Comisión.

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

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

Adicionalmente, se realizan auditorías anuales que permitan evaluar todos los aspectos señalados en las Disposiciones en su Artículo 86, fracción III, inciso c.

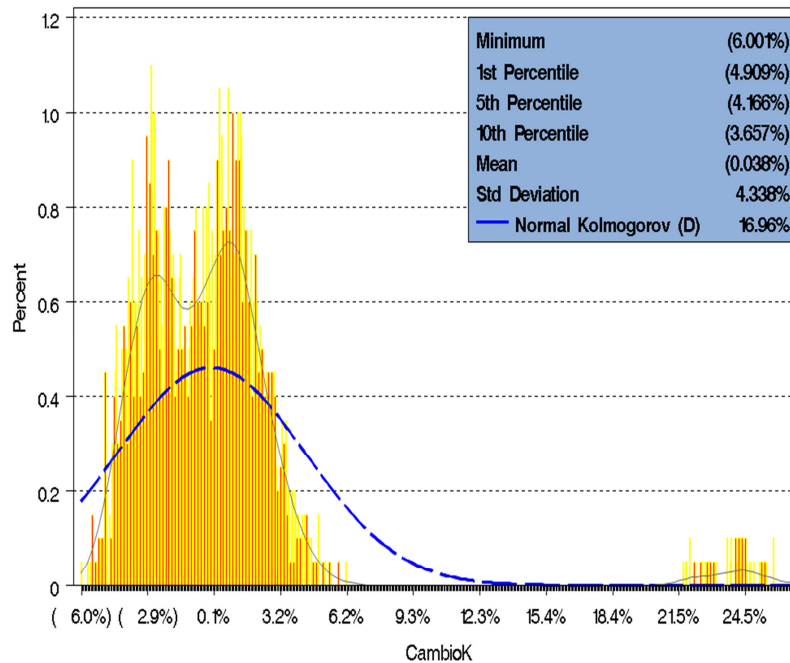
Respecto al Riesgo Legal durante agosto de 2012, la reserva cubre adecuadamente las pérdidas potenciales de las Controversias Judiciales en curso.

Con respecto a lo solicitado en el Artículo 88, numeral II, inciso b) de las Disposiciones, referente a las variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico, es importante señalar que SHF realiza simulaciones vía Monte Carlo con el fin de conocer los posibles cambios del valor económico del Capital,

Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo y subsidiarias

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

su duración, así como un análisis de brechas de liquidez. Esta información es presentada mensualmente en las sesiones del CAIR.



Duración del capital AGOSTO: 52.62 - 47.66 = +4.96

$$D_K = \frac{A}{K} D_A - \frac{P}{K} D_P$$

Nota 31 - Nuevos pronunciamientos contables-

El CINIF emitió durante diciembre de 2012 y 2011 algunas NIF, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2013 y las Mejoras 2012. Se considera que los criterios contables o NIF no afectarán sustancialmente la información financiera que presenta SHF:

NIF B-3 “Estado de resultado integral” establece la elección por parte de la entidad de presentar el resultado integral en uno o dos estados. Asimismo, precisa que los otros resultados integrales (ORI) deben presentarse después de la utilidad o pérdida neta, elimina el concepto de partidas no ordinarias y establece los requisitos que deben contener los otros ingresos y gastos para considerarse como tal.

NIF B-4 “Estado de cambios en el capital contable” establece las normas para la presentación del estado antes mencionado; así como, las revelaciones requeridas en caso de que se lleven a cabo ciertos movimientos en el capital contable.

***Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de
Desarrollo y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros consolidados
31 de agosto de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Nota 32 - Eventos subsecuentes:

Posterior a la presentación de los estados financieros del 31 de agosto de 2012, no han ocurrido eventos subsecuentes que hayan modificado sustancialmente su valor o produzcan cambios en la información presentada.

RÚBRICA

Lic. Javier Gavito Mohar
Director General

RÚBRICA

Lic. José Arturo León García
Director General Adjunto de Finanzas

RÚBRICA

C.P. Víctor Moisés Suárez Picazo
Director de Contraloría Interna
responsable del área de Auditoría Interna

RÚBRICA

C.P. Alan Noé Calderón Pérez
Subdirector de Contabilidad