



INFORME ANUAL 2023



La Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano Marcia L. Fudge
y la Presidenta de Ginnie Mae Alanna McCargo.



ÍNDICE

MENSAJE DE LA SECRETARIA	4
MENSAJE DE GINNIE MAE.....	5
RESUMEN EJECUTIVO	7
PROMOVER LA PROPIEDAD DE VIVIENDA MEDIANTE LA CREACIÓN DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS MÁS ACCESIBLE E INCLUSIVO.....	8
I. AMPLIAR LA DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS PARA LOS PARTICIPANTES DESATENDIDOS Y AMPLIAR EL ACCESO A LOS PROGRAMAS DE GINNIE MAE.....	10
II. AUMENTAR EL PRECIO DE LOS VALORES DE GINNIE MAE	12
III. AVANCE EN LA DIGITALIZACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL PROGRAMA DE VALORES RESPALDADOS POR HIPOTECAS.....	14
IV. PROPORCIONAR UNA VOZ DE LIDERAZGO EN EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS	16
EL CAMINO POR RECORRER	18
DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA GERENCIA SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES.....	20
AUDITORÍA DE LOS AÑOS FISCALES 2023 Y 2022.....	AUDITORÍA-1
ANEXO A	A-1

MENSAJE DE LA SECRETARIA



TENER UNA REPERCUSIÓN POSITIVA EN EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DURANTE 55 AÑOS

En la Administración Biden-Harris, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. ha hecho avances por superar las barreras hacia la asequibilidad, aumentar el acceso a la propiedad de la vivienda, especialmente en grupos desatendidos, y contribuir a un sistema de financiamiento de viviendas más equitativo.

El aumento de los costos de construcción, la falta de viviendas asequibles, la inflación y el aumento de las tasas de interés exacerban los desafíos y las disparidades ya existentes. Ginnie Mae juega un rol fundamental para garantizar que las personas y las familias puedan acceder a hipotecas asequibles, incluso en tiempos de estrés económico.

Durante 55 años, Ginnie Mae se ha esforzado por volver realidad la propiedad y el alquiler de viviendas asequibles y equitativas para millones de hogares estadounidenses, con un enfoque particular en las comunidades históricamente desatendidas. Por cinco décadas, Ginnie Mae ha sido un motor de liquidez para préstamos hipotecarios respaldados por el Gobierno a prestatarios con ingresos de bajos a moderados (Low-to-Moderate Income, LMI), compradores de vivienda por primera vez, personas mayores, veteranos, comunidades rurales y tribus.

El compromiso de Ginnie Mae para asegurar que los prestamistas hipotecarios tengan la liquidez necesaria para ampliar su alcance a otros prestatarios que históricamente se han enfrentado a barreras para acceder a créditos y viviendas asequibles tendrá una repercusión incluso en más hogares de las futuras generaciones.

A pesar de los desafíos del año fiscal 2023, el equipo de Ginnie Mae logró resultados importantes al ayudar a más de 1.2 millones de hogares. De hecho, durante el año fiscal 2023 Ginnie Mae ha avanzado en la mejora de la profundidad y amplitud de los esfuerzos de repercusión social y sostenibilidad de su programa a través de varias actualizaciones de las políticas programáticas, incluida su nueva designación de bonos sociales para inversores. Este trabajo promueve la meta estratégica 3 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) para "promover la propiedad de vivienda" y la meta 3B específica de Ginnie Mae de "crear un sistema de financiamiento de viviendas más accesible e inclusivo".

A través de todo esto, la corporación ha creado una repercusión social a través de su negocio principal, al tiempo que demuestra fortaleza fiscal y mejora su capacidad de gestión de riesgos y tecnología en todo tipo de entornos económicos.

A medida que miramos hacia los próximos 55 años, celebro que Ginnie Mae continúe liderando e impulsando objetivos estratégicos que garanticen un sistema de financiamiento de viviendas equitativo, sostenible y asequible en EE. UU. que preste servicio a todos los estadounidenses.

Durante 55 años, Ginnie Mae se ha esforzado por volver realidad la propiedad y el alquiler de viviendas asequibles y equitativas para millones de hogares estadounidenses, con un enfoque particular en las comunidades históricamente desatendidas.

MARCIA L. FUDGE
SECRETARIA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE EE. UU.

MENSAJE DE GINNIE MAE



ESTIMADA SEÑORA SECRETARIA:

Tengo el privilegio de presentar el informe anual del año fiscal 2023 para la Asociación Nacional de Hipotecas del Gobierno (Ginnie Mae), que refleja otro año de crecimiento de la cartera y un sólido desempeño empresarial. Ginnie Mae sigue cumpliendo su misión principal de ampliar la asequibilidad de la vivienda en Estados Unidos al conectar el capital nacional y global con el sistema nacional de financiamiento de viviendas.

Ginnie Mae ha ayudado a decenas de millones de hogares estadounidenses a acceder a préstamos hipotecarios asequibles, a la propiedad de vivienda y a las oportunidades de alquiler a lo largo de sus 55 años de historia. Al celebrar nuestro 55.º aniversario, en el año fiscal 2023, Ginnie Mae apoyó a más de 1.2 millones de hogares que servían a veteranos y miembros en servicio y a comunidades urbanas, rurales, tribales y desatendidas. La emisión de valores respaldados por hipotecas (Mortgage-Backed Securities, MBS) superó los \$404,400 millones, donde los MBS en circulación de Ginnie Mae sobresalieron y alcanzaron un máximo histórico de \$2.476 billones, lo que representa el 35% del mercado total de los MBS. Estas cifras reflejan un crecimiento de la cartera de \$188,400 millones, un aumento interanual del 8.25%.

Durante el año, las condiciones macroeconómicas, lo que incluye el aumento de las tasas de interés y la falta de oferta de viviendas asequibles, produjeron presiones sobre el mercado inmobiliario de EE. UU., lo que disminuyó el otorgamiento de hipotecas en general en comparación con el año anterior. A pesar de estos tiempos difíciles, en el año fiscal 2023, la emisión de MBS mes a mes de Ginnie Mae superó los volúmenes de las empresas patrocinadas por el Gobierno (Government Sponsored Enterprises, GSE), Fannie Mae y Freddie Mac, lo que indica que los programas de préstamos hipotecarios respaldados por el Gobierno siguieron siendo una opción crítica para los prestatarios.

Durante el primer trimestre del año fiscal 2023, mientras que los prestamistas hipotecarios y emisores convencionales experimentaron restricciones de liquidez, el aumento de las presiones sobre el sector de hipotecas inversas llevó a un gran emisor a la quiebra y a la incautación de la cartera de MBS inversas de Ginnie Mae. Ginnie Mae ejecutó una transición continua a medida que ampliaba sus funciones comerciales esenciales y las obligaciones financieras asociadas para gestionar esta cartera. Nuestro equipo dedicado utilizó proactivamente todas las herramientas disponibles para brindar estabilidad al mercado y garantizar que las personas mayores pudieran acceder a su capital inmobiliario, lo que le demuestra a la industria que Ginnie Mae defiende su garantía.

En el año fiscal 2023, la propuesta de valor de Ginnie Mae se mantuvo firme. Las reuniones de inversores nacionales e internacionales revelaron, una vez más, que los valores de Ginnie Mae son una inversión atractiva y estable, especialmente para aquellos inversores que buscan maximizar su repercusión social y desarrollo sostenible. En respuesta a la demanda de los inversores, un punto focal del año fiscal fue la expansión de nuestro marco de sostenibilidad centrado en la divulgación para grupos de ingresos de bajos a medianos y la actualización de la etiqueta de bonos sociales únicos en su tipo dentro de nuestra cartera. Estos esfuerzos cuentan la historia del papel fundamental de Ginnie Mae como una organización de repercusión social con una posición única y poderosa en la industria de financiamiento de viviendas.

Durante el año, seguimos colaborando con las partes interesadas y los socios de las agencias federales para promover formas innovadoras de ampliar la garantía de Ginnie Mae a prestamistas impulsados por la misión, como cooperativas de crédito, instituciones financieras de desarrollo comunitario y agencias de financiamiento de viviendas. A través del Comité Interinstitucional de Inversión Comunitaria (Interagency Community Investment Committee, ICIC) de la Administración Biden-Harris estamos aprovechando nuestros conocimientos, experiencia, programas y asociación de larga data con los Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios para aumentar la liquidez de las hipotecas respaldadas por el Gobierno y conectar el poder de los mercados de capitales con la pasión y el conocimiento de los prestamistas de la comunidad y los vecindarios a los que atienden.

El año fiscal 2023 nos ha demostrado que podemos abordar con éxito cualquier desafío trabajando en colaboración con las partes interesadas públicas y privadas, contrapartes y socios de agencias federales. Estoy agradecida por su continuo apoyo a la misión y los programas de Ginnie Mae a medida que trabajamos juntos para encontrar soluciones innovadoras y duraderas a la asequibilidad de la vivienda y la liquidez, y permanecer activamente comprometidos con nuestras partes interesadas para promover un sistema de financiamiento de viviendas más equitativo para todos.

ALANNA MCCARGO
PRESIDENTA DE GINNIE MAE

Al celebrar nuestro 55.º aniversario, en el año fiscal 2023, Ginnie Mae apoyó a más de 1.2 millones de hogares que servían a veteranos y miembros en servicio y a comunidades urbanas, rurales, tribales y desatendidas.



CORRECCIÓN

Hemos actualizado el programa Mortgage Partnership Finance® (MPF®) y la información del Comité Interinstitucional de Inversión Comunitaria (ICIC) en las páginas 10 y 11 para reflejar mejor la naturaleza del trabajo entre Ginnie Mae y los Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios en estas áreas. Damos las gracias al FHLBC por su revisión y aporte a esta sección.

RESUMEN EJECUTIVO

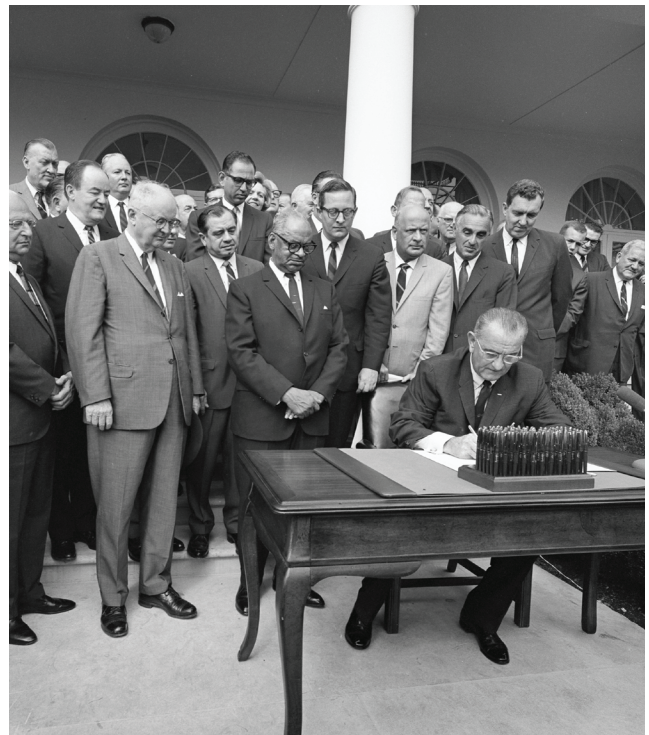
El 1.º de agosto de 2023 se cumplió el 55.º aniversario de la promulgación de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 que creó la Asociación Nacional de Hipotecas del Gobierno (Ginnie Mae) como una corporación gubernamental independiente dentro de EE. UU. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) estuvo encargado de apoyar la liquidez para los programas de préstamos hipotecarios del Gobierno a través del mercado secundario. Ginnie Mae fue creada de la mano de la Ley de Derechos Civiles de 1968, la cual consagró los derechos de todos los estadounidenses para acceder a una vivienda justa y asequible y a préstamos hipotecarios para culminar un año de progresos notables hacia la construcción de un sistema de financiamiento de viviendas y una sociedad más equitativa y sólida.

El Congreso estableció a Ginnie Mae para promover el acceso al crédito hipotecario en toda la nación con un enfoque intencional en brindar apoyo a hogares con ingresos de bajos a moderados (LMI), centros urbanos, zonas rurales y otras comunidades históricamente desatendidas. Actualmente, Ginnie Mae también apoya a personas mayores, veteranos y comunidades tribales. Ginnie Mae ofrece confianza plena y garantías explícitas de crédito del Gobierno de EE. UU. en el pago oportuno a los inversores de capital e intereses sobre los valores respaldados por hipotecas (MBS) avalados por préstamos de viviendas unifamiliares y multifamiliares y asegurados o garantizados a través de los programas de préstamos de la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), del Departamento de Asuntos de Veteranos (Veterans Affairs, VA) de EE. UU., de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture, USDA) y de la Oficina de Programas de Nativos Americanos dentro de Viviendas para Comunidades Indígenas (Public Indian Housing, PIH) del HUD.

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae tuvo un fuerte desempeño de MBS a pesar de las tendencias sin precedentes en el contexto macroeconómico de viviendas, donde hubo tasas de interés aceleradas y una falta de oferta de viviendas asequibles que desaceleró el otorgamiento de hipotecas. En el año fiscal 2023, como testimonio de su resiliencia, la cartera de MBS de Ginnie Mae creció unos \$188,400 millones con respecto al año pasado, lo que representa un aumento interanual del 8.25%. La emisión total de MBS de Ginnie Mae en el año fiscal 2023 fue de \$404,400 millones, lo que representa el apoyo a más de 1.2 millones de hogares en Estados Unidos. Los MBS en circulación de Ginnie Mae alcanzaron otro máximo histórico de \$2.476 billones¹, lo que representa un 35% del mercado total de MBS en EE. UU.

Ginnie Mae logró este crecimiento mientras las comunidades y los hogares de todo el país enfrentaban condiciones de mercado difíciles. Si bien el volumen de MBS disminuyó en

general, proporcionalmente, el volumen de Ginnie Mae se redujo a un ritmo más lento que el resto del mercado de MBS. Mes a mes, el volumen de Ginnie Mae superó el de las empresas patrocinadas por el Gobierno (GSE), Freddie Mac y Fannie Mae, lo que reflejó la resiliencia de los programas hipotecarios federales y la necesidad crítica de opciones de financiamiento asequibles en tiempos de aumento de las tasas de interés y precios de las viviendas.



Presidente Lyndon B. Johnson firma un proyecto de ley que establece un Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Fotografía de la biblioteca LBJ por Donald Stoderl.

¹ El saldo restante del capital (Remaining Principal Balance, RPB) al final del año fiscal 2023 fue de \$2.473 billones.

A lo largo del año fiscal 2023, para garantizar el apoyo continuo y la escala de los programas hipotecarios asegurados por el Gobierno, Ginnie Mae mejoró su enfoque para satisfacer las necesidades y los riesgos que enfrentan sus emisores e inversores. Entre los aspectos destacados y logros del año se encuentran lo siguiente:

- Mejoras continuas en la plataforma de titulización y capacidades de digitalización para emisores gracias a la migración tecnológica de Ginnie Mae a la nube y capacidades de automatización digital ampliadas.
- Ampliar el acceso a Ginnie Mae mediante estrategias de asociación mejoradas con los Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios (FHLBanks); asumir un papel de liderazgo en el Comité Interinstitucional de Inversión Comunitaria (ICIC) Biden-Harris y ampliar el trabajo del grupo de trabajo de las Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario e Instituciones Depositarias de Minorías (CDFI-MDI) de Ginnie Mae para que incluya actividades de divulgación con las cooperativas de crédito y las Agencias de Financiamiento de Viviendas (HFA).
- El despliegue de las mejoras en las divulgaciones de los inversores de LMI en los MBS y un marco de sostenibilidad que describa la repercusión social y ambiental de los MBS de Ginnie Mae para los inversores nacionales e internacionales que tienen mandatos y metas ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) con la cartera.
- Apoyo adicional para el programa de hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM) de la FHA a través de las mejoras del programa HECM MBS (HMBS) de Ginnie Mae y la adopción de una gran cartera hipotecaria de HMBS debido a un fallo del emisor.

El presente informe anual tiene por objeto brindar información general sobre Ginnie Mae y su actual situación financiera a legisladores y partes interesadas. El informe se prepara anualmente para satisfacer los requisitos legales correspondientes, conforme a las disposiciones de la Ley de Control de Empresas del Gobierno, Título 32 del Código de Estados Unidos (United States Code, USC), Sección 9106.

PROMOVER LA PROPIEDAD DE VIVIENDA MEDIANTE LA CREACIÓN DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS MÁS ACCESIBLE E INCLUSIVO

Constituida para aumentar la cantidad de viviendas a bajo costo en Estados Unidos al vincular el capital nacional y global al mercado nacional de financiamiento de viviendas, Ginnie Mae es el principal proveedor de liquidez para los programas hipotecarios del Gobierno. A lo largo de su historia, Ginnie Mae ha apoyado el financiamiento de viviendas asequibles y equitativas para decenas de millones de hogares estadounidenses al prestar servicio a prestatarios con LMI, compradores de vivienda por primera vez, veteranos, personas mayores y comunidades urbanas, rurales y tribales.

Desde el inicio de la crisis financiera global de 2008, la cartera de MBS de Ginnie Mae ha crecido cada año. Esta tendencia se mantuvo en el año fiscal 2023 donde la emisión de MBS alcanzó los \$404,400 millones, lo que refleja un crecimiento interanual de \$188,800 millones con respecto al año fiscal 2022. En el año fiscal 2023, la cartera pendiente alcanzó un máximo de \$2.476 billones², lo que representa

el 35% del mercado de MBS de EE. UU., un crecimiento impresionante interanual de más del 8.25%.

Al final del año fiscal 2023, las garantías de MBS incluyeron más de 14,000 préstamos multifamiliares para apoyar más de 1.3 millones de unidades de vivienda de alquiler asequibles en los mercados urbanos y rurales. Asimismo, durante el

² El saldo restante del capital (Remaining Principal Balance, RPB) al final del año fiscal 2023 fue de \$2.473 billones.

año, Ginnie Mae tituló 13 préstamos multifamiliares y más de 18,000 préstamos unifamiliares en reservas indias americanas reconocidas por el Gobierno federal y tierras fiduciarias fuera de las reservas.

Al final del año fiscal 2023, las hipotecas aseguradas por la FHA representaron el 65.0% de la emisión en los grupos de Ginnie Mae. Las hipotecas garantizadas por el VA representaron el 31.3%, y los préstamos tribales y del USDA aportaron el resto.

En el año fiscal 2023, las hipotecas para los compradores de vivienda por primera vez a través de las cuatro agencias gubernamentales, la FHA, el VA, el USDA y PIH, avalaron casi el 68% de la emisión de Ginnie Mae, manteniéndose constante año tras año con solo una ligera disminución respecto al año fiscal 2022.

Centrándose en los programas de préstamos hipotecarios unifamiliares de la FHA, durante el año fiscal 2023, el 98% de los préstamos asegurados unifamiliares de la FHA se agruparon en los MBS de Ginnie Mae. De los préstamos titulizados de la FHA para hogares con una prestataria principal mujer, el 61% eran compradores de vivienda por primera vez, lo que representa un aumento de 6 puntos porcentuales en comparación con el año fiscal 2022.

De los préstamos titulizados de la FHA otorgados a hogares para los que se reveló su origen étnico, la mayoría de los préstamos concedidos a hogares de color fueron a compradores de vivienda por primera vez. Dentro del subgrupo de préstamos por raza/origen étnico, el porcentaje de esos préstamos para compradores de vivienda por primera vez en el año fiscal 2023 aumentó en comparación con el año fiscal 2022, como se muestra a continuación:

- 71% para hogares asiáticos americanos e isleños del Pacífico en comparación con el 62% en el año fiscal 2022, un aumento de 9 puntos porcentuales.
- 80% para hogares afroamericanos en comparación con el 62% en el año fiscal 2022, un aumento de 18 puntos porcentuales.
- 75% para hogares hispanos en comparación con el 68% en el año fiscal 2022, un aumento de 7 puntos porcentuales.
- 65% para hogares de nativos americanos en comparación con el 63% en el año fiscal 2022, un aumento de 2 puntos porcentuales.

En el año fiscal 2023, aunque las condiciones macroeconómicas, como el aumento de las tasas de interés y la falta de oferta de viviendas asequibles, provocaron que la emisión general de MBS disminuyera; mes a mes, el volumen de emisión de Ginnie Mae, compuesto íntegramente por MBS avalados por préstamos respaldados por el Gobierno, sobrepasó el volumen de las GSE.

El reconocimiento del HUD ante la significativa repercusión de Ginnie Mae en el financiamiento accesible de viviendas se refleja en el papel prominente que tiene Ginnie Mae en el plan estratégico del HUD. El año pasado, por primera vez en la historia, el HUD incluyó a Ginnie Mae en su Plan Estratégico Quinquenal 2022-2026 con el objetivo de “promover la propiedad de vivienda mediante la creación de un sistema de financiamiento de viviendas más accesible e inclusivo”. Para lograr este objetivo, Ginnie Mae está ejecutando cuatro estrategias integrales:

1. Ampliar la disponibilidad de financiamiento de viviendas para los participantes desatendidos y ampliar el acceso a los programas de Ginnie Mae.
2. Buscar otros métodos para aumentar el precio de los valores de Ginnie Mae mediante el cumplimiento de nuevas fuentes de demanda de los inversores.
3. Desarrollar la capacidad operativa para avanzar en la digitalización y optimización de la plataforma de MBS de Ginnie Mae para impulsar resultados más eficientes para emisores, inversores y prestatarios.
4. Proporcionar una voz líder en el sistema de financiamiento de viviendas mediante la colaboración con las partes interesadas clave para comunicar y coordinar los objetivos estratégicos de Ginnie Mae.

Las siguientes secciones resumen cómo las iniciativas y los logros de Ginnie Mae en el año fiscal 2023 hicieron progresar estas estrategias.



La Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano Marcia L. Fudge habla a una audiencia durante la Cumbre de Garantías Colaterales de Ginnie Mae.

I. AMPLIAR LA DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS PARA LOS PARTICIPANTES DESATENDIDOS Y AMPLIAR EL ACCESO A LOS PROGRAMAS DE GINNIE MAE

Grupo de trabajo de las CDFI-MDI y asociación con los Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae siguió buscando asociaciones y vías para que la garantía de Ginnie Mae y el mercado secundario fuesen más accesibles para los prestamistas, de manera que se pudiesen ampliar las oportunidades de préstamo estatales y locales y llegar a prestatarios incluso más desatendidos. En el año fiscal 2022, Ginnie Mae puso en marcha su grupo de trabajo conformado por Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (Community Development Financial Institutions, CDFI) e Instituciones Depositarias de Minorías (Minority Depository Institutions, MDI) (CDFI-MDI) para lograr un mayor entendimiento de los obstáculos que desafían a los prestamistas comunitarios más pequeños. Para promover ese trabajo, en el cuarto trimestre del año fiscal 2022, Ginnie Mae ejecutó un memorando de entendimiento (Memorandum of Understanding, MOU) de intercambio de información con el fondo de las CDFI del Tesoro, que culminó con la recepción de datos en el primer trimestre del año fiscal 2023, para facilitar la investigación y la conversación con las CDFI y las MDI.

En el año fiscal 2023, el grupo de trabajo de las CDFI-MDI llevó a cabo grupos de discusión con depositarios de las CDFI (bancos y cooperativas de crédito) y no depositarios (fondos de préstamos). Las conversaciones se centraron en los obstáculos que enfrentan las CDFI, como asistencia de pago inicial y suscripción de ingresos. Durante el año, Ginnie Mae también amplió su grupo de trabajo para investigar los desafíos que enfrentan las Agencias de Financiamiento de Viviendas (Housing Finance Agencies, HFA) locales.

En el año fiscal 2023, los hallazgos del grupo de trabajo de las CDFI-MDI fueron decisivos para continuar la asociación de Ginnie Mae con la Administración Nacional de Cooperativas de Crédito (National Credit Union Administration, NCUA) con el fin de explorar formas innovadoras para que las cooperativas de crédito comunitarias tengan acceso a la garantía Ginnie Mae. Durante el año fiscal, Ginnie Mae y la NCUA realizaron un seminario web conjunto al que asistieron más de 200 cooperativas de crédito, en el que se explicaron los préstamos hipotecarios gubernamentales y los programas de MBS de Ginnie Mae.

Con los conocimientos y la información que obtuvo el grupo de trabajo de las CDFI-MDI, Ginnie Mae continuó sus esfuerzos para ampliar su asociación con el Banco Federal de Préstamos Hipotecarios de Chicago (FHLBank de Chicago) y el

Programa Mortgage Partnership Finance® (MPF®). A través del Programa MPF, el FHLBank de Chicago, como “emisor de registros”, acumula y tituliza las hipotecas respaldadas por el Gobierno originadas por las Instituciones Financieras Participantes (Participating Financial Institutions, PFI) del MPF en la plataforma de MBS de Ginnie Mae, ofrece mejores precios y liquidez y permite a los prestamistas más pequeños aumentar su repercusión. Actualmente, seis de los once Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios (FHLBanks) participan activamente en el Programa MPF con otros cuatro FHLBanks utilizando el servicio maestro del Programa MPF y apoyo operativo. Desde su creación, el Programa MPF ha producido más de \$3,110 millones en la emisión de MBS de Ginnie Mae, apoyando a más de 14,500 hogares en todo el país. Ginnie Mae se compromete a aumentar el volumen del Programa MPF involucrándose más a fondo con las comunidades desatendidas al trabajar en colaboración con los FHLBanks.

Comité Interinstitucional de Inversión Comunitaria (ICIC)

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae hizo avanzar al Programa MPF a través del Comité Interinstitucional de Inversión Comunitaria (ICIC) de la Administración Biden-Harris, una coalición de agencias federales centrada en un conjunto de asuntos de implementación y operación que facilitarán el flujo de capital y otros recursos financieros hacia las comunidades desatendidas. El trabajo de los miembros del ICIC incluye evaluar de qué manera los programas federales pueden ser más accesibles a prestamistas de pequeña escala con recursos limitados. El Programa MPF, en asociación con Ginnie Mae y los FHLBanks participantes, es un ejemplo exitoso de dichos programas.



Director de Riesgos Gregory A. Keith conversa con el personal de Ginnie Mae durante la Cumbre Global de Inversores.



El Vicepresidente Ejecutivo Principal Sam Valverde, la Jefa de Personal Felecia Rotellini y el Director de Asuntos Externos Luke Villalobos y la Administradora de la Región V del HUD Diane Shelley posan con representantes del Banco Federal de Préstamos Hipotecarios de Chicago.

A partir del cuarto trimestre del año fiscal 2023, el HUD, una agencia miembro fundadora del ICIC, lidera los esfuerzos del ICIC. Ginnie Mae, como oficina del programa del HUD, reunió a los miembros del ICIC, al USDA y al fondo de CDFI del Tesoro para desarrollar una acción de la agencia que utiliza el Programa MPF como un vehículo para los prestamistas, que prestan servicio a comunidades rurales y tribales, puedan titular sus préstamos en el mercado hipotecario secundario. Esta acción de la agencia ayudará a las comunidades con LMI a obtener un mayor acceso a los programas hipotecarios gubernamentales mediante prestamistas comunitarios a través del Programa MPF. Ginnie Mae y sus socios del ICIC, trabajando junto a los FHLBanks, llevará a cabo actividades educativas diseñadas para llegar a los posibles nuevos originadores de hipotecas gubernamentales a través de tres seminarios web dirigidos a las comunidades tribales y rurales a finales del año calendario 2023. El primer seminario web se llevó a cabo en el cuarto trimestre del año fiscal 2023 en colaboración con el Programa MPF, el FHLBank de Chicago y el FHLBank de Des Moines, el USDA y Ginnie Mae, y logró llegar a más de 100 PFI. El 96% de los asistentes expresó su deseo de querer aprender más sobre los programas de préstamos gubernamentales. Mientras continúa el trabajo con el ICIC en esta acción de la agencia, Ginnie Mae está formalizando un MOU con las agencias federales y los FHLBanks participantes para mejorar las capacidades de intercambio de datos, lo cual promoverá la iniciativa. La colaboración y el desarrollo del MOU comenzaron en el año fiscal 2023.

Apoyo al financiamiento de viviendas asequibles

Las viviendas prefabricadas se construyen en fábricas y se trasladan a las propiedades donde ubican, lo que reduce el costo de construcción y el tiempo de comercialización. El 10 de julio de 2023, el Joint Center for Housing Studies de Harvard señaló que, incluso teniendo en cuenta las diferencias de tamaño, servicios y el costo del transporte, las viviendas prefabricadas siguen siendo una solución más rentable en cuanto a viviendas asequibles en comparación con las viviendas construidas en el sitio. En algunos casos, se estima que el ahorro es de hasta el 73% en comparación con las viviendas construidas en el sitio. La industria y los legisladores prevén mayores oportunidades para la propiedad de viviendas por primera vez.

En el cuarto trimestre del año fiscal 2022, Ginnie Mae se asoció con la FHA para lanzar una iniciativa con el objetivo de redefinir los requisitos del programa para el préstamo y la titulación de viviendas prefabricadas del Título 1 y emitió al público una solicitud de información (Request for Input, RFI) de forma conjunta. Continuando este trabajo en el año fiscal 2023, se estudiaron e investigaron los resultados de la RFI. A través de este trabajo preparatorio se están desarrollando potenciales mejoras a las políticas y los programas, con el fin de atraer más prestamistas y crear acceso a la liquidez y al volumen a través de la garantía de Ginnie Mae para el año fiscal 2024.



De izquierda a derecha: Vicepresidente Sénior de la Oficina de Soluciones Empresariales de Datos y Tecnología Barbara Cooper-Jones, Presidente Alanna McCargo y Fannie Mae Vicepresidente Sénior y Director de Operaciones Ramon Richards conversan en la Cumbre de Garantías Digitales de Ginnie Mae.

II. AUMENTAR EL PRECIO DE LOS VALORES DE GINNIE MAE

Mejoras ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en los MBS de Ginnie Mae

Los inversores de los mercados de capitales nacionales y globales siguen impulsando la demanda de inversiones ambientales, sociales y de gobernanza (Environmental, Social and Governance, ESG), en particular las inversiones que tienen una repercusión social o ambiental medible. La estructura única de Ginnie Mae, como una plataforma de titulación y garante de MBS dedicada exclusivamente a programas hipotecarios gubernamentales, ha aprovechado con éxito la demanda de los inversores para impulsar un cambio social positivo desde nuestra primera oferta de MBS en 1970. Durante el año fiscal 2023, Ginnie Mae ha impulsado la conciencia de este historial de éxito al proporcionar divulgaciones confiables y confidenciales que reflejan nuestra repercusión social y ambiental.

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae suscribió memorandos de entendimiento con sus socios de agencias aseguradoras para obtener datos de préstamos para las hipotecas que se agrupan en nuestros MBS. Utilizando estos datos de grupos, Ginnie Mae comenzó a revelar datos de LMI, incluidos (1) el número de préstamos subyacentes otorgados a los prestatarios de LMI; (2) el porcentaje de la cuenta del préstamo de LMI fuera de la cuenta total del préstamo; (3) el saldo impago del capital (Unpaid Principal Balance, UPB) de los préstamos de LMI en los MBS; y (4) el porcentaje de UPB de los LMI del total de UPB de los MBS. Estas divulgaciones mejoradas aumentan la visibilidad de la repercusión social de los MBS de Ginnie Mae para los inversores nacionales e internacionales con estrategias de cartera ESG.

Los principales logros en el año fiscal 2023 incluyen varias implementaciones clave de mejoras y divulgaciones que

aumentan la propuesta de valor de inversión de Ginnie Mae y resaltan el compromiso a largo plazo de Ginnie Mae de financiar viviendas asequibles y sostenibles para las comunidades desatendidas y de bajos ingresos:

- En junio, Ginnie Mae publicó su primera [combinación de ESG](#) mensual. Esta representación visual de los datos de MBS permite a Ginnie Mae destacar, de un vistazo, la repercusión positiva del programa y las métricas ESG clave.
- En julio, Ginnie Mae anunció una nueva [página web ambiental, social y de gobernanza \(ESG\)](#) al sitio web de Ginnie Mae, la cual ofrece detalles sobre la estrategia ESG de la organización con un enfoque en la repercusión ambiental y social que el programa de MBS ofrece a los inversores.
- En septiembre, Ginnie Mae lanzó su etiqueta “Social Bond” (bono social) para prospectos unifamiliares de MBS a término y lanzó el [marco de repercusión social y sostenibilidad](#).

En conjunto, estas actualizaciones apoyan el trabajo orientado a la misión de Ginnie Mae y comunican la repercusión social positiva de sus programas a los inversores. Esta información adicional aumenta la conciencia de los inversores sobre la propuesta de valor de inversión en los valores de Ginnie Mae, lo que aumenta las oportunidades de atraer nuevas fuentes de capital para apoyar a los prestamistas y prestatarios a quienes Ginnie Mae sirve en última instancia.

Ginnie Mae fue reconocida por la Iniciativa de Bonos Climáticos como el mayor emisor de valores respaldados por activos verdes del año calendario 2022.

Valores Respaldados por Hipotecas del Programa HECM (HMBS)

Los Valores Respaldados por Hipotecas del Programa Hipotecas de Conversión del Valor de la Vivienda (Home Equity Conversion Mortgages, HECM) (HECM Mortgage-Backed Securities, HMBS) de Ginnie Mae proporciona capital y liquidez adicionales en apoyo del Programa de HECM de la FHA que capacita a cientos de miles de personas mayores para acceder a su capital inmobiliario con el fin de obtener seguridad financiera adicional y flexibilidad para que puedan envejecer en un lugar que les pertenezca. Es una solución financiera importante para las personas mayores que buscan formas de aumentar sus ingresos de jubilación al aprovechar el capital acumulado en su hogar. Los préstamos de HECM se agrupan en HMBS dentro del programa MBS II de Ginnie Mae, que apoya a los emisores de liquidez del HMBS. Los HMBS también sirven como garantía para los Negocios Hipotecarios de Inversión en Bienes Raíces (Real Estate Mortgage Investment Conduits, REMIC) de Ginnie Mae respaldados por los HMBS (H-REMIC).

El saldo impago del capital de los HMBS no aumentó durante el año fiscal 2023, se mantuvo en poco más de \$59,000 millones, lo que representa el apoyo a casi 287,000 hogares de personas mayores y refleja una disminución del 5% en los hogares desde el año fiscal 2022. La demanda de HMBS en el mercado estructurado permaneció constante y con un ligero aumento a pesar de las cambiantes condiciones macroeconómicas. En el año fiscal 2023 se emitieron 29 transacciones de H-REMIC, frente a las 24 del año fiscal 2022. Aunque las actividades de las HECM aumentaron en el cuarto trimestre del año fiscal 2023, con la solicitud y aprobación

de cuentas en el mes de agosto estando por encima de los promedios móviles de 12 meses, en el año fiscal 2023, los volúmenes de emisión de HMBS disminuyeron en respuesta a la aceleración de las tasas de interés.

Mientras que los prestamistas y emisores hipotecarios tradicionales sintieron limitaciones en cuanto a la liquidez en el año fiscal 2023, el sector de HMBS se enfrentó a un conjunto excepcionalmente agudo de desafíos de este entorno de tasas de interés. Este estrés se evidenció en el primer trimestre del año fiscal 2023, cuando un gran emisor de HMBS, Reverse Mortgage Funding (RMF), se declaró en bancarrota. Después de la bancarrota, Ginnie Mae extinguió RMF del programa de HMBS y se apoderó y asumió el control del servicio de la cartera de HMBS de RMF que consiste en más del 30% del mercado de HMBS con un valor de \$20,000 millones. Después de la incautación de la cartera en mora, Ginnie Mae asumió todas las obligaciones de servicio, asumiendo el papel de emisor. Al final del año fiscal, el balance general de Ginnie Mae aumentó más del 50% principalmente como consecuencia del incumplimiento de RMF.

Durante el año fiscal 2023, los nuevos desafíos en la disponibilidad de liquidez para el financiamiento de la captación de prestatarios terminaron siendo más apremiantes para la industria y los legisladores. Como respuesta, Ginnie Mae redujo el tamaño de los grupos para dar alivio a los emisores más pequeños de HMBS. Ginnie Mae también anunció cambios en el sistema de grupos de los HMBS para permitir a los emisores titular múltiples participaciones colaterales relacionadas con un solo préstamo de HECM continuamente a lo largo de cada mes, lo que permitió tener un acceso más rápido al financiamiento del mercado de capitales, vigente a partir del primer trimestre del año fiscal 2024.



Vicepresidente Sénior de la Oficina de Mercados de Capitales John F. Getchis y Michael Fratantoni, Economista Jefe de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (Mortgage Bankers Association, MBA) y Vicepresidente Sénior de Tecnología de la Industria, participan en una mesa redonda y responden preguntas de la audiencia durante la Cumbre Global de Inversores de Ginnie Mae.

III. AVANCE EN LA DIGITALIZACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL PROGRAMA DE VALORES RESPALDADOS POR HIPOTECAS

Garantía Digital

En el año fiscal 2023, el Programa de Garantías Digitales de Ginnie Mae logró con éxito su meta de hacer crecer y transformar su programa piloto en un programa permanente. Esta iniciativa contribuye al objetivo del plan estratégico quinquenal del HUD de promover la propiedad de vivienda y crear un sistema de financiamiento de viviendas más accesible e inclusivo mediante la reducción de los costos de otorgamiento de hipotecas y dando a los prestatarios más flexibilidad.

Durante el año fiscal 2023, Ginnie Mae aprobó 13 nuevos participantes en el Programa de Garantías Digitales (elssuers) y tiene suficientes aplicaciones en constante revisión como para triplicar el tamaño del programa original. La participación de los elssuers ha aumentado tanto en la emisión del volumen de préstamos como en el número de elssuers. En el año fiscal 2023, Ginnie Mae titulizó y ubicó activamente en su bóveda electrónica (eVault) más de 110,917 notas electrónicas de hipotecas (eNotes), lo que representa \$29,900 millones en garantías titulizadas, un aumento del 15% sobre el año fiscal 2022. Aproximadamente, el 54% de las garantías digitales titulizadas de Ginnie Mae son préstamos del VA y el resto son principalmente eNotes de la FHA.

Uno de los mayores logros del Programa de Garantías Digitales en el año fiscal 2023 fue el apoyo y la flexibilidad que brindó a los miembros en servicio activo y veteranos. Con tecnología como la notarización remota en línea, los miembros en servicio participan directamente en el proceso

de compra de vivienda dondequiera que estén ubicados en todo el mundo. En el año fiscal 2024, Ginnie Mae reemplazará su sistema de emisiones, GinnieNET, y solicitará a todos los elssuers que utilicen el Módulo de Entrega para Grupos Unifamiliares (Single-Family Pool Delivery Module, SFPDM). Este avance es un paso fundamental hacia la transparencia y funcionalidad adicional de las capacidades digitales de Ginnie Mae, lo que permitirá a Ginnie Mae estar un paso más cerca de la eventual mezcla de papel y eNotes.

Migración a la nube de la plataforma de titulización

En el primer trimestre del año fiscal 2023, Ginnie Mae completó con éxito sus actividades de migración a la nube. La plataforma en la nube de Ginnie Mae es fundamental para las operaciones comerciales, como procesamiento de titulización, divulgaciones, análisis, gestión de riesgos, cumplimiento, supervisión, contabilidad e información financiera. La plataforma en la nube permite mejorar la seguridad, los análisis digitales avanzados y otras oportunidades de transformación comercial. En la actualidad, Ginnie Mae tiene una plataforma más flexible y ágil para proporcionar nuevos productos de financiamiento de viviendas y valores. La capacidad de Ginnie Mae para aprovechar los avances tecnológicos actuales generará una mayor agilidad y velocidad en sus operaciones comerciales, como lo demuestran las eficiencias de procesamiento ya adquiridas. Estas nuevas capacidades y oportunidades de transformación



El Director del Programa de Garantías Colaterales de Ginnie Mae Lynne Chandler modera un panel de discusión con los panelistas Natasha Rader, Vicepresidenta de Estrategia de Producto, Veteranos Unidos Préstamos para el Hogar; Eva Torres, Vicepresidenta Asistente del Gerente de Operaciones, Financiamiento Hipotecario Estructurado, Banco de la Asociación de Seguros y Anualidades para Docentes de América (Teachers Insurance and Annuity Association of America, TIAA); Selma Omerovic, Especialista de Garantías de Financiamiento Hipotecario Estructurado, Banco TIAA; Anna R. Mravinc, Vicepresidenta Adjunta, Operaciones de Custodia, U.S. Bank; y Simon Moir, Vicepresidente y Líder de Segmento, eOriginal/Wolters Kluwer en la Cumbre Digital de Ginnie Mae.



De izquierda a derecha: La Gerente del Programa de Planificación Estratégica y Operaciones para la Oficina del Presidente (Office of the President, OOP) de Ginnie Mae Smitha Vasanth posa con las Gerentes de Proyecto Sénior para la Oficina del Presidente (OOP)/Planificación Estratégica y Operaciones Candice Cantrell y Jacqueline Townsend, así como con el Analista Sénior de Negocios Chastity Abrom del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

hacen que la plataforma Ginnie Mae sea más atractiva para aquellos que necesitan y quieren hacer negocios con Ginnie Mae.

Mejoras a la plataforma

En el año fiscal 2022, Ginnie Mae lanzó el SFPDM, un logro importante en los esfuerzos continuos de modernización, y para apearse a las normas de cumplimiento de MISMO de la industria. Este logro marcó un hito fundamental en el camino de Ginnie Mae hacia la estandarización de datos y una mayor eficiencia y eficacia.

En todo el año fiscal 2023, Ginnie Mae dedicó grandes recursos y esfuerzos para colaborar con su comunidad de partes interesadas. El enfoque principal de Ginnie Mae fue incorporar a los usuarios de forma eficiente a la plataforma del SFPDM y garantizar su disposición para la transición a la nueva norma de MISMO.

Este enfoque colaborativo incluyó una gran variedad de iniciativas, sin dejar piedra sin mover en cuanto al compromiso de Ginnie Mae de garantizar una transición eficiente para los usuarios. La transición incluyó una serie de sesiones integrales de capacitación, el establecimiento de canales de apoyo dedicados al usuario y el mantenimiento de canales de comunicación abiertos y continuos. El equipo de adopción de Ginnie Mae se mostró inquebrantable en su dedicación para abordar de forma proactiva cualquier inquietud y problema que surgiera, lo que creó un entorno propicio para una transición sin problemas y con éxito. El resultado de los esfuerzos habla por sí mismo, Ginnie Mae se complace en informar que su enfoque integral obtuvo importantes resultados. A partir del 24 de septiembre de 2023, los emisores de Ginnie Mae que utilizan el SFPDM o que prueban un conjunto de datos de entrega de grupos (Pool Delivery Dataset, PDD) conforme a MISMO en la herramienta de validación y prueba (Validation and Testing Tool, VTT) representaron el 92% del saldo pendiente de la cartera de Ginnie Mae, lo que indica que los emisores unifamiliares están

bien posicionados para cumplir con la fecha límite del 1.º de diciembre de 2023.

Al mismo tiempo, Ginnie Mae hizo inversiones estratégicas para mejorar la experiencia del usuario, adoptar la digitalización y optimizar los procesos de solicitudes. Estos esfuerzos se llevaron a cabo con un objetivo claro: mejorar la eficiencia para todas las partes interesadas. La optimización de las aplicaciones no solo agiliza los procesos, sino que también aporta varios beneficios adicionales, como los siguientes:

- Agilización del tiempo de desarrollo: Ginnie Mae no solo aumentó la eficiencia, sino que también redujo el tiempo de desarrollo, lo que significa una respuesta más rápida a las demandas del mercado y a las tendencias emergentes.
- Compatibilidad para extensibilidad: las aplicaciones están diseñadas con la extensibilidad en mente, lo que garantiza una perfecta integración con otras herramientas y productos y hace posible tener un ecosistema más versátil y adaptable.
- Adaptabilidad de la aplicación: Ginnie Mae reconoce la importancia de la adaptabilidad. Las aplicaciones están estructuradas para facilitar la transición a herramientas que proporcionen adaptabilidad de la aplicación, lo que nos permite adaptarnos a los requisitos cambiantes y escalar las operaciones según sea necesario.

El compromiso de Ginnie Mae con la modernización, demostrado a través de la implementación del SFPDM y la colaboración continua con las partes interesadas, refleja la dedicación de Ginnie Mae con la excelencia. Los esfuerzos en curso para mejorar la experiencia del usuario impulsan la eficiencia y maximizan los beneficios de la optimización de aplicaciones, lo que pone de relieve la misión de Ginnie Mae de satisfacer las demandas de la industria y ofrecer un servicio de primer nivel.



El Director de Productos de Valores Multiclase Richard Perrelli, el Director General de Mercados Internacionales Alven Lam, la Jefa de Personal Felecia Rotellini y la Presidenta de Ginnie Mae Alanna McCargo se reúnen con el Presidente de la Corporación de Vivienda y Garantía Urbana (HUG) de Corea y el equipo ejecutivo durante un viaje a Taiwán, Seúl, Corea del Sur y Taipéi.

IV. PROPORCIONAR UNA VOZ DE LIDERAZGO EN EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS

Transición exitosa de la LIBOR al índice de la SOFR

El 30 de mayo de 2023, Ginnie Mae anunció el traspaso de todos los MBS en circulación de la Tasa de Oferta Interbancaria de Londres (London Interbank Offered Rate, LIBOR) a la Tasa de Financiamiento Garantizada a un Día (Term Secured Overnight Financing Rate, SOFR) del grupo Chicago Mercantile Exchange (CME) (CME Term SOFR) mediante la publicación de los Memorandos a Todos los Participantes (All Participants Memoranda, APM) 23-06 y 23-07. Los ajustes de diferencial correspondientes también se realizaron de acuerdo con todas las regulaciones relacionadas con la Ley de Tasa de Interés Ajustable (LIBOR) y la carta hipotecaria de la FHA de septiembre de 2023. Los MBS de Ginnie Mae comenzaron su traspaso después del retiro de la LIBOR el 30 de junio de 2023. Ginnie Mae siguió la recomendación del Comité de Tasas Alternativas de Referencia (Alternative Reference Rates Committee, ARRC) de utilizar el Refinitiv USD IBOR Cash Fallback basado en el CME Term SOFR, más los ajustes de diferencial correspondientes para las hipotecas de tasa ajustable heredadas de la LIBOR y la SOFR promedio de 30 días para nuevos otorgamientos. SA, un nuevo grupo basado en la SOFR para ajustar anualmente las hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM), se puso en marcha el 1.º de julio de 2023. Los nuevos otorgamientos de hipotecas

unifamiliares siguen basándose en el índice de Vencimiento Constante del Tesoro (Constant Maturity Treasury, CMT).

Líder en los mercados globales de capital

En el primer trimestre del año fiscal 2023, Ginnie Mae organizó su Cumbre Global de Inversores en Washington, D.C., en el auditorio Brooke-Mondale del HUD. El programa incluyó conversaciones sólidas y discursos de apertura sobre la gestión de riesgos y el mercado de MBS innovación en el financiamiento de viviendas, la inversión, de repercusión de ESG y los MBS de Ginnie Mae como inversión sostenible. Este foro contó con la asistencia de invitados nacionales e internacionales, incluidos inversores institucionales, banqueros hipotecarios, representantes de bancos centrales extranjeros, fondos soberanos, pensiones públicas, compañías de seguros, bancos de inversión, empresas de gestión de activos globales, gestores de renta fija, encargados de políticas y profesionales del sector de financiamiento de viviendas. Entre los invitados internacionales se encontraban representantes de Taiwán, Filipinas, Indonesia, Japón, Corea del Sur, Arabia Saudita y Singapur.

A lo largo del año fiscal 2023, el objetivo de los compromisos y foros internacionales de Ginnie Mae en Japón, Singapur, Taiwán, Corea del Sur y Canadá fue promover su propuesta de valor de inversión para atraer capital extranjero y mejorar la liquidez del mercado inmobiliario de EE. UU. Estas

reuniones tienen la importante finalidad de fomentar las relaciones globales, intercambiar ideas sobre financiamiento de viviendas, políticas, indicadores del mercado de la vivienda, inversión de repercusión ESG y productos innovadores, al tiempo que se produce un intercambio de valores culturales y comunes. Ginnie Mae es un líder mundial en financiamiento de viviendas, mercados de capital y avances en cuanto a viviendas asequibles en Estados Unidos.

Liderar la expansión de los préstamos gubernamentales y el acceso a la garantía de Ginnie Mae

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae continuó ampliando su colaboración con los socios de la industria, incluido el Consejo Nacional de Agencias Estatales de Vivienda (National Council of State Housing Agencies, NCSHA) y la Administración Nacional de Cooperativas de Crédito (NCUA). A través de la NCSHA, la presidente McCargo se reunió con las FHA y visitó los proyectos de Ginnie Mae, donde pudo aprender más sobre cómo expandir la garantía de Ginnie Mae para apoyar las HFA. En febrero de 2023, Ginnie Mae organizó junto con la NCUA un seminario web titulado "Ginnie Mae 101" para presentar a las cooperativas de crédito miembros de la NCUA el modelo comercial de Ginnie Mae, los programas de MBS y las oportunidades de préstamo destinadas a ampliar el otorgamiento de hipotecas respaldadas por el Gobierno y, en última instancia, acceder a la garantía de Ginnie Mae.

El 9 de mayo de 2023, Ginnie Mae organizó una Cumbre de Innovación Digital en la sede de Ginnie Mae en Washington, D.C. para presentar los avances en su Programa de Garantías Digitales y el futuro de la digitalización. Esta cumbre sirvió de foro para la colaboración entre el sector privado y las agencias federales, que es la clave para maximizar la repercusión de las herramientas digitales, fomentar un sistema de financiamiento de viviendas más resiliente y eficiente y brindar a los hogares estadounidenses mayor acceso a los créditos. Ginnie Mae trajo a panelistas con experiencia en cada componente de una plataforma hipotecaria digital, incluidos prestamistas de almacenes, elssuers, un eCustodian y un proveedor de eVault para analizar ampliamente el ecosistema de eNotes y cómo la innovación puede seguir avanzando en la industria. A través de este programa de un día, Ginnie Mae enfatizó los beneficios de su Programa de Garantías Digitales en la expansión del acceso al financiamiento de viviendas asequibles para los hogares rurales y de veteranos desplegados, y mostró su continua capacidad para fortalecer su capacidad operativa para avanzar en la digitalización y optimización de la plataforma de MBS.

Dirigir la evaluación y gestión del riesgo de contraparte

En el año fiscal 2022, Ginnie Mae anunció las normas financieras actualizadas requeridas para que los Bancos Hipotecarios Independientes (Independent Mortgage Banks, IMB) y no depositarios califiquen como emisores elegibles, los cuales eran fundamentales para garantizar la seguridad, estabilidad y certeza continuas del programa de MBS de Ginnie Mae. La primera etapa de implementación de estos requisitos se hizo efectiva en el cuarto trimestre del año fiscal 2023. Específicamente, los emisores deben cumplir requisitos de mayor patrimonio neto y liquidez que reflejen el riesgo de toda su cartera de negocios y todo el espectro de sus actividades bancarias hipotecarias. Además de este importante hito de implementación, Ginnie Mae continúa supervisando el progreso del emisor hacia el cumplimiento del nuevo requisito de coeficiente de capital basado en riesgo que entrará en vigor en diciembre de 2024.

Durante el año fiscal 2023, Ginnie Mae continuó invirtiendo en capital humano, análisis de políticas, desarrollo de herramientas analíticas predictivas y diseño de procesos para avanzar en los esfuerzos continuos para medir y mitigar el riesgo de contraparte. Como ejemplo, utilizando un marco de pruebas de resistencia de emisores propietarios, evaluamos los posibles desafíos para el ecosistema de MBS, incluido el aumento de las tasas de interés en los últimos dieciocho meses. Los resultados de las pruebas de resistencia de emisores sirvieron de base para la elaboración de políticas, apoyaron la planificación de la dotación y del recuento de empleados y añadieron un rigor analítico significativo a la participación de las partes interesadas. Como miembro del grupo de trabajo de servicios no bancarios del Comité de Supervisión de Estabilidad Financiera (Financial Stability Oversight Committee, FSOC), Ginnie Mae se ha establecido como líder en la medición y evaluación de los riesgos para los MBS y los sistemas de financiamiento de viviendas asociados con el sector de bancos hipotecarios no depositarios.



La Vicepresidenta Senior de la Oficina de Operaciones de Gestión Tawanna Preston, el Director Financiero Adetokunbo "Toky" Lofinmakin, y la Presidente McCargo posan para una fotografía mientras la Sra. Lofinmakin recibe un certificado oficial del Servicio Ejecutivo Superior (Senior Executive Service, SES) de Ginnie Mae durante el evento de celebración del 55.º aniversario de Ginnie Mae.

EL CAMINO POR RECORRER

De cara al futuro, Ginnie Mae seguirá fortaleciendo los programas de MBS y HMBS y mejorará sus productos de valores para satisfacer las necesidades de inversores, prestatarios y emisores. Con la finalización de la migración de Ginnie Mae hacia la nube en el primer trimestre del año fiscal 2023, Ginnie Mae mantiene su compromiso con la búsqueda de innovación y transformación tecnológica que ahora está más disponible, de forma que pueda garantizar la expansión de garantías digitales y el progreso hacia las capacidades de préstamos.

Con la exitosa implementación de sus requisitos de patrimonio neto y liquidez del emisor en el cuarto trimestre del año fiscal 2023, Ginnie Mae continuará supervisando el progreso del emisor hacia el cumplimiento de sus requisitos de coeficiente de capital basado en riesgo, vigentes a partir de diciembre de 2024. En este entorno de mercado actual, Ginnie Mae sigue especialmente enfocada en las soluciones para abordar y mitigar los riesgos de contraparte en el futuro. Los emisores de Ginnie Mae son socios en el cumplimiento de su misión de ampliar el acceso a préstamos y viviendas asequibles para millones de estadounidenses desatendidos, asimismo, garantizar la resiliencia del mercado y la industria a través de los ciclos económicos es una prioridad.

Como una exitosa compañía de repercusión social, Ginnie Mae se mantiene firme en sus prioridades fundamentales para promover el financiamiento de viviendas asequibles, crear liquidez y estabilidad en el ecosistema de MBS y aprovechar los mercados de capital para el bien público. A

tal efecto, Ginnie Mae continuará expandiendo su trabajo relacionado con la divulgación de repercusión, hará cambios programáticos adicionales para apoyar el financiamiento de viviendas prefabricadas y buscará ampliar el acceso a la Garantía de Ginnie Mae para los prestamistas que históricamente no han podido participar. Ginnie Mae también continuará haciendo mejoras programáticas que apoyen las necesidades de liquidez de sus emisores.

Los resultados comerciales en el año fiscal 2023 son un testimonio de la resiliencia de Ginnie Mae y de su capacidad para manejar las fluctuaciones de los cambios actuales en la industria. Para continuar con sus éxitos, Ginnie Mae necesitará recursos adecuados para lograr sus objetivos y las modernizaciones de programas, así como para prepararse adecuadamente y responder a las perturbaciones del mercado. A pesar de generar importantes ganancias, Ginnie Mae depende de las asignaciones del Congreso para financiar todo el personal y los gastos. El crecimiento gradual en el financiamiento de Ginnie Mae a lo largo de los años, desproporcionado en relación con los importantes aumentos en su cartera, afecta la capacidad de Ginnie Mae para llevar a cabo su propósito estatutario de apoyar programas gubernamentales fundamentales del mercado primario en el mercado secundario. De cara a los próximos 55 años, Ginnie Mae continuará abogando por mayores recursos centrados en su misión de garantizar la estabilidad, asequibilidad y acceso a créditos hipotecarios para los programas gubernamentales de viviendas que crean un sistema de financiamiento de viviendas más equitativo para todos.





Los miembros del personal de Ginnie Mae posan para una foto en el evento de celebración del 55.º aniversario de Ginnie Mae.



DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA GERENCIA SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

La siguiente es la discusión y análisis de la gerencia (Management's Discussion and Analysis, MD&A) sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de Ginnie Mae para los años fiscales terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022. Este MD&A debe leerse conjuntamente con los estados financieros de Ginnie Mae y las notas relacionadas incluidas en este informe anual y enviadas al Congreso.

MISIÓN

La misión de Ginnie Mae es proporcionar liquidez y estabilidad al sistema de financiamiento de viviendas al asegurar los valores respaldados por hipotecas (MBS) avalados por préstamos hipotecarios asegurados o garantizados por la Administración Federal de Vivienda (FHA), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) de EE. UU., el Departamento de Agricultura de EE. UU. (USDA) y la Oficina de Viviendas para Comunidades Indígenas (PIH). Nuestro objetivo principal en 2023 era garantizar la liquidez y la estabilidad para los emisores y gestionar los riesgos de contraparte para garantizar la salud y la sostenibilidad del sistema de financiamiento de viviendas durante el actual entorno de altas tasas de interés. También nos mantuvimos enfocados en nuestra base de inversionistas, tanto nacionales como internacionales, y continuamos comunicando la propuesta de valor inherente de nuestros programas de bonos hipotecarios. Específicamente, avanzamos en la divulgación de datos de nuestros inversores de MBS y en el marco de sostenibilidad para transmitir la repercusión social de Ginnie Mae y nuestra capacidad de proporcionar una oportunidad única para inversiones de renta fija alineadas con los valores. También continuamos con nuestra misión a través de la implementación de políticas e iniciativas para ampliar el apoyo al emisor y la liquidez del mercado de MBS, aumentar el precio de los valores de Ginnie Mae y avanzar en la digitalización y optimización del programa de MBS.

ENTORNO ECONÓMICO

En 2023, el mercado inmobiliario se enfrentó a condiciones macroeconómicas difíciles desde un entorno inflacionario alto, el aumento de las tasas de interés y la repercusión residual de la pandemia por la COVID-19, todo lo cual afecta a Ginnie Mae.

La Reserva Federal aprobó seis aumentos consecutivos de las tasas de interés que oscilaron entre 25 y 75 puntos básicos durante el año fiscal 2023 en respuesta a la inflación, que aumentó 3.70% en los 12 meses pasados, según el índice de precios al consumidor (Consumer Price Index, CPI). El actual mercado inmobiliario sigue planteando problemas en

cuanto a la asequibilidad para muchos hogares, debido a la apreciación de los precios de las viviendas y al aumento de las tasas de interés. La falta de viviendas asequibles se ve agravada por la inflación y los altos costos de construcción de nuevas viviendas. La tasa hipotecaria fija (Fixed-Rate Mortgage, FRM) a 30 años aumentó a 7.31% a partir del 30 de septiembre de 2023, en comparación al 6.70% a partir del 30 de septiembre de 2022, que es su nivel más alto desde 2000. Este aumento del 0.61% hizo que el volumen de solicitudes hipotecarias cayera al nivel más bajo desde 1997.

A pesar de estas fluctuaciones del mercado, Ginnie Mae continuó experimentando un crecimiento de la cartera, generó una fuerte corriente de ganancias de las comisiones de garantía y terminó el año con resultados significativamente positivos para las operaciones. Las siguientes secciones proporcionan más detalles sobre la repercusión de estos factores macroeconómicos en el negocio de Ginnie Mae.

Indicadores económicos clave del mercado

A continuación analizamos cómo las condiciones macroeconómicas relevantes pueden influir en nuestros resultados comerciales y financieros. Los indicadores económicos clave incluyen las tasas de interés, junto con grandes factores macroeconómicos, incluidos el Producto Interno Bruto (Gross Domestic Product, GDP), la tasa de desempleo y el consumo personal. Nuestras previsiones y expectativas se basan en muchas suposiciones, están sujetas a muchas incertidumbres y pueden cambiar, quizás sustancialmente, de nuestras previsiones y expectativas actuales.

Cómo las tasas de interés pueden afectar nuestro negocio

Ganancias (pérdidas) por valor razonable

Ginnie Mae está expuesta a tener ganancias y pérdidas por valor razonable derivadas de cambios en las tasas de interés, principalmente a través de la medición del valor

razonable del activo de garantía, préstamos hipotecarios a término y préstamos hipotecarios inversos y las obligaciones relacionadas con las hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM) de los valores respaldados por hipotecas (MBS, colectivamente HMBS).

- Tasa de descuento: a medida que aumentan las tasas de interés, aumenta el factor de descuento estimado de Ginnie Mae. El factor de descuento se utiliza para medir el valor razonable de los flujos de efectivo futuros. Todos los demás tipos de descuento iguales y más altos utilizados en la valoración de estos activos y pasivos financieros generan estimaciones del valor razonable más bajas para estas partidas. Por el contrario, un factor de descuento más bajo utilizado en la estimación del valor razonable de estos activos y pasivos generaría un valor razonable más alto.
- Tasa de prestatario: para los préstamos de tasa variable, que representan la mayoría de los préstamos hipotecarios inversos y las obligaciones de HMBS relacionadas, la tasa de interés del prestatario se restablece a las tasas de interés del mercado actual. Por lo tanto, los flujos de efectivo netos suelen aumentar cuando las tasas de interés del prestatario son más altas. Sin embargo, este aumento puede ser compensado por la repercusión que los cambios en las tasas de interés tienen sobre los tipos de descuento utilizados en esta valoración. En este período actual de aumento de las tasas de interés, el aumento de las tasas de los prestatarios tuvo más repercusión que el aumento de la tasa de descuento en los préstamos hipotecarios inversos.
- Tasa de prepago: los aumentos en las tasas de interés generalmente alargan la vida esperada de los préstamos hipotecarios, ya que es menos probable que los prestatarios vuelvan a financiar o a hacer pagos adicionales, lo que reduce las tasas de prepago. Del mismo modo, la disminución de las tasas de interés aumenta la probabilidad de que los prestatarios vuelvan a financiar o hagan pagos adicionales, lo que aumenta las tasas de prepago. Las tasas de prepago más bajas prolongan la vida media ponderada utilizada en la estimación del activo de garantía, lo que tiene un efecto beneficioso en su valoración. Sin embargo, este aumento positivo puede compensarse por el efecto que las variaciones de las tasas de interés tienen sobre los tipos de descuento utilizados en esta valoración. En el año en curso, el aumento de la tasa de descuento tuvo una repercusión mayor que el beneficio obtenido por la reducción de las tasas de prepago sobre el activo de garantía.

Riesgo de contraparte

Las variaciones de las tasas de interés pueden provocar ajustes en el costo de financiamiento de los emisores. A medida que aumentan las tasas de interés, también aumenta el costo de financiamiento para los emisores de MBS. Los aumentos en el costo de financiamiento, junto con volúmenes más bajos de otorgamientos característicos de los entornos de altas tasas de interés, pueden aumentar la presión de liquidez sobre los emisores. Consulte la Sección Factores de riesgo a continuación para obtener más información sobre el riesgo de contraparte.



Cómo el GDP, la tasa de desempleo y el consumo personal pueden afectar nuestro negocio

Los indicadores económicos generales como el GDP, la tasa de desempleo y el consumo personal pueden tener un gran efecto en las empresas, incluida Ginnie Mae, e influir en muchos aspectos de la industria hipotecaria, como la demanda de vivienda y las tasas de incumplimiento de los prestatarios.

- **Demanda de viviendas:** durante los períodos de prosperidad económica, la demanda de vivienda es mayor, lo que puede llevar a un aumento de los otorgamientos de hipotecas, refinanciamientos y, por lo tanto, emisiones de MBS. Más emisiones de MBS puede llevar a un aumento de la tasa de crecimiento de la cartera de MBS de Ginnie Mae, así como de los ingresos del programa de MBS, sobre todo en forma de comisiones de garantía y comisiones de compromiso. Lo contrario es cierto en una economía en desaceleración, cuando las tasas de desempleo pueden ser más altas y el consumo personal y la demanda de vivienda es menor. En estas situaciones, la tasa de crecimiento podría estancarse o disminuir. En 2023, la demanda de vivienda disminuyó, lo que produjo menos emisiones de MBS.
- **Tasas de incumplimiento:** tasas más elevadas de desempleo y menor crecimiento en los ingresos también pueden limitar la capacidad de los prestatarios para cumplir sus obligaciones financieras, lo que conduce a tasas de incumplimiento más altas. Aunque el desempleo se mantuvo bajo y los ingresos siguieron creciendo en el año en curso, las tasas de incumplimiento aumentaron en el entorno de altos intereses, lo que generó un ligero aumento de las pérdidas crediticias. Sin embargo, la gravedad de las pérdidas crediticias en las que incurre Ginnie Mae en cuanto a los préstamos en mora se minimiza por las capas adicionales de absorción de riesgos que Ginnie Mae tiene detrás. Además de la equidad casera de los prestatarios y del capital de los emisores, Ginnie Mae tiene la protección agregada del seguro de otras agencias federales (la FHA, el VA, el USDA y PIH). Esto significa que la exposición más significativa de Ginnie Mae a las pérdidas sería en la medida en que se incurra en costos (p. ej., costos de ejecución hipotecaria) que no están sujetos al reembolso de las aseguradoras.



EXTINCIÓN DEL EMISOR DE HIPOTECAS DE CONVERSIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA RESPALDADAS POR VALORES (HECM)

En diciembre de 2022, Ginnie Mae extinguió un emisor moroso de hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM). En los casos en que un emisor de Ginnie Mae incumple sus obligaciones, y es rescindido y extinguido, Ginnie Mae mantiene su garantía y asume el papel del emisor. Esto implica asumir todos los derechos y las obligaciones de servicio de la cartera garantizada del emisor, incluidos los pagos de traspaso oportunos. Este fue el primer caso de extinción de un emisor de HECM por Ginnie Mae y, por lo tanto, la primera vez que se exigió a Ginnie Mae incorporar una cartera sustancial de préstamos HECM y las correspondientes obligaciones HMBS.

Las HECM proporcionan a las personas mayores de 62 años un préstamo garantizado por su hogar, que puede ser tomado como una suma global, línea de crédito o pagos programados. Los saldos de los préstamos de HECM crecen durante el plazo del préstamo a través de los pagos programados o la línea de crédito, financiados por el emisor, así como a través de la acumulación de intereses, comisiones de servicio y primas de seguro hipotecario de la FHA.

En relación con las hipotecas a término, los préstamos HECM son más complejos de atender. Una combinación del tamaño de la cartera de emisores morosos y la complejidad del producto plantearon un importante desafío operativo para Ginnie Mae. Sin embargo, Ginnie Mae, en coordinación con los recaudadores auxiliares (MSS) a quienes se les delegó el servicio, se aseguró de que los prestatarios y los inversores sintieran una interrupción mínima. Este esfuerzo es un testimonio de la capacidad de Ginnie Mae para asumir el papel del emisor cuando sea necesario, respaldar su garantía de pagos puntuales a los inversores y proporcionar estabilidad a la industria hipotecaria.

POSICIÓN FINANCIERA

Como se destaca en el *gráfico 1*, los activos totales al 30 de septiembre de 2023 aumentaron a \$60,200 millones desde \$39,500 millones al 30 de septiembre de 2022. El pasivo total fue de \$29,400 millones, y la inversión del Gobierno de EE. UU. fue de \$30,800 millones al 30 de septiembre de 2023 en comparación con \$9,700 millones y \$29,800 millones durante el mismo período del año anterior. El aumento significativo tanto del activo total como del pasivo total se

debió a la incorporación de los préstamos de HECM y las correspondientes obligaciones de HMBS asociadas con el mencionado incumplimiento por parte del emisor de HECM.

En los años fiscales 2023 y 2022, Ginnie Mae generó suficiente efectivo para financiar sus operaciones. Al 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae tenía efectivo y equivalentes de efectivo sin restricciones de \$28,500 millones, lo que representa un aumento de aproximadamente \$800 millones con respecto a los \$27,700 millones al 30 de septiembre de 2022. El efectivo y equivalentes de efectivo restringidos ascendieron a \$1,700 millones al 30 de septiembre de 2023, lo que representa un aumento de aproximadamente \$300 millones con respecto a los \$1,400 millones al 30 de septiembre de 2022. Ginnie Mae ha aumentado su saldo total de efectivo y equivalentes de efectivo¹ durante ocho años consecutivos desde 2015.

Ginnie Mae adoptó la norma de Pérdida Crediticia Esperada Actual (CECL) en el año fiscal desde el 1.º de octubre de 2022. Desde la adopción de la CECL, Ginnie Mae eligió la opción del valor razonable (Fair Value Option, FVO) sobre los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión, incluido el interés devengado, neto, ahora registrado como préstamos hipotecarios a término, a valor razonable, que era de \$1,400 millones al 30 de septiembre de 2023. Antes de la adopción de la CECL, los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión incluido el interés devengado, netos eran de \$1,600 millones al 30 de septiembre de 2022. Ha estado disminuyendo constantemente desde 2015, ya que los préstamos se amortizan como resultado de los pagos programados y no programados o se transfieren a ejecuciones hipotecarias y a propiedades de propiedad inmobiliaria (Real Estate Owned, REO). Debido al mencionado incumplimiento por parte del emisor de HECM en diciembre de 2022, se agregaron dos nuevas partidas de la línea de estados financieros (Financial Statement Line Items, FSLI) al balance a partir del 30 de septiembre de 2023, y son los principales impulsores del aumento en el total de activos y pasivos: los préstamos hipotecarios inversos, a su valor razonable, ascendieron a \$19,500 millones y las obligaciones de HMBS a su valor razonable ascendieron a \$19,100 millones. El activo de garantía fue de \$8,400 millones al 30 de septiembre de 2023, lo que representa el 13.87% del total de activos en comparación con \$8,600 millones al 30 de septiembre de 2022, una disminución de \$200 millones. El pasivo en garantía para el año fiscal 2023 es de \$9,400 millones, lo que representa el 31.92% del pasivo total y se compara con \$9,000 millones al 30 de septiembre de 2022, un aumento de \$400 millones.

¹ El efectivo total y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo restringido y sin restricciones, que también incluye las inversiones a corto plazo.

GRÁFICO 1: DATOS FINANCIEROS SELECCIONADOS DEL BALANCE GENERAL

	30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 28,494,701	\$ 27,661,211
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	\$ 1,683,383	\$ 1,441,925
Préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión incluido el interés devengado, netos	-	\$ 1,570,208
Préstamos hipotecarios a término, a valor razonable	1,435,663	-
Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable	19,525,649	-
Activo de garantía	\$ 8,352,885	\$ 8,595,302
Otros activos ²	\$ 709,625	\$ 249,585
Activos totales	\$ 60,201,906	\$ 39,518,231
Pasivos		
Responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas	\$ 111,115	\$ 10,934
Pasivos en garantía	\$ 9,371,617	\$ 8,966,555
Obligaciones del HMBS, a valor razonable	\$ 19,147,154	-
Otros pasivos ³	\$ 730,768	\$ 692,289
Pasivos totales	\$ 29,360,654	\$ 9,669,778
Inversión del Gobierno de EE. UU.	\$ 30,841,252	\$ 29,848,453
Total de pasivos e inversiones del Gobierno de EE. UU.	\$ 60,201,906	\$ 39,518,231

² Otros activos incluyen comisiones devengadas y otras cuentas por cobrar; indemnizaciones por cobrar, netas; avances, netos; propiedad adquirida, neta; activos fijos, netos; gastos reembolsables por cobrar, netos; y otros activos.

³ Otros pasivos incluyen cuentas por pagar y pasivos devengados; pasivos y depósitos diferidos; ganancias diferidas; y pasivos por representaciones y garantías.

LIQUIDEZ Y ADECUACIÓN DEL CAPITAL

Ginnie Mae presentó un total de \$30,200 millones en efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2023, un aumento de aproximadamente \$1,100 millones con respecto a los \$29,100 millones al 30 de septiembre de 2022. El total de efectivo y equivalentes de efectivo incluyó \$21,200 millones y \$9,000 millones de certificados a un día del Tesoro de EE. UU. y fondos con el Tesoro de EE. UU.⁴, respectivamente, al 30 de septiembre de 2023, comparado con los \$18,500 millones y \$10,600 millones, respectivamente, al 30 de septiembre de 2022. Las comisiones de garantía de MBS, impulsadas por el saldo pendiente de pago del capital (UPB) de la cartera garantizada de MBS de Ginnie Mae, continuaron ofreciendo una sólida fuente de efectivo de \$1,500 millones, lo que es consistente con años anteriores. El aumento general de efectivo y equivalentes de efectivo se atribuyó principalmente a los ingresos de garantía y los ingresos por intereses de nuestras inversiones en certificados del Tesoro de EE. UU. a un día, que se beneficiaron de un entorno de alta tasa de interés.

La garantía de MBS de Ginnie Mae está respaldada por la confianza plena y el crédito del Gobierno de EE. UU. Actualmente, las actividades de Ginnie Mae se autofinancian y no requieren asistencia financiera de EE. UU. Más bien, Ginnie Mae genera ingresos, lo que aumenta los ingresos del Gobierno de EE. UU. La gerencia de Ginnie Mae considera

que la organización debe continuar manteniendo reservas de efectivo adecuadas para soportar las recesiones en el mercado de vivienda que podrían causar un aumento de los incumplimientos por parte del emisor. El Título III de la Ley Nacional de Vivienda autoriza a Ginnie Mae a emitir obligaciones al Tesoro de EE. UU. en una cantidad suficiente para que Ginnie Mae pueda dar servicio a las carteras de MBS que Ginnie Mae ha incumplido y extinguido. El 15 de septiembre de 2023, Ginnie Mae y el Tesoro firmaron un acuerdo de préstamo que establece los procedimientos operativos para esta autoridad de larga data y los términos y condiciones específicos para los préstamos del Tesoro a Ginnie Mae. Este acuerdo proporciona a Ginnie Mae flexibilidad adicional para dar servicio a las carteras de MBS en mora. Desde el 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae no ha ejercido su autoridad de préstamo y no tiene una autoridad de préstamo prorrateada.

Los principales usos de efectivo de Ginnie Mae consisten en costos administrativos y de contratistas relacionados con el apoyo de su programa de garantías de MBS. Consulte la Sección *Resultados de las operaciones: ganancias y gastos*, para obtener más detalles. Las compras de préstamos hipotecarios a término, a valor razonable, fueron de \$31.2 millones en el año fiscal 2023 y las compras de préstamos mantenidos para la inversión fueron de \$16.7 millones en el

⁴ Los fondos con saldo del Tesoro de EE. UU. incluye el depósito en tránsito.

La asesora especial de Ginnie Mae del Presidente Britt Van posa con el Vicepresidente Ejecutivo principal Sam Valverde, la Presidenta Alanna McCargo, la Jefa de Gabinete Felecia Rotellini y la Asesora Sénior de Operaciones Estratégicas y Vicepresidenta Ejecutiva Interina y Directora de Operaciones Laura M. Kenney en una azotea de Washington D.C. con vistas al Capitolio durante la celebración del 55.º aniversario de Ginnie Mae.



año fiscal 2022. Ginnie Mae se apodera de los MSR en caso de incumplimiento por parte de los emisores, momento en el que Ginnie Mae asume el papel de emisor moroso y extinguido. Debido a la extinción del emisor de HMBS, Ginnie Mae entró en el papel del emisor durante el año fiscal 2023. En esta función, Ginnie Mae compró \$695.8 millones en préstamos hipotecarios inversos, a su valor razonable, lo que representa la utilización adicional de capital por parte de los prestatarios e hizo \$3,400 millones en pagos a los inversores de HMBS por obligaciones de HMBS. Por el contrario, se recibieron de los prestatarios \$1,500 millones en concepto de ingresos procedentes del reembolso de préstamos hipotecarios inversos. Luego, las compras de activos fijos fueron de \$13.6 millones en el año fiscal 2023 y \$19.3 millones en el año fiscal 2022, respectivamente. Las compras de activos fijos de Ginnie Mae incluyen software comercial, hardware y software desarrollado internamente.

Además, Ginnie Mae mantuvo una cobertura de gastos e índices de eficiencia altamente favorables durante los años fiscales 2023 y 2022, lo que es indicativo de un flujo de caja saludable y una gestión de costos efectiva. El índice de cobertura de gastos mide la capacidad de Ginnie Mae para generar suficiente efectivo para satisfacer los requisitos de efectivo de las operaciones de rutina. El índice de cobertura de gastos de Ginnie Mae disminuyó de 77.5 en el año fiscal 2022 a 53.5 en el año fiscal 2023, principalmente debido a los gastos adicionales del programa de MBS asociados con la incorporación de la cartera HECM del emisor extinguido. Si bien esto representa una disminución año tras año, este índice sigue demostrando la sólida posición de caja de Ginnie Mae. El índice de eficiencia muestra la capacidad de Ginnie Mae para utilizar los recursos de manera eficaz; un índice de eficiencia del 50% o menos es considerado óptimo. Consulte el *gráfico 2* para ver los aspectos destacados del balance general y el análisis de liquidez.

GRÁFICO 2: ASPECTOS DESTACADOS DEL BALANCE GENERAL Y EL ANÁLISIS DE LIQUIDEZ

	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Aspectos destacados del balance general		
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 30,178,084	\$ 29,103,136
Otros	\$ 30,023,822	\$ 10,415,095
Activos totales	\$ 60,201,906	\$ 39,518,231
Pasivos totales	\$ 29,360,654	\$ 9,669,778
Análisis de liquidez		
Total de saldo pendiente de pago del capital ⁵	\$ 2,472,843,019	\$ 2,284,456,605
Inversión del Gobierno de Gobierno como porcentaje de los activos totales medios ⁶	51.47%	77.29%
Índice de cobertura de gastos ⁷	53.5	77.5
Índice de eficiencia ⁸	20.44%	19.61%

⁵ Saldo pendiente del capital (UPB) de los MBS de Ginnie Mae

⁶ Inversión del Gobierno de EE. UU. dividida en activos totales medios.

⁷ Efectivo y equivalentes de efectivo dividido entre el gasto no relacionado con intereses, sin incluir la amortización del activo fijo.

⁸ Gasto no relacionado con intereses, sin incluir la amortización de activos fijos dividido entre las ganancias totales sin incluir los ingresos que no proporcionan un flujo de caja real. Consulte la Sección Resultados de las operaciones para obtener una descripción de los ingresos por flujos de efectivo no recurrentes.

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Explicación y conciliación del uso de Ginnie Mae de las medidas financieras no relacionadas con los GAAP y medidas clave de rendimiento

A lo largo de este MD&A, las medidas financieras no relacionadas con los GAAP se utilizan para proporcionar a los usuarios información significativa sobre los resultados de Ginnie Mae para el período presentado. Las medidas financieras no relacionadas con los GAAP representan las medidas financieras comparables de los GAAP ajustados para determinadas partidas fuera de las operaciones comerciales normales. Siempre que se utilicen, las medidas financieras no relacionadas con los GAAP se concilian con los GAAP para mostrar los ajustes aplicados.

A continuación se presentan las medidas financieras no relacionadas con los GAAP que se utilizan en este MD&A:

Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP (ganancias)

Para llegar a las ganancias no relacionadas con los GAAP, los resultados de las operaciones GAAP se ajustan para las partidas de gastos o ingresos que no implican ninguna repercusión de flujo de efectivo real para Ginnie Mae, como se muestra en el siguiente cuadro:

GRÁFICO 3: RESULTADOS DE LAS OPERACIONES NO RELACIONADAS CON LOS GAAP PARA LOS AÑOS FISCALES 2023 Y 2022

	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Resultados de las operaciones GAAP	\$ 937,606	\$ 1,057,482
Ajustes por partidas de flujos de efectivo no recurrentes:		
Ingresos por obligación de garantía	\$ (824,828)	\$ (2,034,881)
Total de otros (ganancias)/ pérdidas no monetarias ⁹	\$ 2,201,391	\$ 2,401,948
Total (recaptura)/disposición	\$ (7,601)	\$ 21,783
Amortización de activos fijos	\$ 18,545	\$ 19,725
Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP	\$ 2,325,113	\$ 1,466,057

⁹ Total otros (ganancias)/pérdidas no monetarias incluyen ganancia (pérdida) sobre activos de garantía, ganancia (pérdida) otros, ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios a término, a valor razonable (aplicable solo al año fiscal 2023); ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable (aplicable solo al año fiscal 2023); ganancia (pérdida) sobre obligaciones HMBS, a valor razonable (aplicable solo al año fiscal 2023); y ganancia (pérdida) sobre adquisiciones de obligaciones HMBS, a valor razonable (aplicable solo al año fiscal 2023).

Flujo de caja libre

Ya que se espera que Ginnie Mae tenga suficientes reservas de efectivo para satisfacer nuestra garantía a los inversores, nuestro flujo de caja libre se ha determinado como flujo de caja de las actividades operativas.

GRÁFICO 4: FLUJO DE CAJA LIBRE PARA LOS AÑOS FISCALES 2023 Y 2022

	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Efectivo generado a partir de actividades operativas	\$ 3,400,448	\$ 1,503,177
Ajustes para:		
Adquisición de activos fijos	\$ (13,628)	\$ (19,300)
Flujo de caja libre	\$ 3,386,820	\$ 1,483,877

Ganancias

Ginnie Mae obtuvo resultados positivos en las operaciones (es decir, ganancias netas) de \$900 millones en el año fiscal 2023 en comparación con los resultados positivos de las operaciones de \$1,100 millones en el año fiscal 2022, una disminución de \$200 millones desde 2022. La disminución se debió en gran medida a una disminución de \$1,200 millones en los ingresos por obligación de garantía, que fue de \$800 millones en 2023 en comparación con los \$2,000 millones en 2022. Esta disminución de los ingresos por obligación de garantía representa una disminución de la amortización de obligaciones de garantía de emisiones anteriores, impulsada principalmente por la disminución de las actividades de prepago y refinanciamiento como resultado de una tasa de interés más alta en el año fiscal 2023, que condujo a una tasa más baja de amortización de la UPB de MBS. La disminución de los resultados de las operaciones se vio compensada en parte por una disminución de \$900 millones en pérdidas de activos de garantía, que fue de \$1,500 millones en 2023 en comparación con los \$2,400 millones de 2022. La disminución de la pérdida de activos de garantía se debió principalmente a la disminución de los pagos como consecuencia del aumento de la tasa de interés. La actividad comercial principal y la posición general en efectivo de Ginnie Mae se mantienen fuertes en 2023, como lo demuestran las ganancias positivas no relacionadas con los GAAP de \$2,300 millones, en comparación con las ganancias positivas no relacionadas con los GAAP de \$1,500 millones en 2022 debido al aumento de los ingresos por intereses cuando las tasas se mueven más alto.

Los índices de rentabilidad de Ginnie Mae siguen siendo fuertes. Al 30 de septiembre de 2023, los resultados de las operaciones (ganancias) de Ginnie Mae como porcentaje de los activos totales medios son del 3.88% comparado con el 3.80% al 30 de septiembre de 2022. El índice demuestra nuestra capacidad para generar ganancias netas a partir de nuestra actividad comercial principal y destaca el rendimiento real de Ginnie Mae. Para ver más métricas de rentabilidad, consulte el *gráfico 5* sobre los aspectos destacados de la declaración de ganancias y cambios en la inversión del Gobierno de EE. UU. e índices de rentabilidad.

GRÁFICO 5: ASPECTOS DESTACADOS DE LA DECLARACIÓN DE GANANCIAS Y CAMBIOS EN LA INVERSIÓN DEL GOBIERNO DE EE. UU. E ÍNDICES DE RENTABILIDAD

	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Aspectos destacados de la declaración de ganancias y cambios en la inversión del Gobierno de EE. UU.		
Ingresos del programa de MBS ¹⁰	\$ 1,661,462	\$ 1,688,362
Ingresos por obligación de garantía	\$ 824,828	\$ 2,034,881
Otros ingresos por intereses	\$ 944,298	\$ 130,924
Total de ganancias	\$ 3,430,588	\$ 3,854,167
Depreciación y amortización de activos fijos	\$ (18,545)	\$ (19,725)
Gastos administrativos	\$ (46,786)	\$ (41,315)
Programa de valores respaldados por hipotecas y otros gastos ¹¹	\$ (477,109)	\$ (313,837)
Gastos de propiedad adquiridos, neto	\$ (8,833)	\$ (1,610)
Total de gastos	\$ (551,273)	\$ (376,487)
Recaptura total (disposición)¹²	\$ 7,601	\$ (21,783)
Ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios a término, a valor razonable	(92,138)	-
Ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable	1,968,690	-
Ganancia (pérdida) sobre adquisiciones de obligaciones HMBS, a valor razonable	(282,679)	-
Ganancia (pérdida) sobre obligaciones HMBS, a valor razonable	(1,996,867)	-
Ganancia (pérdida) sobre activos de garantía	(1,545,856)	(2,401,950)
Ganancia (pérdida) otros	(460)	3,535
Total otras ganancias/(pérdidas)	\$ (1,949,310)	\$ (2,398,415)
Resultados de las operaciones	\$ 937,606	\$ 1,057,482
Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP (ganancias)	\$ 2,325,112	\$ 1,466,057

¹⁰ Los ingresos del programa de MBS incluyen las comisiones de garantía; comisiones por compromiso; comisiones multiclase; otro programa MBS; intereses sobre los ingresos de los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión (aplicable solo al año fiscal 2022); e intereses sobre el programa de asistencia de transferencia por cobrar (aplicable solo al año fiscal 2022).

¹¹ El programa de valores respaldados por hipotecas y otros gastos incluyen los gastos del contratista para un total de \$451.0 millones y \$308.8 millones a partir del 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente. Para obtener más detalles, consulte la sección Gastos.

¹² La recaptura total (disposición) incluye garantías del programa respaldado por hipotecas, reclamaciones por cobrar; pérdidas por anticipos incobrables, recaptura (disposición) de préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión, incluidos los intereses devengados, netos (aplicable solo al año fiscal 2022); y costo reembolsable (aplicable solo al año fiscal 2022).

	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2023 <i>(miles de dólares)</i>	Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 <i>(miles de dólares)</i>
Índices de rentabilidad		
Rendimiento de los activos totales medios ¹³	1.56%	2.74%
Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP (ganancias) como porcentaje de activos totales medios ¹⁴	3.88%	3.80%
Resultados de operaciones no relacionadas con los GAAP como porcentaje de total de ganancias ¹⁵	67.78%	38.04%

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae obtuvo unas ganancias totales de \$3,400 millones, frente a los \$3,900 millones de 2022. Las corrientes de ganancias de Ginnie Mae consisten principalmente en ingresos del programa de MBS, ingresos por obligación de garantía y otros ingresos por intereses.

¹³ Resultados de las operaciones divididos en activos totales medios.

¹⁴ Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP divididos en activos totales medios.

¹⁵ Resultados de las operaciones no relacionadas con los GAAP divididos en total de ganancias.



Ingresos del programa de MBS

Los ingresos del programa de MBS consiste principalmente de comisiones de garantía, comisiones de compromiso, comisiones multiclase y otros ingresos del programa de MBS (p. ej., interés sobre los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión). Para el año fiscal 2023, los ingresos del programa de MBS fueron principalmente impulsados por comisiones de garantía de \$1,500 millones, seguidas por comisiones de compromiso de \$85.2 millones y comisiones multiclase de \$37.5 millones. En conjunto, las comisiones de garantía y las de compromiso contribuyeron con el 97.05% de las ganancias totales del programa de MBS para el año fiscal 2023.

Para el año fiscal 2022, los ingresos del programa de MBS fueron principalmente impulsados por las comisiones de garantía de \$1,400 millones, seguidas por las comisiones de compromiso de \$130.5 millones, los intereses brutos de los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión de \$82.8 millones y las comisiones multiclase de \$33.6 millones. En conjunto, las comisiones de garantía los intereses de los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión y las comisiones de compromiso contribuyeron al 97.42% de las ganancias totales del programa de MBS para el año fiscal 2022.

- **Comisiones de garantía:** Ginnie Mae garantiza el pago del capital y los intereses de los pagos de transferencia, que están respaldados por la confianza plena y el crédito del Gobierno de EE. UU. hacia sus inversores de MBS. Ginnie Mae cobra una comisión por proporcionar esta garantía a cada grupo hipotecario de MBS. Estas comisiones se reciben durante la vida de los valores de Ginnie Mae. Las comisiones de garantía se cobran sobre el UPB total de los valores garantizados pendientes. El saldo pendiente de cartera de MBS a partir del año fiscal 2023 fue de \$2.5 billones, el cual aumentó en \$188,400 millones en comparación con el año fiscal 2022. Las comisiones de garantía de MBS también crecieron año tras año, en aproximadamente 6.69% a \$1,500 millones en el año fiscal 2023. Consulte el *gráfico 6* a continuación para obtener una vista más detallada del crecimiento de UPB en los últimos tres años fiscales.

GRÁFICO 6: UPB PENDIENTE EN LA CARTERA DE MBS DE GINNIE MAE DESDE EL AÑO FISCAL 2021 HASTA EL AÑO FISCAL 2023



- **Comisiones de compromiso:** Ginnie Mae gana una comisión por proporcionar a los emisores aprobados la autoridad para agrupar hipotecas en Ginnie Mae MBS. Esta autoridad expira al final del mes 12 a partir de su aprobación para emisores de viviendas unifamiliares, HMBS y prefabricadas y el mes 24 a partir de su aprobación para emisores multifamiliares. Ginnie Mae recibe comisiones de compromiso a medida que los emisores solicitan autorización para contraer compromisos. Ginnie Mae emitió \$0.4 billones en autorizaciones para contraer compromisos en el año fiscal 2023, una disminución del 21.75% con respecto al año fiscal 2022, que se debió principalmente a tasas de interés más altas y a la inflación que redujo la demanda de hipotecas y, en consecuencia, la nueva emisión de MBS. Ginnie Mae reconoce las comisiones de compromiso obtenidas cuando los emisores utilizan su autoridad para contraer compromisos. El total de las comisiones de compromiso ganadas en el año fiscal 2023 fue de \$85.2 millones en comparación con los \$130.5 millones ganados en el año fiscal 2022. Las comisiones de compromiso se aplazan hasta que se ganen o expiren, lo que ocurra primero. Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, las comisiones de compromisos diferidos totalizaban \$28.2 millones y \$31.6 millones, respectivamente.

- Comisiones multiclase:** las comisiones multiclase son comisiones iniciales y únicas relacionadas con la emisión de productos multiclase. Las comisiones multiclase son parte de las ganancias del programa de MBS y consisten en las comisiones de los Negocios Hipotecarios de Inversión en Bienes Raíces (REMIC) y del programa de valores Platinum. Ginnie Mae garantizó aproximadamente \$35,100 millones de nuevos certificados de Platinum emitidos en el año fiscal 2023 en comparación con los \$46,100 millones de nuevos certificados Platinum emitidos en el año fiscal 2022. Las comisiones obtenidas por los certificados Platinum totalizaron \$7.6 millones para ambos años fiscales 2023 y 2022. Ginnie Mae garantizó emisiones de REMIC de \$108,800 millones en el año fiscal 2023 en comparación con los \$150,100 millones en el año fiscal 2022. Las comisiones obtenidas por los valores REMIC para el año fiscal 2023 ascendieron a \$29.9 millones en comparación con los \$26.1 millones para el año fiscal 2022. Las comisiones REMIC consisten en una comisión de garantía y pueden incluir una comisión combinada de modificación y cambio (Modification and Exchange, MX). Las comisiones combinadas MX permiten a los patrocinadores combinar valores REMIC o MX al momento de la emisión. Ginnie Mae reconoce la porción de la combinación MX de la comisión REMIC en el período que se recibe. Las comisiones del programa de valores, Platinum, así como la porción de la comisión de garantía de las comisiones REMIC, se aplazan y se amortizan en ingresos de manera uniforme durante la vida contractual de los instrumentos financieros subyacentes. Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, las comisiones diferidas de REMIC y del programa de valores Platinum sumaron \$580.3 millones y \$563.1 millones, respectivamente.

El saldo pendiente de los valores multiclase al 30 de septiembre de 2023 era de \$737,900 millones, de los cuales \$139,900 millones y \$598,000 millones eran valores Platinum y REMIC, respectivamente. Esto representa un aumento de \$78,900 millones de los \$659,000 millones en saldos pendientes al 30 de septiembre de 2022, de los cuales \$117,400 millones y \$541,600 millones eran valores Platinum y REMIC, respectivamente.

- Intereses sobre préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión (antes de la adopción de la CECL, año fiscal 2022):** Ginnie Mae acumula intereses para préstamos a la tasa de interés contractual de la hipoteca subyacente a menos que los préstamos tengan 90 días vencidos, momento en que los préstamos se cambian a un estado de no devengado o devengado modificado. En el año fiscal 2022, el interés bruto de los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión fue de

\$82.8 millones. Con posterioridad a la adopción de la CECL, a partir del año fiscal 2023, los intereses devengados forman parte de la unidad de cuenta de los préstamos hipotecarios a término, a su valor razonable. En consecuencia, los ingresos por intereses se reconocen en la partida ganancia (pérdida) de los préstamos hipotecarios a término, a valor razonable de la partida del estado financiero. Esto totalizó \$73.5 millones al 30 de septiembre de 2023, que fue impulsado principalmente por una disminución en el saldo pendiente de los préstamos hipotecarios a término.

Ingresos por obligación de garantía

La obligación de garantía representa el pasivo no contingente para la obligación de Ginnie Mae de estar preparada para cumplir su garantía. Ginnie Mae amortiza la obligación de garantía en ganancias basadas en la disminución del UPB de los grupos de MBS. En el año fiscal 2023, los ingresos por obligaciones de garantía fueron de \$800 millones, lo que representa el 24.04% de las ganancias totales y disminuyó en \$1,200 millones en comparación con el año fiscal 2022.

Otros ingresos por intereses

Ginnie Mae invierte el exceso de efectivo en la cuenta de reserva de capital y la cuenta de liquidación en los certificados del Tesoro de EE. UU. a un día. Los ingresos por intereses de Ginnie Mae aumentaron significativamente en el año fiscal 2023 debido al aumento significativo en la tasa del Tesoro de EE. UU. a un día, así como un aumento en el saldo de los valores del Tesoro de EE. UU. en comparación con el año fiscal 2022. En el año fiscal 2023, los ingresos por intereses de los certificados del Tesoro de EE. UU. aumentaron a \$944.3 millones, desde \$130.9 millones en el año fiscal 2022.

Gastos

Los gastos totales aumentaron un 46.43% a \$551.3 millones en el año fiscal 2023 en comparación con los \$376.5 millones en el año fiscal 2022, un aumento de \$174.8 millones. El aumento se asoció con un mayor gasto en comisiones de servicio debido a la extinción y la incorporación de una cartera de emisores de HMBS en diciembre de 2022.

En los años recientes, el modelo de dotación de personal de Ginnie Mae se ha caracterizado por tener niveles modestos de personal permanente complementado por empresas privadas o consultores que prestan ciertos servicios de apoyo operacional con carácter contractual. Esta relación es parte integral del modelo de negocios de Ginnie Mae y seguirá siendo una parte importante en el enfoque de Ginnie Mae. En el año fiscal 2023, el total de gastos de contratista de Ginnie Mae fueron el 81.82% de los gastos totales en comparación con el 82.03% en el año fiscal 2022.

PROGRAMAS DE MBS, EMISIONES Y CRECIMIENTO DE LA CARTERA

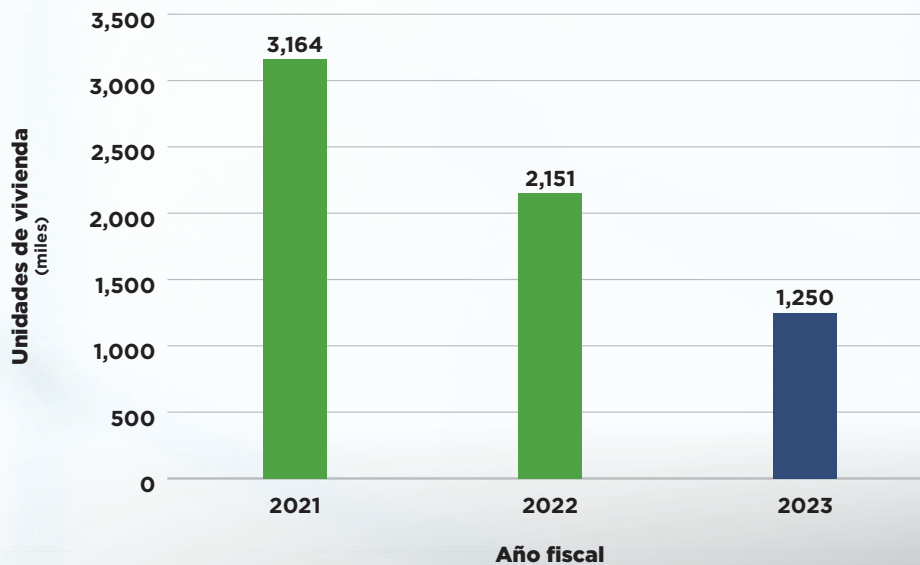
El año fiscal 2023, Ginnie Mae tuvo una disminución en las emisiones de MBS principalmente debido al aumento del entorno de tasas de interés que causó una disminución en las solicitudes de hipotecas y la actividad de refinanciamiento. Las emisiones de MBS de Ginnie Mae disminuyeron en un 37.74% a \$404,400 millones en el año fiscal 2023 desde el año fiscal 2022, como se muestra en el gráfico 7.

GRÁFICO 7: EMISIONES DE MBS DE GINNIE MAE DESDE EL AÑO FISCAL 2021 HASTA EL AÑO FISCAL 2023



Como se muestra en el gráfico 8 a continuación, Ginnie Mae apoyó aproximadamente a 1.2 millones de unidades de vivienda de personas y familias en el año fiscal 2023, una disminución del 41.91% desde el año fiscal 2022 debido al aumento de las tasas de interés. El total actual de UPB pendiente en la cartera de MBS de Ginnie Mae de \$2.5 billones representa más de \$11.5 millones de préstamos activos. Al 30 de septiembre de 2022, el total pendiente de la cartera de MBS de Ginnie Mae de \$2.3 billones representa más de \$11 millones de préstamos activos. Ginnie Mae ha garantizado aproximadamente \$10.2 billones en MBS desde su inicio.

GRÁFICO 8: TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA FINANCIADAS POR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y PREFABRICADA DE GINNIE MAE DESDE EL AÑO FISCAL 2021 HASTA EL AÑO FISCAL 2023





Programa unifamiliar

El programa unifamiliar de Ginnie Mae es el conducto para los préstamos hipotecarios asegurados/garantizados por el Gobierno a los mercados de capital de todo el mundo. Este programa permite a los prestatarios en programas gubernamentales cosechar los beneficios de la confianza plena y el crédito de Estados Unidos agregando liquidez en el mercado para reducir sus costos de endeudamiento.

El programa unifamiliar de Ginnie Mae consiste en hipotecas unifamiliares originadas para la compra, construcción o renovación de viviendas unifamiliares originadas a través de los programas de seguro/garantía de préstamos de la FHA, el VA, el USDA y PIH. La mayoría de las hipotecas de los valores de Ginnie Mae están aseguradas por la FHA y el VA. Los préstamos asegurados por la FHA representaron el 64.03% de las emisiones de MBS de Ginnie Mae en el año fiscal 2023, mientras que los préstamos asegurados por el VA representaron el 32.12%; los préstamos del USDA y PIH contribuyeron al 3.85%. Comparativamente, los préstamos asegurados por la FHA representaron el 59.62% de las emisiones de MBS de Ginnie Mae en el año fiscal 2022, mientras que los préstamos asegurados por el VA representaron el 35.64%; los préstamos del USDA y PIH contribuyeron al 4.75%.

La cartera de préstamos unifamiliares de la FHA de Ginnie Mae creció en el año fiscal 2023 a un UPB de \$1.2 billones en comparación con los \$1.1 billones al final del año fiscal 2022. Hubo préstamos de la FHA en los 50 estados, 3 territorios y el Distrito de Columbia en los grupos de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

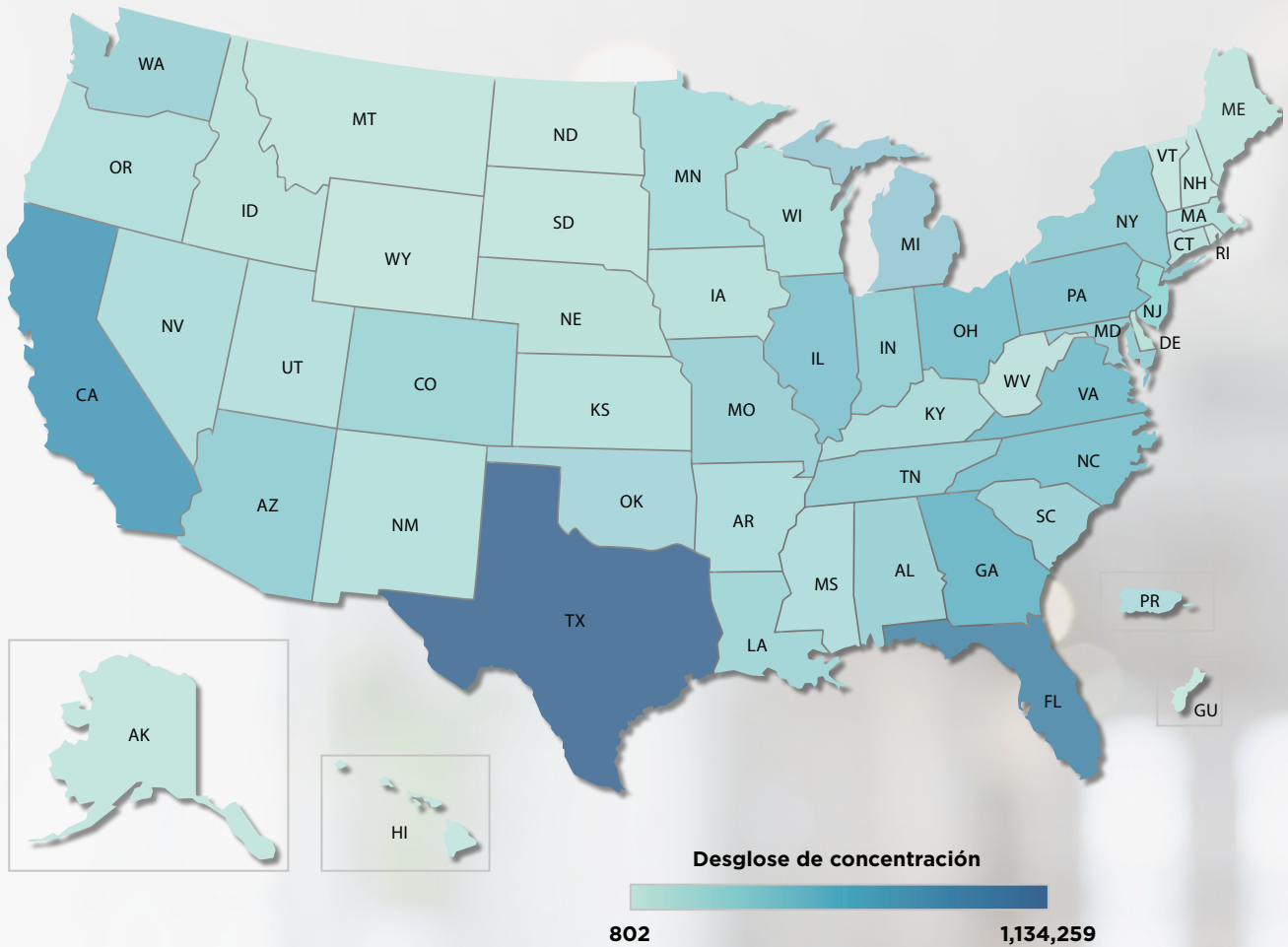
Además, la cartera de préstamos unifamiliares del VA de Ginnie Mae creció a un UPB de \$940,200 millones en comparación con los \$883,300 millones en el año fiscal 2022. Hubo préstamos del VA en todos los 50 estados, 3 territorios y el Distrito de Columbia en los grupos de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022.

Aunque otras agencias y emisores privados pueden agrupar préstamos asegurados por la FHA y el VA para sus propios MBS o mantenerlos en carteras como préstamos globales, casi todos los préstamos de la FHA y el VA se financian a través de valores de Ginnie Mae. En el año fiscal 2023, el 98.08% de los préstamos a tasa fija de la FHA y el 97.31% de los préstamos a tasa fija del VA se asignaron a los MBS garantizados por Ginnie Mae. En el año fiscal 2022, el 97.30% de los préstamos a tasa fija de la FHA y el 97.31% de los préstamos a tasa fija del VA se asignaron a los MBS garantizados por Ginnie Mae. Desde su creación, Ginnie Mae ha garantizado \$9.7 billones en MBS unifamiliares y ha ayudado a financiar desarrollos asequibles y estabilizadores para las comunidades en toda la nación.

Aunque los préstamos subyacentes a nuestros valores pueden no estar centrados en áreas específicas, Ginnie Mae ha proporcionado oportunidades de propiedad de vivienda en cada estado y territorio de EE. UU. *El gráfico 9* destaca la distribución geográfica de las propiedades unifamiliares que garantizan los MBS de Ginnie Mae a partir del 30 de septiembre de 2023.

La Vicepresidenta Senior de la Oficina de Soluciones de Datos y Tecnología Empresarial, Barbara Cooper-Jones, habla ante una audiencia en la Cumbre de Garantías Digitales de Ginnie Mae.

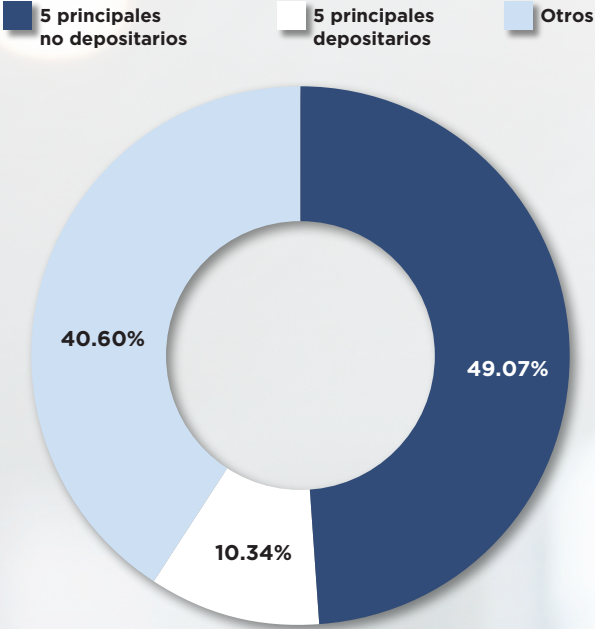
GRÁFICO 9: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS PROPIEDADES UNIFAMILIARES QUE GARANTIZAN LOS MBS DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023



Estado	Préstamos	Porcentaje del total de préstamos	UPB
Texas	1,134,259	10.16	215,211,298,692
Florida	884,809	7.93	194,691,258,469
California	705,368	6.32	235,302,901,753
Georgia	513,583	4.60	95,936,329,484
Virginia	454,833	4.07	118,466,404,325
Ohio	432,103	3.87	57,606,564,924
Carolina del Norte	425,128	3.81	77,528,770,743
Pennsylvania	395,115	3.54	59,618,631,744
Illinois	376,079	3.37	61,033,286,388
Nueva York	311,884	2.79	66,476,496,279
Total de los 10 principales	5,633,161	50.46	1,181,871,942,801

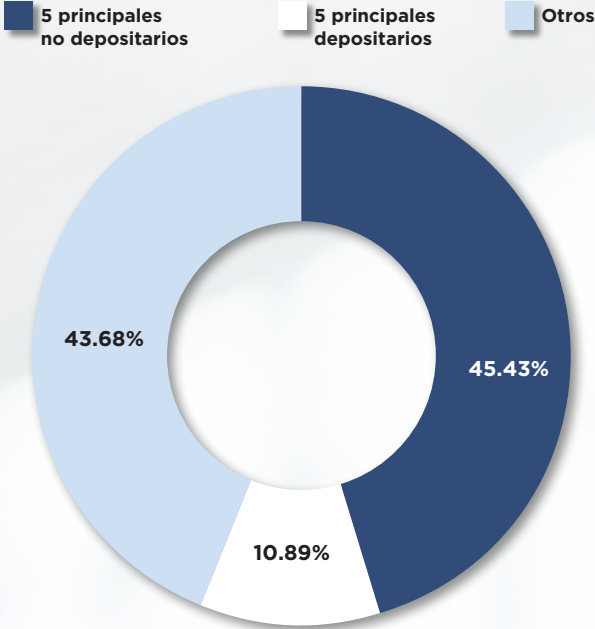
Los gráficos a continuación muestran el porcentaje de las hipotecas unifamiliares de Ginnie Mae (medidas por el UPB) de los cinco principales emisores depositarios y los cinco principales emisores no depositarios de Ginnie Mae.

GRÁFICO 10: CINCO PRINCIPALES EMISORES DEPOSITARIOS Y NO DEPOSITARIOS DE HIPOTECAS UNIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023



Al 30 de septiembre de 2023

GRÁFICO 11: CINCO PRINCIPALES EMISORES DEPOSITARIOS Y NO DEPOSITARIOS DE HIPOTECAS UNIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022



Al 30 de septiembre de 2022

Al 30 de septiembre de 2023, Lakeview Loan Servicing, LLC, junto con sus afiliadas, atendió aproximadamente el 13.42% de nuestras hipotecas unifamiliares en comparación con Freedom Home Mortgage Corporate con sus afiliadas, que atendieron aproximadamente el 12.06% al 30 de septiembre de 2022.



Los gráficos 12 y 13 muestran el UPB de los 10 principales emisores de MBS unifamiliares de Ginnie Mae.

GRÁFICO 12: UPB DE LOS PRINCIPALES 10 EMISORES DE MBS UNIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Nombre del emisor	Categoría	UPB
Lakeview Loan Servicing, LLC	No depositarios	\$304,319,539,668
Freedom Home Mortgage Corporation	No depositarios	\$291,201,480,507
PennyMac Loan Services, LLC	No depositarios	\$263,859,411,506
Nationstar Mortgage, LLC	No depositarios	\$127,617,751,015
Newrez LLC	No depositarios	\$125,862,240,433
Rocket Mortgage, LLC	No depositarios	\$109,973,350,811
Carrington Mortgage	No depositarios	\$107,102,610,767
Wells Fargo Bank, NA	Depositario	\$101,794,042,300
Planet Home Lending	No depositarios	\$63,598,906,077
U.S. Bank, NA	Depositario	\$55,440,953,569
Otros		\$717,333,421,074



GRÁFICO 13: UPB DE LOS PRINCIPALES 10 EMISORES DE MBS UNIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Nombre del emisor	Categoría	UPB
Freedom Home Mortgage Corporation	No depositarios	\$251,551,717,948
PennyMac Loan Services, LLC	No depositarios	\$238,674,967,937
Lakeview Loan Servicing, LLC	No depositarios	\$238,349,564,718
Nationstar Mortgage, LLC	No depositarios	\$116,615,820,831
Wells Fargo Bank, NA	Depositario	\$114,702,748,205
Rocket Mortgage, LLC	No depositarios	\$102,758,249,037
Carrington Mortgage Services, LLC	No depositarios	\$79,157,855,544
Newrez LLC	No depositarios	\$66,123,821,468
Caliber Home Loans, Inc.	No depositarios	\$52,700,507,102
United Wholesale Mortgages, LLC	No depositarios	\$49,899,300,441
Otros		\$775,917,583,551

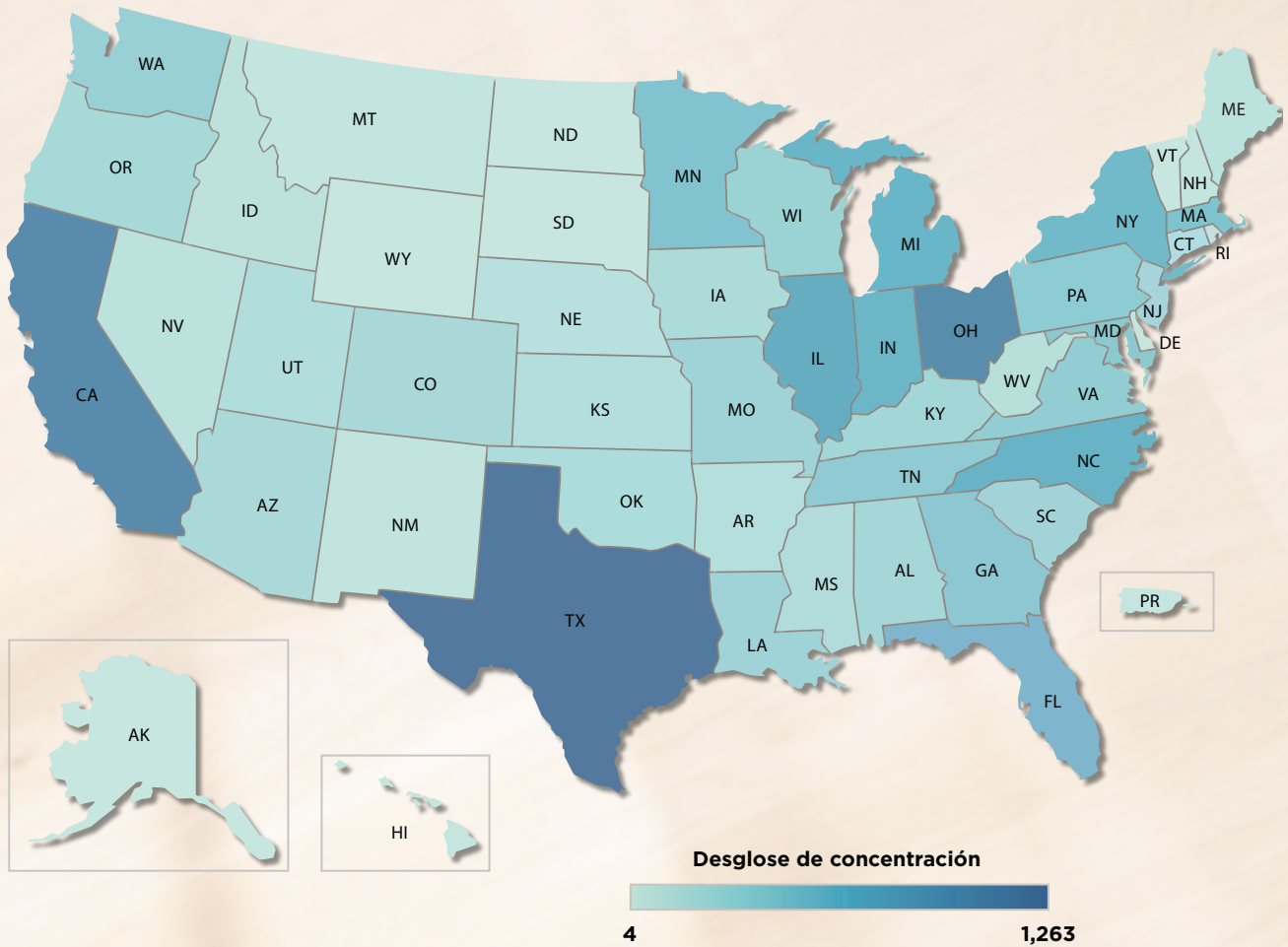
Programa multifamiliar

El programa multifamiliar de Ginnie Mae consiste en préstamos asegurados/garantizados de la FHA y el USDA originados para la compra, construcción o renovación de edificios de apartamentos, hospitales, hogares de ancianos, instalaciones de vivienda asistida y otras opciones de vivienda. Al garantizar grupos de préstamos multifamiliares que se venden a los inversores en los mercados de capital globales, Ginnie Mae permite a los emisores reducir las tasas de interés hipotecarias pagadas por los propietarios y promotores inmobiliarios. La garantía también permite a los emisores obtener un mejor precio para los préstamos hipotecarios en el mercado hipotecario secundario debido al menor riesgo de incumplimiento. Los emisores pueden entonces utilizar estos ingresos para hacer nuevos préstamos hipotecarios disponibles a una tasa hipotecaria competitiva. Además, estos proyectos estabilizan y traen puestos de trabajo a las comunidades de todo el país.

Al final del año fiscal 2023, Ginnie Mae garantizó valores que comprendían el 99.87% de los préstamos FHA multifamiliares elegibles. La cartera del programa multifamiliar aumentó en \$7,300 millones de \$141,900 millones al final del año fiscal 2022 a \$149,300 millones al final del año fiscal 2023. Este aumento fue constante en los préstamos multifamiliares de la FHA y el USDA y se debió en gran parte a nuevas emisiones netas más altas en comparación con la liquidación causada por la continua escasez de viviendas y la continua demanda de viviendas multifamiliares adicionales a pesar del aumento de las tasas de interés.

El gráfico 14 de la página siguiente muestra la distribución geográfica de las propiedades multifamiliares que garantizan los MBS de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023. Desde 1971, Ginnie Mae ha garantizado \$467,200 millones en MBS multifamiliares, ayudando a financiar desarrollos de vivienda multifamiliar asequibles y estabilizadores para las comunidades en todo el país.

GRÁFICO 14: DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LAS PROPIEDADES MULTIFAMILIARES QUE GARANTIZAN LOS MBS DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023



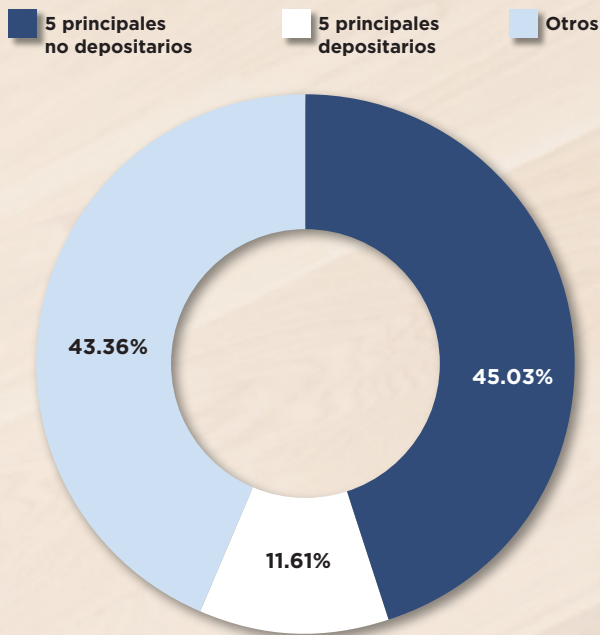
Estado	Préstamos	Porcentaje del total de préstamos	UPB
Texas	1,263	8.53	16,269,763,031
California	1,055	7.13	10,417,577,110
Ohio	1,029	6.95	5,801,698,903
Illinois	693	4.68	6,929,029,491
Carolina del Norte	644	4.35	5,158,478,543
Michigan	614	4.15	4,632,908,122
Indiana	613	4.14	4,040,081,317
Nueva York	577	3.90	10,599,835,821
Florida	543	3.67	7,475,098,605
Minnesota	482	3.26	4,306,854,350
Total de los 10 principales	7,513	50.76	75,631,325,293

La cartera de préstamos multifamiliares de la FHA de Ginnie Mae creció en el año fiscal 2023 a un UPB de \$147,500 millones en comparación con los \$140,200 millones al final del año fiscal 2022. Hubo préstamos de la FHA en los 50 estados, 2 territorios y el Distrito de Columbia en los grupos de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

Además, la cartera de préstamos multifamiliares del USDA de Ginnie Mae, creció en el año fiscal 2023 a un saldo pendiente de UPB de \$1,800 millones en comparación con los \$1,700 millones en el año fiscal 2022. Hubo préstamos del USDA en 47 estados y 1 territorio en los grupos de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022.

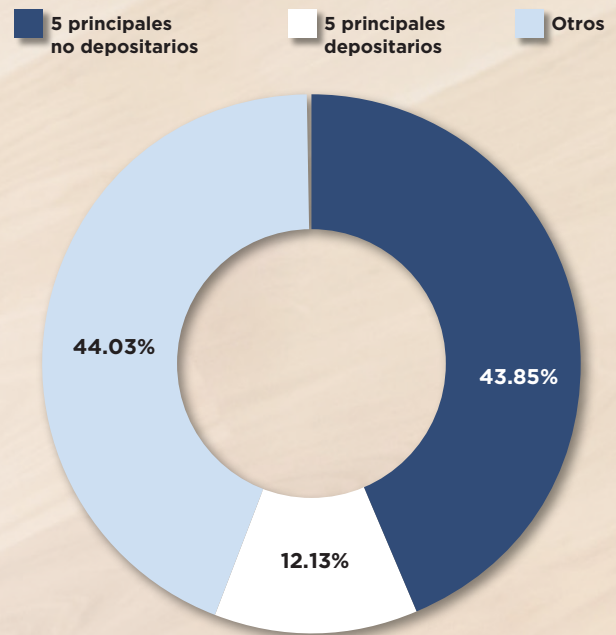
Los gráficos a continuación muestran el porcentaje de préstamos multifamiliares de Ginnie Mae (medido por el UPB) de los cinco principales emisores depositarios y los cinco principales emisores no depositarios de Ginnie Mae.

GRÁFICO 15: CINCO PRINCIPALES EMISORES DEPOSITARIOS Y NO DEPOSITARIOS DE HIPOTECAS MULTIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023



Al 30 de septiembre de 2023

GRÁFICO 16: CINCO PRINCIPALES EMISORES DEPOSITARIOS Y NO DEPOSITARIOS DE HIPOTECAS MULTIFAMILIARES DE GINNIE MAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022



Al 30 de septiembre de 2022

Al 30 de septiembre de 2023, Lument Real Estate Capital, junto con sus filiales, atendió aproximadamente el 14.94% de nuestros préstamos multifamiliares en comparación con ORIX Real Estate Capital, junto con sus afiliados, que atendieron aproximadamente el 15.02% al 30 de septiembre de 2022.

Los gráficos 17 y 18 muestran el UPB de los 10 principales emisores multifamiliares de MBS de Ginnie Mae.

GRÁFICO 17: LOS 10 PRINCIPALES EMISORES MULTIFAMILIARES DE MBS DE GINNIE MAE DESDE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Nombre del emisor	Categoría	UPB
Lument Real Estate Capital	No depositarios	\$ 22,298,958,076
Greystone Funding Company LLC	No depositarios	\$ 13,137,868,996
Berkadia Commercial Mortgage	No depositarios	\$ 11,756,945,422
Walker & Dunlop, LLC	No depositarios	\$ 10,276,358,173
Dwight Capital LLC	No depositarios	\$ 9,725,805,435
Wells Fargo Bank, N.A.	Depositario	\$ 7,081,032,155
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	No depositarios	\$ 5,750,597,488
Merchants Capital Corp.	No depositarios	\$ 5,472,534,203
KeyBank, NA	Depositario	\$ 4,964,747,514
NewPoint Real Estate Capital LLC	No depositarios	\$ 4,475,313,694
Otros		\$ 54,298,738,922

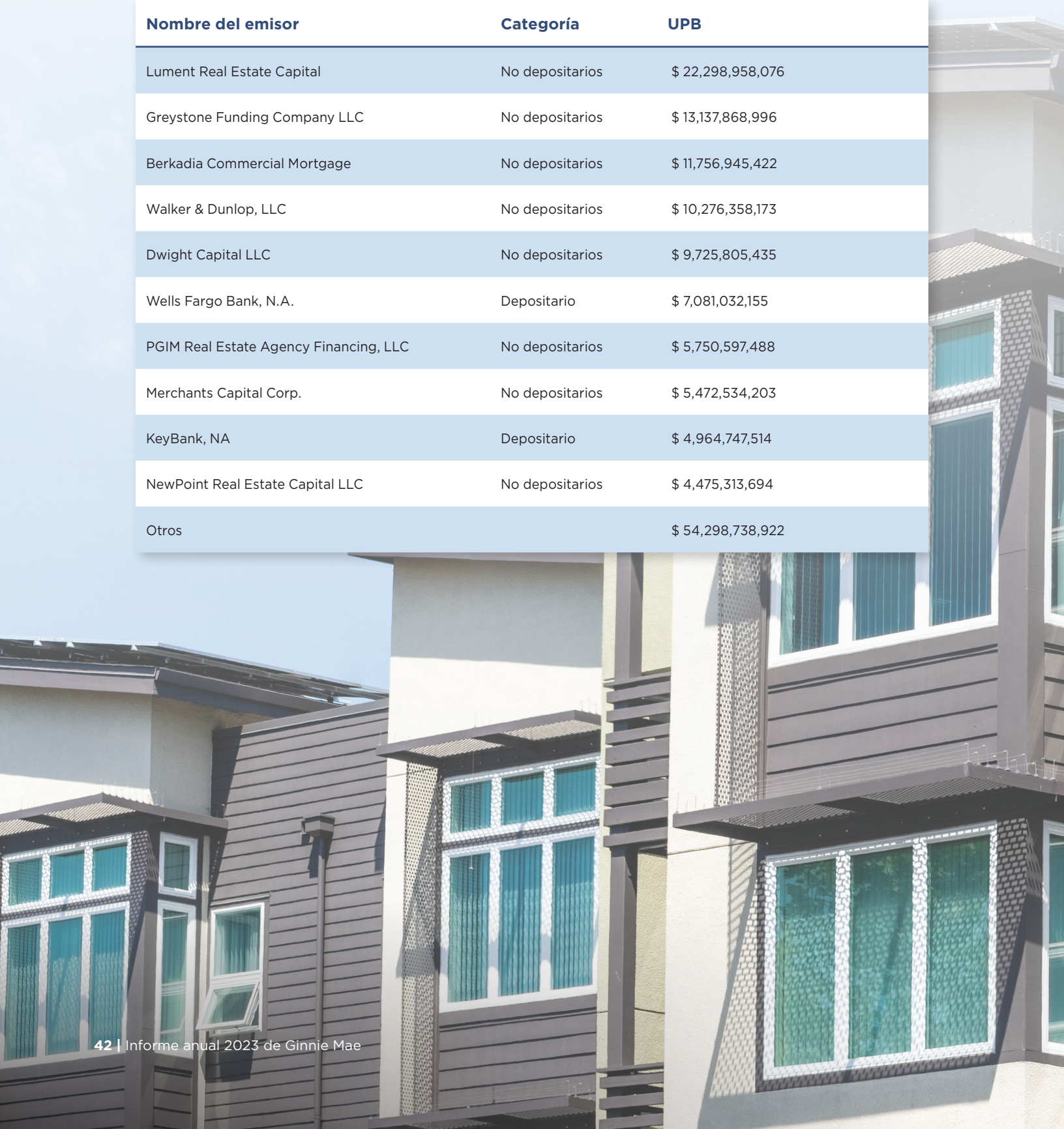


GRÁFICO 18: LOS 10 PRINCIPALES EMISORES MULTIFAMILIARES DE MBS DE GINNIE MAE DESDE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Nombre del emisor	Categoría	UPB
ORIX Real Estate Capital, LLC	No depositarios	\$ 21,315,339,413
Greystone Funding Company LLC	No depositarios	\$ 11,718,362,887
Berkadia Commercial Mortgage	No depositarios	\$ 10,892,062,730
Walker & Dunlop, LLC	No depositarios	\$ 9,598,444,105
Dwight Capital LLC.	No depositarios	\$ 8,680,820,929
Wells Fargo Bank, N.A.	Depositario	\$ 7,083,038,377
PGIM Real Estate Agency Financing, LLC	No depositarios	\$ 5,708,018,730
Merchants Capital Corp.	No depositarios	\$ 5,484,882,560
KeyBank, NA	Depositario	\$ 5,026,148,832
NewPoint Real Estate Capital LLC	No depositarios	\$ 4,240,177,296
Otros		\$ 52,127,329,043

Programa de HMBS

Como se mencionó anteriormente, el programa de HMBS de Ginnie Mae proporciona liquidez para hipotecas inversas emitidas por la FHA. La emisión total de HMBS en el año fiscal 2023 disminuyó a \$7,200 millones de \$15,600 millones del año fiscal 2022. La disminución de las emisiones de HMBS se debió al aumento constante de las tasas de interés a lo largo del año fiscal. El UPB de los HMBS a partir del 30 de septiembre de 2023 fue de \$59,000 millones, de los cuales \$40,200 millones provenían de emisores morosos. Este saldo se mantuvo relativamente estable año tras año en comparación con los \$59,200 millones al 30 de septiembre de 2022. Consulte la nota 14: *Concentraciones de riesgo de crédito* para el análisis de riesgos relacionados con el programa de HMBS de Ginnie Mae.

Los gráficos 19 y 20 muestran el UPB de los 10 principales emisores de HMBS de Ginnie Mae.

GRÁFICO 19: LOS 10 PRINCIPALES EMISORES MOROSOS DE HMBS DE GINNIE MAE DESDE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Nombre del emisor	Categoría	UPB
Finance of America Reverse	No depositarios	\$ 16,522,369,317
Longbridge Financial	No depositarios	\$ 7,995,668,977
PHH Mortgage Corporation	No depositarios	\$ 7,445,989,990
Mortgage Assets Management	No depositarios	\$ 4,373,240,176
Mutual of Omaha Mortgage	No depositarios	\$ 1,351,911,411
Traditional Mortgage	No depositarios	\$ 1,282,861,192
Plaza Home Mortgage	No depositarios	\$ 490,229,553
Sun West Mortgage Company	No depositarios	\$ 327,502,169
Cherry Creek Mortgage	No depositarios	\$ 187,221,000
The Money Source Inc	No depositarios	\$ 156,250,393
Otros		\$ 105,461,293

GRÁFICO 20: LOS 10 PRINCIPALES EMISORES DE HMBS DE GINNIE MAE DESDE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Nombre del emisor	Categoría	UPB
Reverse Mortgage Fund	No depositarios	\$ 21,408,532,657
Finance of America Reverse	No depositarios	\$ 10,609,500,396
Longbridge Financial	No depositarios	\$ 7,335,920,599
PHH Mortgage Corporation	No depositarios	\$ 7,047,670,042
Mortgage Assets Management	No depositarios	\$ 6,169,623,249
American Advisors Group	No depositarios	\$ 4,209,149,294
Traditional Mortgage	No depositarios	\$ 1,089,015,078
Mutual of Omaha Mortgage	No depositarios	\$ 427,285,261
Plaza Home Mortgage	No depositarios	\$ 426,132,697
Sun West Mortgage Company	No depositarios	\$ 317,756,661
Otros		\$ 299,634,946

Programa de viviendas prefabricadas

El programa de viviendas prefabricadas de Ginnie Mae proporciona una garantía para los préstamos hipotecarios asegurados por la FHA para la compra de una vivienda prefabricada nueva o usada. Este programa proporciona liquidez en el mercado, y esto a su vez reduce los costos para los prestatarios. El programa de viviendas prefabricadas consiste en alternativas de viviendas más asequibles para los prestatarios de bajos ingresos que compran por primera vez. Los préstamos para viviendas prefabricadas (Título I de la FHA) incluyen los préstamos garantizados por una unidad de vivienda prefabricada (móvil) o la unidad prefabricada y el territorio. En el pasado, la naturaleza limitada de este programa dejó a los prestatarios de ingresos de bajos a moderados sin opciones adecuadas de financiamiento para las viviendas prefabricadas. Para el año fiscal 2023, Ginnie Mae ha tomado medidas para explorar políticas y mejoras del programa con el fin de revitalizar el programa de viviendas prefabricadas, el cual proporcionará mayores oportunidades de financiamiento y titulación para viviendas de propiedad personal prefabricadas. El UPB del programa de viviendas prefabricadas fue de \$143.0 millones al final del año fiscal 2023, una disminución de \$167.0 millones al final del año fiscal 2022. Consulte la nota 14: *Concentraciones de riesgo de crédito* para el análisis de riesgos relacionados con el programa de viviendas prefabricadas de Ginnie Mae

PRODUCTOS DE VALORES RESPALDADOS POR HIPOTECAS

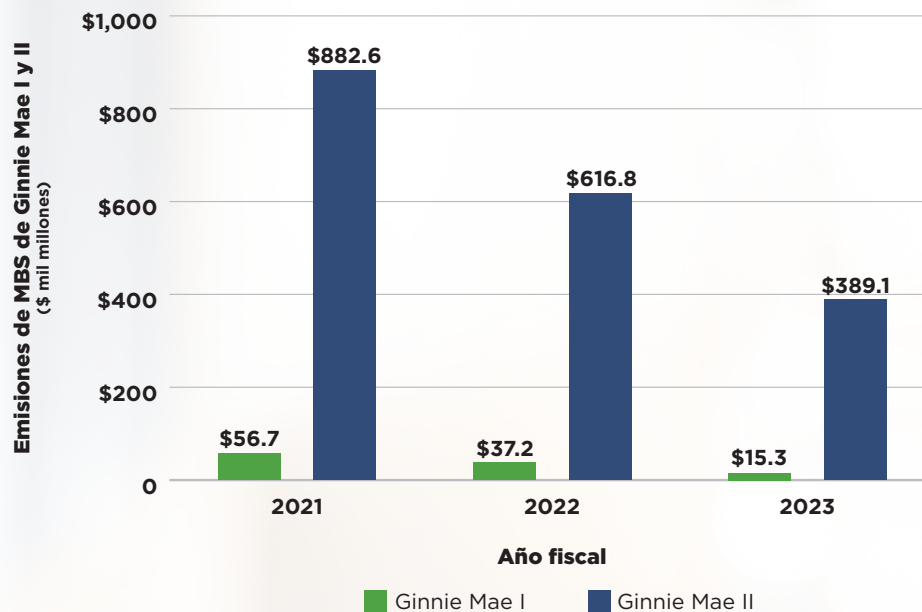
Clase única

Ginnie Mae ofrece dos estructuras de productos de valores de clase única, MBS I de Ginnie Mae y MBS II de Ginnie Mae:

- MBS I de Ginnie Mae son valores de transferencia que proporcionan pagos mensuales de capital e intereses (Principal and Interest, P&I) a cada inversor. Son grupos de hipotecas para viviendas unifamiliares, multifamiliares o prefabricadas con plazos de vencimiento y tasas de interés similares ofrecidos por un solo emisor.
- MBS II de Ginnie Mae son similares a MBS I de Ginnie Mae pero permiten grupos de múltiples emisores y de un solo emisor. Estos permiten la titulación de hipotecas de tasa ajustable (Adjustable-Rate Mortgages, ARM), préstamos de viviendas prefabricadas y HECM, y permiten a los pequeños emisores incapaces de cumplir con los requisitos de dólares del programa MBS I de Ginnie Mae participar en el mercado hipotecario secundario.

El gráfico a continuación muestra las emisiones de productos de valores de clase única de Ginnie Mae por año:

GRÁFICO 21: EMISIONES DE MBS DE GINNIE MAE I Y II DESDE EL AÑO FISCAL 2021 HASTA EL AÑO FISCAL 2023





Tawanna Preston, Vicepresidente Sénior de la Oficina de Operaciones de gestión, y miembros del personal de Ginnie Mae posan para una fotografía durante la fiesta de Ginnie Mae de 2022.

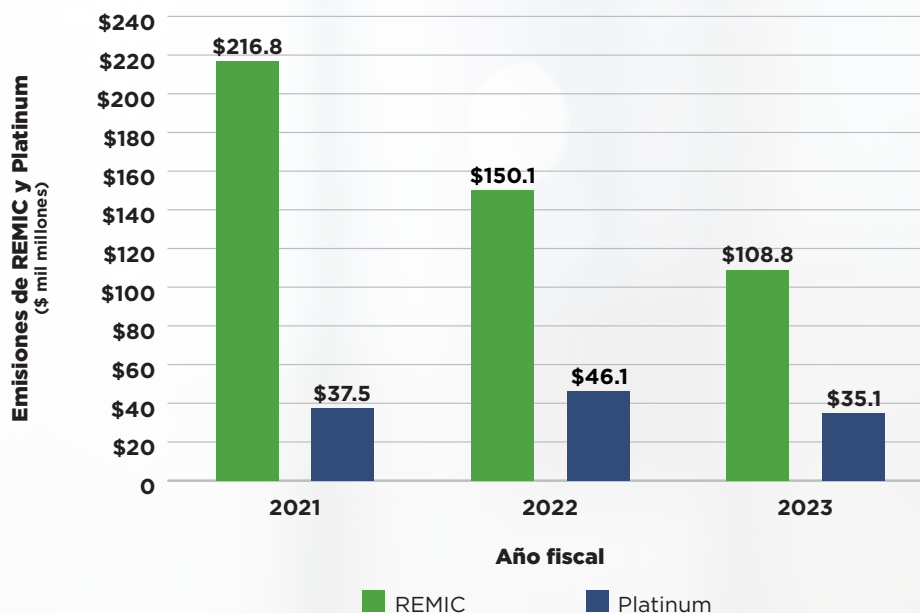
Multiclase

Ginnie Mae ofrece estas dos estructuras de productos de valores multiclase, valores Platinum y REMIC:

- Los valores Platinum se forman combinando los MBS de Ginnie Mae en un nuevo valor  nico. Los valores Platinum se pueden formar a partir de valores de renta fija y de ARM. Estos ofrecen a los inversores de MBS más eficiencia de mercado y operativa, y pueden utilizarse en el financiamiento estructurado, operaciones de recompra y comercio general.
- Los valores REMIC dirigen el capital subyacente de MBS y los pagos de intereses a las clases con diferentes saldos de capital, tasas de interés, vidas medias, características de prepago y plazos de vencimiento finales. Los valores REMIC permiten a los agentes tener más flexibilidad para crear valores que cubran las necesidades de una variedad de inversores. Los pagos de capital e intereses se dividen en diferentes flujos de pago para crear clases con diferentes plazos previstos de vencimiento y otras características.

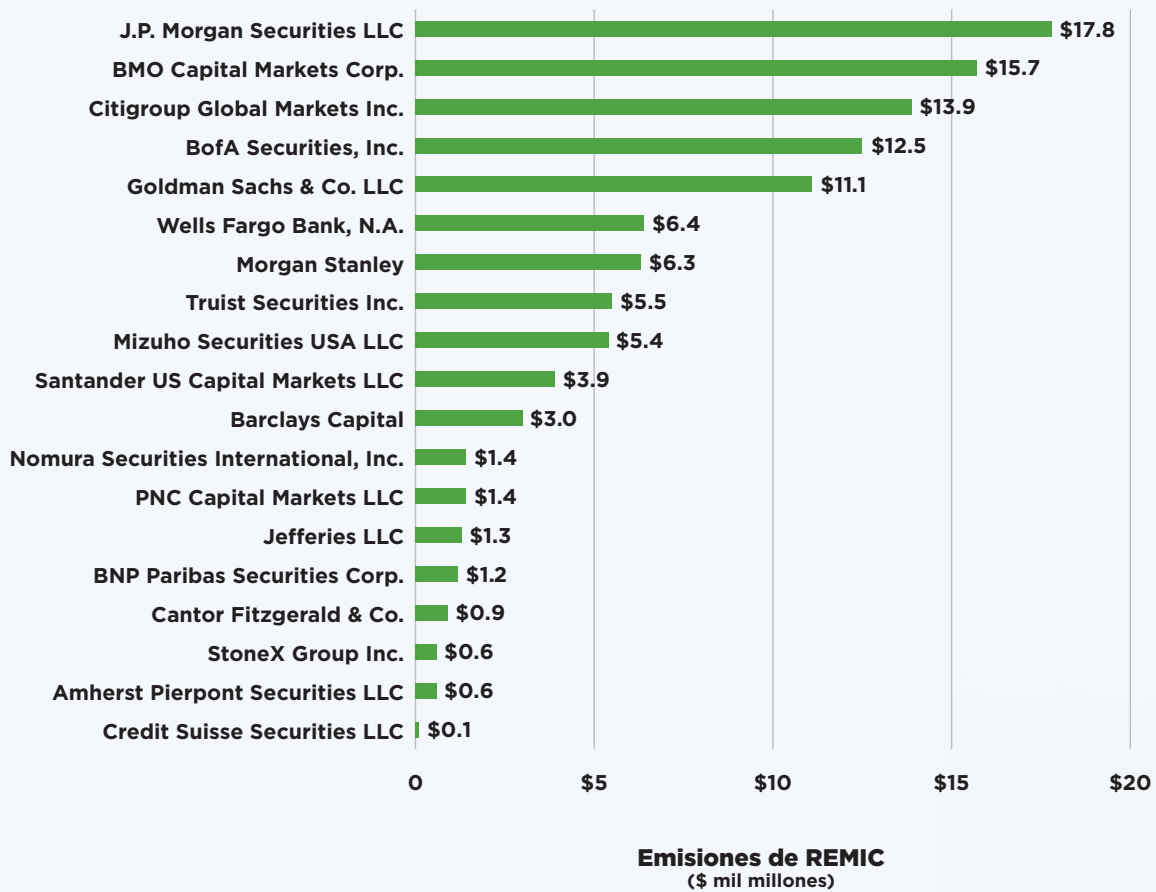
El gráfico a continuación muestra las emisiones de productos de valores multiclase de Ginnie Mae por año:

GRÁFICO 22: EMISIONES DE VALORES REMIC Y PLATINUM DESDE EL AÑO FISCAL 2021 HASTA EL AÑO FISCAL 2023



El gráfico a continuación muestra las emisiones de valores REMIC de Ginnie Mae por patrocinador para el año en curso:

GRÁFICO 23: APORTACIONES DE LOS PRODUCTOS DE VALORES REMIC POR PATROCINADOR EN EL AÑO FISCAL 2023



Atractivo en los mercados internacionales

Los valores de Ginnie Mae son atractivos para los inversores extranjeros, ya que ofrecen una tasa de interés libre de riesgo que está respaldada por el Gobierno de EE. UU., que nunca incumplió con el pago de su deuda. Además, en el ambiente económico más reciente, el dólar de EE. UU. se ha fortalecido significativamente en relación con otras monedas, lo que disminuye la volatilidad de las fluctuaciones de cambio para los inversores extranjeros que invierten en los MBS de Ginnie Mae. Un factor importante que también atrae a los inversores institucionales extranjeros es el rendimiento más alto de los bonos del Tesoro de EE. UU. De la cartera de MBS en circulación de Ginnie Mae de \$2.5 billones, al 30 de septiembre de 2023, aproximadamente \$400,000 millones están en manos de inversores extranjeros. La mayoría de los inversores extranjeros son de Asia, Oriente Medio y Europa, y consisten principalmente en bancos centrales, fondos soberanos, fondos de pensiones, compañías de seguros de vida y bancos de inversión.

SERVICIOS HIPOTECARIOS

Las funciones de servicio de préstamos de Ginnie Mae se contratan a dos recaudadores auxiliares (Master Sub-Servicers, MSS). Mientras Ginnie Mae depende de estos MSS para el mantenimiento de los datos y los informes contables, cualquier fallo operativo o técnico en los propios controles de los MSS puede afectar negativamente las operaciones de Ginnie Mae. Para mitigar este riesgo, Ginnie Mae lleva a cabo revisiones y controles continuos de los MSS.

Al asumir Ginnie Mae toda la cartera de préstamos agrupados y garantizados por Ginnie Mae de parte de emisores morosos, Ginnie Mae asume los derechos de servicio y las obligaciones de servicio asociadas con el servicio de esas carteras. Ginnie Mae percibe comisiones de servicio como compensación por sus funciones administrativas y de servicio. Consulte la nota 2: *Resumen de las políticas contables significativas, derecho de servicios hipotecarios* para obtener más información.

CAMBIOS IMPORTANTES EN EL PROGRAMA

Requisitos de elegibilidad del programa

Impulsados por la naturaleza cambiante del sistema de financiamiento de vivienda de EE. UU., la Agencia Federal de Financiamiento de Viviendas (Federal Housing Finance Agency, FHFA) y Ginnie Mae emitieron una declaración conjunta el 17 de agosto de 2022 para actualizar los requisitos mínimos de elegibilidad financiera para vendedores/recaudadores y emisores. Además, Ginnie Mae introdujo un requisito de capital basado en riesgo para emisores de viviendas unifamiliares que sean compañías hipotecarias no depositarias, como esfuerzo para medir la capacidad de estos emisores para seguir siendo sostenibles durante las perturbaciones del mercado. Estos requisitos de elegibilidad mejorados reflejan las metas compartidas de la FHFA y Ginnie Mae para promover la confianza en los emisores y vendedores/recaudadores aprobados y mejorar la seguridad y solidez del ecosistema de MBS de EE. UU. a través de todos los ciclos económicos. El esfuerzo de la FHFA y de Ginnie Mae por coordinar los requisitos de elegibilidad financiera ofrece una mayor coherencia para los vendedores/recaudadores de compañías y los emisores de Ginnie Mae.

Garantizar que los emisores de Ginnie Mae puedan adquirir financiamiento durante períodos de estrés es fundamental para preservar el acceso a los créditos para aquellos prestatarios que dependen de Ginnie Mae y nuestros socios de la agencia. Estos requisitos mejorados promoverán la resiliencia de nuestros emisores y les permitirán operar mejor en ciclos económicos difíciles. La mayoría de los requisitos estarán vigentes a partir del 30 de septiembre de 2023, y el requisito de capital basado en riesgo de Ginnie Mae estará vigente a partir del 31 de diciembre de 2024.

Mejoras al programa de HMBS

Ginnie Mae ha seguido supervisando la evolución del entorno económico, y ha notado que el entorno de tasas de interés al alza y la política monetaria restrictiva han aumentado la presión de liquidez sobre los emisores de HMBS y han aumentado el riesgo de contraparte para Ginnie Mae. Como

respuesta, Ginnie Mae ha realizado una serie de cambios en el programa de HMBS en un esfuerzo por aliviar esta presión de liquidez a corto plazo sobre los emisores. Ginnie Mae anunció el 15 de febrero de 2023 que el tamaño mínimo del grupo de HMBS se reduciría para que la cantidad de tiempo en que los emisores deben llevar saldos entre el desembolso y la titulización de HMBS se minimice. Además, el 22 de septiembre de 2023, Ginnie Mae anunció que se revisarían los requisitos de elegibilidad de los grupos de HMBS existentes, los cuales ya no limitan la titulización a una sola participación relacionada con un préstamo HECM específico cada mes. El hecho de permitir la titulización de múltiples participaciones cada mes disminuye el tiempo que deben mantenerse las participaciones adicionales, lo que reduce las restricciones sobre el capital del emisor. Estas mejoras al programa estarán vigentes a partir del 1.º de abril de 2023 y del 1.º de octubre de 2023, respectivamente. Ginnie Mae continuará explorando medidas adicionales para apoyar a los emisores de HMBS, minimizando al mismo tiempo el riesgo para los inversores.

Transición al módulo de entrega para grupos unifamiliares

A partir del 31 de enero de 2022, Ginnie Mae comenzó la transición desde el grupo del programa de viviendas prefabricadas y unifamiliares en GinnieNET al nuevo Módulo de Entrega para Grupos Unifamiliares (SFPDM) en MyGinnieMae, que será la única aplicación para agrupar a partir del 1.º de diciembre de 2023. Esta aplicación modernizada proporciona nuevas funcionalidades, como obtener más información sobre el progreso de las presentaciones de grupos a través de una interfaz intuitiva y fácil de usar que mejora la experiencia del usuario. El SFPDM permite a Ginnie Mae alinearse con los estándares de la industria hipotecaria para la transmisión de datos de emisión unifamiliares. Desde que el SFPDM estuvo disponible en abril de 2022, los emisores de viviendas prefabricadas y unifamiliares han continuado activamente la transición de GinnieNET y se han titulizado más de \$14,000 millones a través de la aplicación modernizada. Ginnie Mae se compromete a trabajar con los emisores para ejecutar una transición fluida de los procesos comerciales.





Juanita Cruz-Latimer, Directora de la División de Gestión del Conocimiento, disfruta de las festividades de la fiesta de Navidad de Ginnie Mae de 2022.

MODERNIZACIÓN DE LA PLATAFORMA DE TITULIZACIÓN RESPALDADA POR HIPOTECAS

La “plataforma” de titulización de Ginnie Mae consta de los sistemas y procesos que funcionan colectivamente para ejecutar la conversión de préstamos asegurados o garantizados por el Gobierno en valores garantizados por el Gobierno. La plataforma prevé la transmisión de información sobre préstamos y grupos, garantías y fondos desde y hacia una amplia variedad de participantes del programa y su perfecto funcionamiento es una responsabilidad fundamental de Ginnie Mae. Durante 2022 y 2023, los esfuerzos por modernizar la plataforma se centraron en la migración de las aplicaciones de Ginnie Mae a la nube. El 22 de octubre de 2022, Ginnie Mae completó la migración del último conjunto de aplicaciones a la nube de AWS sin producirse ninguna repercusión operativa como consecuencia de la migración eficiente. Durante 2023, la plataforma de modelado de valoración e investigación hipotecaria (Valuation Modeling and Mortgage Research, VMMR) de la Oficina de Riesgo Empresarial (Office of Enterprise Risk, OER) también fue trasladada a la nube de AWS. Asimismo, Ginnie Mae volvió a certificar y a acreditar todos los sistemas y servicios de tecnología de la información (TI) bajo la infraestructura de nube de AWS. La finalización de estos proyectos posicionó a Ginnie Mae para el éxito futuro con mejoras significativas en la utilidad, adaptabilidad y seguridad de la plataforma.

Como parte de los esfuerzos de modernización, Ginnie Mae introdujo su Programa de Garantías Digitales, que permite a los emisores y prestatarios en el segmento hipotecario respaldado por el Gobierno acceder a un medio eficiente, seguro y electrónico para cerrar una hipoteca (es decir, eMortgage). El término eMortgage generalmente se refiere al uso de documentos de cierre firmados electrónicamente junto con un pagaré electrónico original (eNote) firmado en una plataforma eClosing y registrado con un eRegistry oficial al momento de la ejecución. Dependiendo de las leyes federales existentes y las normas tecnológicas altamente seguras, eMortgages ofrece una serie de eficiencias a los prestatarios y emisores de Ginnie Mae, tales como mejorar el seguimiento y la entrega de documentos de cierre, reducir los errores de datos y aumentar el acceso al proceso de cierre a través de la Notarización Remota en Línea (Remote Online Notarization, RON). Ginnie Mae tituló su primer eNote elegible a través de su Programa de Garantías Digitales en enero de 2021. El 20 de junio de 2022, Ginnie Mae salió de su fase piloto y abrió el programa de forma permanente a los solicitantes elegibles. Ginnie Mae evalúa regularmente su Programa de Garantías Digitales y amplió la capacidad de todos los emisores de Ginnie Mae para usar la RON y así ejecutar documentos de poder notarial (Power of Attorney, POA). Además, los participantes aprobados de la garantía digital (elssuers) tienen acceso a la plataforma del SFPDM mencionada anteriormente para titular eNotes con una interfaz más fácil de usar y mejorada. A partir del año fiscal 2023, el tamaño del programa se ha duplicado con 13 elssuers, 3 eSubservicers y 110,917 eNotes titulizados. Hay aproximadamente \$29,900 millones de MBS de Ginnie Mae respaldados por garantías digitales que se han titulizado.

TRANSICIÓN DE LA TASA DE OFERTA INTERBANCARIA DE LONDRES (LIBOR) A LAS TASAS ALTERNATIVAS DE REFERENCIA

En julio de 2017, la Autoridad de Conducta Financiera (Financial Conduct Authority, FCA) del Reino Unido anunció su intención de no seguir persuadiendo u obligando a los bancos a presentar tasas LIBOR después del 31 de diciembre de 2021. Desde entonces, la FCA y otros organismos oficiales del sector han recomendado encarecidamente a los usuarios finales hacer una transición de la LIBOR para esta fecha. El 5 de marzo de 2021, como consecuencia de una consulta de Intercontinental Exchange (ICE) Benchmark Administration (IBA), la FCA anunció que la publicación de la LIBOR en dólares de EE. UU. de 1 semana y 2 meses cesaría después del 31 de diciembre de 2021, y la publicación de todas las demás configuraciones de LIBOR en dólares de EE.UU. cesaría o se consideraría no representativa después del 30 de junio de 2023.

El plan de transición de la LIBOR de Ginnie Mae, que fue aprobado previamente por el secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), ha coincidido efectivamente con la orientación de la FCA y, hasta la fecha, se ha implementado con interrupciones mínimas con

respecto al programa de MBS y sus participantes. Seguimos trabajando en estrecha colaboración con las principales partes interesadas, incluidas otras agencias federales, para supervisar y mitigar los riesgos de cese de la LIBOR que afectan los procesos operativos y los resultados de los estados financieros en el futuro.

En octubre de 2020, adoptamos de forma retroactiva el lenguaje alternativo recomendado por el Comité de Tasas Alternativas de Referencia (ARRC) en los valores multiclase emitidos antes de marzo de 2020. Este apéndice de los contratos existentes vinculados a la LIBOR se agregó a nuestro anuncio de marzo de 2020, el cual establecía tramos indexados a la LIBOR en los valores multiclase de la agencia emitidos después del 1.º de marzo de 2020, y que más adelante también incluiría el lenguaje alternativo recomendado por el ARRC. La adopción del lenguaje recomendado por el ARRC en todos los valores multiclase futuros y existentes de Ginnie Mae ha permitido que los contratos hagan una transición efectiva a un tipo de tasa alternativa, como a la Tasa de Financiamiento Garantizada a un Día (SOFR), en el evento oficial de cese de la LIBOR descrito por la FCA.

Con respecto a los instrumentos de MBS que Ginnie Mae garantiza, se han establecido prohibiciones para

determinados valores en grupos de préstamo en el futuro. Estas restricciones impiden que los préstamos de tasa variable indexados a la LIBOR sean titulizados dentro de los MBS garantizados por Ginnie Mae. Se realizaron los siguientes cambios con respecto a tipos de valores específicos que históricamente han incluido préstamos de tasa variable indexados a la LIBOR:

- **Programa unifamiliar a término de Ginnie Mae:** las ARM unifamiliares basadas en la LIBOR ya no son elegibles para agruparlas en los valores de Ginnie Mae. A partir del 1.º de enero de 2021, todos los préstamos unifamiliares de ARM a término que dependan de la LIBOR, incluidas las modificaciones de préstamos ARM a ARM basadas en la LIBOR y las ARM reestructuradas basadas en la LIBOR, no son elegibles para agruparlos en cualquier valor de Ginnie Mae I o Ginnie Mae II. Después del 30 de junio de 2023, las ARM unifamiliares existentes se emitieron con la LIBOR como su tasa de referencia convertida al índice de reemplazo correspondiente. Las hipotecas de ARM tienen como fechas de cambio el 1.º de julio, 1.º de octubre, 1.º de enero o 1.º de abril. En consecuencia, la transición y todas las conversiones se completarán antes del 1.º de julio de 2024.

- **Programa inverso de Ginnie Mae:** las ARM de HECM basadas en la LIBOR ya no son elegibles para agruparlas en los valores de Ginnie Mae. A partir del 1.º de marzo de 2021, la primera participación de cualquier HECM basada en la LIBOR no es elegible para ser titulizado en HMBS. Las participaciones posteriores (es decir, participaciones distintas a la primera participación) asociadas a un préstamo HECM que respalda a HMBS con una fecha de emisión del 1.º de febrero de 2021 o anterior seguirán siendo elegibles para la titulización sin restricciones. El 30 de mayo de 2023, Ginnie Mae anunció el plan de transición para las HECM y los HMBS existentes basados en la LIBOR. Los HMBS ajustables mensualmente basados en la LIBOR se trasladarán al índice de reemplazo correspondiente antes del 1.º de septiembre de 2023, y los HMBS ajustables anualmente basados en la LIBOR comenzarán la transición al índice de reemplazo el 1.º de septiembre de 2023.
- **Programa multifamiliar de Ginnie Mae:** no hay MBS basados en la LIBOR en el programa multifamiliar.
- **Programa de valores multiclase de Ginnie Mae:** en septiembre de 2021, Ginnie Mae anunció a los patrocinadores que el 31 de diciembre de 2021 sería la última fecha para incluir clases REMIC indexadas por la LIBOR para nuevas emisiones de valores de clase múltiple de tasa variable. A partir de marzo de 2020, la SOFR ha sido un índice elegible para nuevas emisiones de valores multiclase a tasa variable.

A la fecha de este informe, la mayoría de las hipotecas de Ginnie Mae no están vinculadas a la LIBOR. Si bien mantenemos derechos por servicios hipotecarios (Mortgage Servicing Rights, MSR) que incluyen instrumentos vinculados a la LIBOR dentro de las hipotecas subyacentes agrupadas, la repercusión actual para Ginnie Mae se consideró irrelevante. Para las hipotecas existentes que se están convirtiendo a las tasas de reemplazo, la tasa de interés de los MBS hará la transición de una manera coherente con el tratamiento de los MBS como un fideicomiso de inversión fija para fines de impuestos federales de EE. UU. Yendo un paso más allá de nuestro balance general actual, identificamos que ciertos modelos económicos con exposición a valores a tasa variable incorporan la LIBOR como un componente de información. Mediante esta evaluación, constatamos que los estados financieros actuales de Ginnie Mae tenían una repercusión limitada, tanto en el activo de garantía como en la obligación de garantía. Sin embargo, si Ginnie incorpora nuevos MSR en caso de incumplimiento del emisor, la transición de la LIBOR a tasas alternativas de referencia puede tener un repercusión más significativa que en la actualidad. En consecuencia, continuaremos evaluando todos los efectos de la transición en nuestro balance general junto con las actividades de mercado y los anuncios regulativos.

FACTORES DE RIESGO

Gestión de riesgos

La OER supervisa el programa de gestión de riesgos empresariales (Enterprise-Wide Risk Management, ERM) de Ginnie Mae que establece el apetito por el riesgo de la organización y lo alinea con su estrategia, su presupuesto, sus objetivos y sus indicadores clave de desempeño (Key Performance Indicators, KPI). El programa ERM incluye aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG), ciberseguridad, contraparte, control financiero, terceros (es decir contratistas), fraude y riesgos operativos. El enfoque del programa ERM de Ginnie Mae ayuda al liderazgo a alcanzar nuestra misión y nuestras metas al proporcionar información oportuna y precisa sobre los niveles de riesgo y el posible efecto crítico en los resultados comerciales.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida derivado del incumplimiento o incapacidad de otra parte para cumplir sus obligaciones financieras o contractuales. Ginnie Mae está expuesta tanto al riesgo de crédito de prestatario como al riesgo de crédito de contraparte.

El riesgo de crédito de prestatario es el riesgo de pérdida derivado del incumplimiento o incapacidad de un prestatario para cumplir sus obligaciones financieras o contractuales. El riesgo de crédito de prestatario de Ginnie Mae consiste principalmente en activos hipotecarios de la cartera de préstamos no agrupados, que se compone de préstamos adquiridos de emisores morosos, rescindidos y extinguidos de MBS garantizados por Ginnie Mae, y los préstamos comprados/recomprados de los grupos de MBS garantizados por Ginnie Mae de conformidad con las pautas de MBS de Ginnie Mae. El riesgo de crédito de prestatario de Ginnie Mae también incluye el incumplimiento potencial por parte de prestatarios multifamiliares. Consulte la nota 4: *Garantías financieras e instrumentos financieros con exposición fuera del balance general* y la nota 7: *Préstamos hipotecarios*, para obtener más información.

El riesgo de crédito de contraparte es el riesgo de pérdida derivado del incumplimiento de un emisor u otra contraparte que puede incluir, entre otros, fideicomisarios, recaudadores hipotecarios, custodios de documentos y otras instituciones relacionadas. Ginnie Mae considera varios factores como parte del proceso de evaluación del riesgo de crédito de contraparte, incluida la vulnerabilidad financiera y operativa del emisor, el análisis del crédito y otras pruebas de probabilidad de incumplimiento, como el conocido incumplimiento de las leyes y los reglamentos correspondientes, las tasas de interés y otras condiciones económicas. Consulte la nota 13: *Reserva para la pérdida*, para obtener más información.

Concentraciones de riesgo de crédito

Existen concentraciones de riesgo de crédito cuando un número significativo de emisores pueden sufrir cambios

similares en las condiciones económicas que podrían afectar su capacidad para cumplir obligaciones contractuales. Esta concentración de riesgo de crédito puede ser el resultado de varios factores, incluidos, entre otros, la concentración geográfica o federal del asegurador/garante dentro de la cartera. En general, los grupos de MBS de Ginnie Mae están diversificados entre los emisores. Los emisores de Ginnie Mae tienen préstamos en los 50 estados, varios territorios de EE. UU. y el Distrito de Columbia, y esto ayuda a mitigar los riesgos asociados con las concentraciones geográficas. El riesgo derivado de la concentración de aseguradores/garantes federales existe cuando estas agencias no cumplen o no pueden cumplir sus obligaciones contractuales en caso de una grave recesión económica. Sin embargo, Ginnie Mae considera este riesgo como remoto dado el respaldo federal de estas agencias, así como su historial demostrado a través de las recesiones económicas históricas.

Los desastres naturales que afectan la cartera de préstamos de Ginnie Mae (agrupados y no agrupados) ocurren a lo largo del año, pero normalmente se concentran durante la temporada de huracanes de cada año. En el año fiscal 2023, los desastres naturales tuvieron una repercusión inmaterial en la población de préstamos de Ginnie Mae. Consulte la nota 14: *Concentraciones de riesgo de crédito* para obtener más información.

Modelo de riesgo

Ginnie Mae asume el riesgo de cambios en el valor razonable debido a las incertidumbres relacionadas con la información del modelo subyacente y la dificultad relacionada en la medición. Consulte la nota 10: *Medición del valor razonable* para ver la magnitud potencial de ciertas decisiones alternativas, incluido lo sensibles que son las estimaciones a las suposiciones basadas en los cambios de ciertas informaciones. El Comité de Modelado y Valoración de Ginnie Mae se reúne trimestralmente para aprobar todas las suposiciones y resultados clave del modelo para su aplicación y para analizar las tendencias trimestre a trimestre.

El modelo de riesgo es el potencial de resultados adversos sobre las decisiones basadas en entradas y salidas incorrectas del modelo. La OER utiliza modelos para determinar el valor y medir el riesgo relacionado con los préstamos hipotecarios, las obligaciones de HMBS, el activo de garantía y la obligación de garantía relacionada, los créditos, los anticipos y otros pasivos contingentes. Antes de la adopción de la norma de Pérdida Crediticia Esperada Actual (Current Expected Credit Loss, CECL), la OER también utilizaba modelos para medir las provisiones por pérdidas de préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión, incluidos intereses devengados por cobrar. La OER es responsable de desarrollar, probar e implementar los modelos.

Los ajustes a los modelos existentes debido al entorno económico actual, como el aumento de la inflación, el aumento de las tasas de interés y la repercusión residual por la COVID-19, son subjetivos y requieren un juicio de gestión. Ginnie Mae supervisa activamente el rendimiento de sus modelos y está dispuesta a efectuar cambios basados

en observaciones y resultados de validación. La OER realiza anualmente varias pruebas de modelos para medir la precisión y la eficacia de las estimaciones modeladas. Además, la validación del modelo la hace una empresa independiente.

Riesgo de ciberseguridad

La protección de los activos principales y críticos en los que Ginnie Mae confía para el éxito de las operaciones aumenta en complejidad año tras año. Los actores cibernéticos maliciosos desarrollan continuamente sus tácticas y son altamente adaptables contra las medidas defensivas cambiantes. Los delincuentes cibernéticos son cada vez más descarados al atacar a organizaciones gubernamentales y financieras/bancarias. Como tal, en Ginnie Mae, hemos continuado con nuestro compromiso de desarrollar y madurar un fuerte Programa de Ciberseguridad, invirtiendo en soluciones innovadoras y desarrollo de talento que permita la transformación del negocio.

Las iniciativas del año fiscal 2023 se guiaron por los resultados de una evaluación de ciberseguridad independiente y realizada por terceros. La evaluación midió la madurez del programa cibernético de Ginnie Mae a través de una variedad de ópticas, que incluyeron el panorama de amenazas cibernéticas, la evaluación del ecosistema general de TI y los procesos comerciales críticos, la estructura organizativa, las debilidades de ciberseguridad y la asignación de recursos de TI e inversiones. La evaluación destacó varias fortalezas en el programa de Ginnie Mae que incluyeron la adopción temprana y el cumplimiento de muchos de los principios descritos en la Orden Ejecutiva 14028 sobre el mejoramiento de la ciberseguridad de la nación. El progreso de Ginnie Mae en la transición a un entorno de nube consolidado es una práctica transformadora y líder entre las organizaciones federales.

Si bien la evaluación destacó varios puntos fuertes, también proporcionó información valiosa sobre las posibles brechas y debilidades en el programa. Estos hallazgos han dado forma a nuestros esfuerzos de planificación estratégica e inversiones futuras para el año fiscal 2024 y años subsiguientes. Con la gobernanza como fundamento, hemos establecido un curso para abordar muchos de los hallazgos al definir claramente las funciones y responsabilidades de ciberseguridad, desarrollar normas uniformes, publicar políticas y procedimientos y establecer mejores métodos de capacitación y concienciación. Además, Ginnie Mae ha aumentado sus recursos internos para avanzar en los objetivos del programa de ciberseguridad. Estamos comprometidos a invertir, preparar y retener talento analítico y con fluidez tecnológica.

A medida que avanzamos hacia el año fiscal 2024, nuestras iniciativas estratégicas continuarán basándose en las inversiones y los avances realizados hasta ahora, con un intenso enfoque en resiliencia y preparación. Al hacerlo, buscaremos oportunidades para avanzar en la automatización y la integración de herramientas de seguridad que permitan medir y visualizar el riesgo de ciberseguridad y aumentar la colaboración con nuestros socios comerciales

Un público cautivado escucha durante el evento del 55.º aniversario de Ginnie Mae.



y proveedores de servicios. Esperamos poder implementar una respuesta ante incidentes, recuperación ante desastres, continuidad de operaciones u otros eventos de simulación de forma más integrada. Ginnie Mae, en asociación con todos los participantes del programa, debe ser capaz de controlar todo el espectro de riesgos, colaborar en tiempo real y reducir la probabilidad y la repercusión de ataques cibernéticos.

REPERCUSIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL

Desde nuestros inicios hace más de 55 años, Ginnie Mae ha sido una empresa social líder, que contribuye a la expansión del acceso a viviendas asequibles y préstamos hipotecarios para comunidades históricamente desatendidas. Los programas y productos de Ginnie Mae proporcionan a los inversores una oportunidad única de inversiones de renta fija alineadas con valores. A través de nuestros productos, los inversores pueden contribuir positivamente a los resultados ambientales y sociales, al tiempo que acceden a un mercado secundario expansivo.

Hay varios factores determinantes detrás de nuestro creciente enfoque en iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en los años recientes. Uno de esos factores es el rápido cambio climático. Nuestro planeta sigue enfrentándose a una serie de desafíos ambientales a medida que vemos un fuerte aumento en la frecuencia y la gravedad de desastres naturales. Otro factor determinante es el aumento del interés de los inversores en las inversiones ESG. Históricamente, Ginnie Mae ha sido un motor de cambio social a través del mercado hipotecario secundario; por lo tanto, hemos puesto más énfasis en las oportunidades para proporcionar una mayor comprensión de la composición de nuestros valores, destacando nuestra repercusión ambiental y social. El creciente interés de los inversores en las inversiones ESG nos ha permitido aprovechar una nueva fuente potencial de demanda que promueve la repercusión que tenemos en las comunidades históricamente desatendidas.

Para impulsar aún más el progreso en los objetivos ESG, Ginnie Mae desarrolló un enfoque estratégico para identificar y buscar oportunidades ESG, al tiempo que busca mitigar los riesgos relacionados con el clima. El plan estratégico de Ginnie Mae (mapa de viaje ESG) incluye cuatro pasos: 1) "evaluación ESG"; 2) "hoja de ruta ESG"; 3) "mejorar la divulgación de información"; y 4) "evaluación física de riesgos climáticos". Estos cuatro pasos fueron diseñados para ayudar a Ginnie Mae a identificar, establecer y avanzar hacia las metas estratégicas ESG a corto, mediano y largo plazos.

Las siguientes secciones proporcionan información adicional sobre los factores de riesgo ambientales, sociales y climáticos relacionados con la misión y los objetivos de Ginnie Mae.

Medio ambiente

En los años recientes Ginnie Mae se ha centrado cada vez más en divulgar cómo nuestros valores apoyan las inversiones en vivienda ambientalmente positivas, las cuales también reducen los costos para los inquilinos. Las descripciones y el cronograma a continuación dan una visión general del

progreso de Ginnie Mae en la divulgación de la repercusión ambiental de nuestros valores:

2021 y 2022

En 2021, Ginnie Mae se asoció con la FHA para reconocer nuestro Programa de Descuento de Seguro Hipotecario Ecológico (Green Mortgage Insurance Discount Program, Green MIP). El Green MIP está diseñado para incentivar a los prestatarios a realizar mejoras de eficiencia energética en sus propiedades o a invertir en nuevas propiedades “ecológicas”. El programa ofrece una reducción en la tasa anual de MIP a las propiedades que cumplen con ciertos estándares de eficiencia ecológica y energética definidos por el HUD. Por consiguiente, Ginnie Mae fue capaz de añadir el campo de estatus “ecológico” a nuestra divulgación multifamiliar de MBS. La adición del campo de estatus “ecológico” a los instrumentos de MBS de Ginnie Mae en 2021 llevó a un aumento en el capital de inversión en 2022; debido a esto Ginnie Mae recibió el Premio de la Iniciativa de Bonos Climáticos (Climate Bond Initiative) para el Mayor Emisor Ecológico de Valores Respaldados por Activos de 2022, un logro significativo para el programa de MBS. Este premio representa un progreso ambiental sustancial para Ginnie Mae y sirve como punto de referencia para otros valores que se esfuerzan por lograr un impacto ambiental positivo.

2023

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae continúa proporcionando datos multifamiliares de “MBS ecológicos” en grupos, que identifica propiedades con características “ecológicas”, como ventanas de bajo consumo de energía o dispositivos de ahorro de agua, según lo definido por la FHA. A partir de septiembre de 2023, el número de préstamos ecológicos multifamiliares (ecológico/mercado, ecológico/asequible, ecológico/ampliamente asequible) que están titulizados dentro de los MBS respaldado por Ginnie Mae, es de 1,961.

Social

A través de los programas de MBS de Ginnie Mae, se apoyan hogares con ingresos de bajos a moderados (LMI) y veteranos militares, entre otros, mediante la expansión del acceso a la propiedad de vivienda. La siguiente línea de tiempo proporciona una visión general del progreso de Ginnie Mae hacia la comunicación de nuestra propuesta de valor única como factor clave para la creación de un sistema de financiamiento de viviendas más equitativo para todos los estadounidenses:

2021 y 2022

En 2021, Ginnie Mae mejoró sus divulgaciones de MBS unifamiliares para incluir información sobre la medida en que los préstamos apoyan las zonas de LMI. Más específicamente, estas divulgaciones geográficas de LMI proporcionan a los inversionistas información agregada a nivel de grupos sobre el número de préstamos, porcentaje de préstamos, dólares UPB y porcentaje de dólares UPB en áreas de ingresos de bajos a moderados aplicables al grupo. En 2022, Ginnie Mae mejoró sus divulgaciones de MBS para incluir el estatus de “asequibilidad” en sus valores multifamiliares. El estatus de “asequibilidad” muestra el código de asequibilidad transmitido por la FHA.

2023

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae hizo grandes progresos en la comunicación de información crítica a los inversores sobre la repercusión positiva significativa y medible que los valores de Ginnie Mae tienen en la vida de muchos hogares de bajos ingresos que logran ser propietarios de viviendas a través de préstamos del Gobierno. Más específicamente, Ginnie Mae mejoró las divulgaciones relacionadas con ESG a través de cuatro proyectos clave para ayudar a comunicar este mensaje a los inversores:



1. **Etiqueta “bono social”:** Ginnie Mae anunció el lanzamiento de la etiqueta “bono social” para prospectos unifamiliares de MBS a término. Al igual que nuestras etiquetas de bonos ecológicos que destacan el progreso ambiental, las revisiones de estos prospectos de MBS destacan los aspectos estructurales de los programas de Ginnie Mae que promueven un acceso más amplio al financiamiento hipotecario para las comunidades históricamente desatendidas.
2. **Marco de repercusión social y sostenibilidad:** Ginnie Mae introdujo el marco de repercusión social y sostenibilidad, el cual brinda una descripción general de las tres áreas de enfoque de Ginnie Mae para la repercusión social y la sostenibilidad. Estas áreas de enfoque son 1) poblaciones beneficiarias; 2) viviendas asequibles; y 3) viviendas verdes. El marco ofrece más información sobre la historia, la estructura y la relación de Ginnie Mae con el Gobierno de Estados Unidos, los productos y servicios y la sostenibilidad y las declaraciones de repercusión.
3. **Divulgación de LMI:** Ginnie Mae anunció el lanzamiento de nuevas divulgaciones de LMI diseñadas para aumentar la divulgación geográfica de LMI, originalmente lanzada en mayo de 2021. A partir de septiembre de 2023, el número de préstamos subyacentes realizados a prestatarios con LMI, que están titulizados dentro de los MBS respaldados por Ginnie Mae, es de 3,192,718. Las nuevas divulgaciones capturan el número de préstamos subyacentes hechos a los prestatarios con LMI, el porcentaje del recuento total de préstamos de LMI, el UPB de préstamos de LMI en los MBS y el porcentaje de UPB de LMI del total de UPB de los MBS.
4. **Combinación de métricas ESG:** Ginnie Mae comenzó a divulgar la combinación de métricas ESG, que está en parte informada por las divulgaciones de LMI antes mencionadas. La combinación de métricas ESG es una representación visual de los datos de MBS que permite a Ginnie Mae destacar la repercusión positiva del programa y las métricas ESG clave para los inversores en un solo vistazo.
5. **Página web ESG:** Ginnie Mae lanzó la página web ESG para ofrecer una ubicación específica de los recursos relacionados con ESG. Esta página web mejora el acceso a la información relacionada con ESG y destaca con mayor detalle el recorrido ESG de Ginnie Mae.

Estas iniciativas han permitido a Ginnie Mae brindar más visibilidad sobre cómo las garantías subyacentes en nuestros MBS están diseñadas para apoyar un resultado social y de vivienda asequible positivo.

Además de la repercusión positiva de nuestros productos de MBS, Ginnie Mae promovió nuestra repercusión social al comprometerse con los miembros de nuestra comunidad y

crear un lugar de trabajo inclusivo para nuestros empleados. Las subsecciones de participación comunitaria y gestión del capital humano a continuación ofrecen más detalle sobre estos esfuerzos.

Participación comunitaria

Ginnie Mae impulsa a las comunidades al participar en diferentes iniciativas de servicio comunitario. Por ejemplo, en diciembre de 2022, Ginnie Mae organizó una campaña de recolección de juguetes y alimentos para dárselos a las familias locales para la temporada navideña. En julio de 2023, Ginnie Mae participó en Habitat DC-NOVA, donde los empleados de Ginnie Mae ayudaron al personal de Habitat for Humanity ReStore a recolectar, organizar y recibir materiales donados. Por último, Ginnie Mae continúa participando activamente en FEDS Feed Families, una campaña de alimentos diseñada para combatir la inseguridad alimentaria.

Gestión del capital humano

Además de los factores sociales enfocados externamente, Ginnie Mae considera que la dedicación, determinación y colaboración de nuestros empleados y personal es un factor importante del éxito a largo plazo. Como una inversión continua en nuestros empleados, el equipo de innovación de la fuerza laboral (Workforce Innovation Team, WIT) de Ginnie Mae y el Consejo de Compromiso de los Empleados de Ginnie Mae (Ginnie Mae Employee Engagement Council, GMEEC) se esfuerzan por fomentar un sentido de pertenencia



y conectividad a través de la interacción social entre compañeros mediante actividades de trabajo en equipo. A través de estas actividades, Ginnie Mae espera aumentar el compromiso con nuestros empleados para mejorar la satisfacción de los empleados, la retención y la capacidad de la fuerza laboral.

El WIT y el GMEEC siguieron centrándose en el desarrollo de estrategias de planificación de la fuerza laboral a largo plazo y patrocinando iniciativas para promover y lograr una cultura de excelencia en desempeño y rendición de cuentas, al tiempo que apoyan la diversidad, equidad, igualdad e inclusión. Por ejemplo, las iniciativas Brown Bags y Café de Ginnie Mae ofrecen a los empleados oportunidades valiosas para reunirse, colaborar y participar en debates sobre temas vitales destinados a fortalecer la participación de los empleados y la visión de la gestión de recursos humanos.

Además de cumplir con estos objetivos, Ginnie Mae ha utilizado el foro Brown Bag para destacar meses de celebración especiales como el Día de Martin Luther King, Jr., Mes de la Historia Afroamericana, Historia Nacional de la Mujer, Mes Nacional de la Vivienda Justa, Mes de la Herencia Asiática estadounidense y de las Islas del Pacífico, Mes del Orgullo LGBTQIA y Mes Nacional de la Herencia Hispana. Los conocimientos recopilados durante nuestras sesiones de Café de Ginnie Mae han llevado a la formación de una serie de talleres de capacitación específicos en toda la organización. La información proporcionada durante estos talleres ha permitido a los empleados reunir un conjunto diverso de

habilidades y mejoras de habilidades, desde el fomento de diálogos abiertos en torno a temas sensibles hasta técnicas de comunicación eficaces, que fomentan el intercambio de ideas y la toma de decisiones con unidad y compromiso.

Estas iniciativas se formularon basándose en los resultados de una evaluación de habilidades combinadas en toda la empresa en 2022 que abordó tanto la planificación de la fuerza laboral como la planificación de la sucesión. La meta de la evaluación de las aptitudes era determinar un grupo de talentos de alto rendimiento; la falta de habilidades (habilidades de la fuerza laboral de Ginnie Mae actuales y futuras identificadas); y oportunidades para combatir la falta de habilidades al:

- a) crear e implementar un plan estratégico de reclutamiento, contratación y retención que se centre en cubrir las necesidades existentes e identifique las futuras necesidades de habilidades;
- b) brindar asesoramiento sobre ofertas recomendadas de capacitación para los empleados que desean ascender en el liderazgo al desarrollar sus competencias de liderazgo;
- c) identificar la capacitación específica de competencias para recomendar a los empleados existentes de Ginnie Mae para perfeccionar sus competencias.

Riesgo climático

En los años recientes, Ginnie Mae se ha centrado cada vez más en identificar y gestionar los riesgos asociados con el cambio climático. Las descripciones y el cronograma a continuación dan una visión general del progreso de Ginnie Mae desde 2021.

2021 y 2022

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo del presidente Biden sobre el riesgo financiero relacionado con el clima emitido el 20 de mayo de 2021, Ginnie Mae comenzó a tratar de cumplir con las expectativas del Gobierno federal de “información coherente, clara, inteligible, comparable y precisa sobre los riesgos financieros relacionados con el clima.” Las medidas que Ginnie Mae ha tomado, junto con la evaluación de los riesgos climáticos, están alineadas con el mandato del Decreto Ejecutivo, que establece la necesidad de que las agencias formulen estrategias para los siguientes aspectos:

- Medir, evaluar, mitigar y divulgar los riesgos financieros relacionados con el clima a los programas, activos y pasivos del Gobierno federal.
- Atender las necesidades de financiamiento asociadas con el logro de cero emisiones netas de gases de efecto invernadero para la economía de EE. UU. a más tardar en 2050, para limitar el aumento de la temperatura promedio mundial a 1.5 grados Celsius y adaptarse al impacto agudo y crónico del cambio climático.



- Determinar las áreas en las que las inversiones privadas y públicas pueden desempeñar funciones complementarias para satisfacer las necesidades de financiamiento.

En el año fiscal 2022, Ginnie Mae desarrolló un marco inicial para identificar los riesgos climáticos a los que se enfrentan la organización, las comunidades y el mercado de viviendas en general. Se contrató a un proveedor externo para ayudar a identificar los factores de riesgo climático que probablemente tendrán una repercusión importante en la industria hipotecaria y la capacidad de Ginnie Mae para cumplir nuestra misión.

2023

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae aprovechó el trabajo hecho en años anteriores para identificar dos tipos de riesgos relacionados con el clima que se están supervisando de cerca:

- **Riesgos físicos:** incluidos daños directos a los activos y la repercusión indirecta de las interrupciones en la cadena de suministro. Los riesgos físicos que se consideran incluyen, entre otros, los siguientes: distribución geográfica de las carteras actuales de MBS y exposición potencial a diversos desastres naturales (inundaciones, incendios forestales, tormentas convectivas graves, entre otros); estimaciones históricas de las pérdidas previstas atribuibles a catástrofes naturales relacionadas con el clima según la región geográfica; y la repercusión en la seguridad y la solidez de los edificios a causa del calor extremo, el aumento del nivel del mar y otras variaciones de las precipitaciones.
- **Riesgos de transición:** incluye cambios extensos de política, legales, tecnológicos y de mercado para la transición a una economía con menos emisiones de carbono. Los riesgos de transición que se consideran incluyen, entre otros, los siguientes: aumento de los costos de la propiedad de vivienda para los prestatarios y los costos operativos para los emisores; devaluación del valor de las propiedades en las zonas afectadas por el clima; migración de la población y requisitos de adaptación; un posible cambio de preferencia de los inversores hacia productos de MBS ambientalmente sostenibles; y mayores riesgos de reputación.

Actualmente, los modelos de riesgo interno de Ginnie Mae captan y abordan implícitamente la repercusión de los desastres naturales históricos en emisores, préstamos agrupados y activos no agrupados. Ginnie Mae reconoce la naturaleza retrógrada de las herramientas de suscripción, como los mapas de inundaciones, que pueden no ser predictores eficaces de desastres naturales. Como respuesta a la disponibilidad y evolución de los datos climáticos y la observación de fenómenos meteorológicos más frecuentes y graves debido al cambio climático (así como sus costos de establecimiento de registros), Ginnie Mae planea mejorar la



Un público cautivado, entre ellos el Director General de Mercados Internacionales Alven Lam y el Analista de Negocios sénior de la Oficina de Operaciones de Valores, Diego Leguizamon, participan en una presentación de Ginnie Mae.



supervisión y el análisis de la exposición al riesgo climático en la cartera y los activos en el futuro.

En el año fiscal 2023, Ginnie Mae añadió recursos para explorar herramientas de modelado más avanzadas y actualizar nuestro análisis de riesgo climático en los próximos años. Además, Ginnie Mae ha estado activamente comprometida con el grupo de trabajo de justicia ambiental y climática del HUD al explorar ideas para incluir las necesidades potenciales de las comunidades históricamente subrepresentadas en consideraciones de riesgo relacionadas con el clima. Con base en la investigación sobre las prácticas de la industria en el modelado de riesgo climático, Ginnie Mae está desarrollando un plan para incorporar modelos de riesgo climático con visión de futuro en el marco de análisis del riesgo empresarial. La colaboración con agencias, grupos de la industria y expertos en riesgo climático será la base para el desarrollo y la implementación del plan.

GOBERNANZA CONTABLE

Preparación para auditorías

La Oficina del Inspector General (Office of the Inspector General, OIG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. emitió una opinión de auditoría no modificada sobre los estados financieros de Ginnie Mae desde 2020. Ginnie Mae ha logrado esto a través de su compromiso con la preparación para auditorías, lo que se ha evidenciado por una importante inversión en tecnología, infraestructura y personal, que abarca varios años.

Un elemento central de su compromiso con los registros financieros estandarizados y auditables es la solución de la base de datos del libro mayor auxiliar (Subledger Database, SLDB) de Ginnie Mae. Esto proporciona a Ginnie Mae la capacidad de traducir los datos de servicio de préstamos hipotecarios en entradas contables de préstamos en un sistema integrado que apoya el tratamiento contable apropiado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados (Generally Accepted Accounting Principles, GAAP) de EE. UU. y las políticas de contabilidad de Ginnie Mae. La solución de SLDB ha permitido al personal de Ginnie Mae realizar con mayor eficacia las tareas fundamentales de contaduría, presentación de informes, procesamiento de datos, apoyo tecnológico y supervisión necesarias para dar seguimiento y presentar informes sobre la cartera de activos no agrupados.

Durante los años fiscales 2021, 2022 y 2023, Ginnie Mae continuó construyendo sobre los logros alcanzados en el año fiscal 2020, el primer año completo la solución de SLDB fue operativa, y pudo ganar eficiencias a través de la automatización, estandarización y modernización de la tecnología existente. En cuanto a la tramitación de los préstamos HECM en la SLDB, en el año anterior, se aplicó una solución semiautomática. Si bien se requirió un esfuerzo manual significativo para incorporar una cartera HECM de un emisor extinguido en diciembre de 2022, la SLDB y la solución semiautomática fueron fundamentales para una incorporación exitosa y oportuna. Se están realizando

esfuerzos para automatizar por completo la tramitación de los préstamos de HECM, al igual que otros activos de préstamos, y se prevé seguir optimizando las operaciones contables y automatizando los procedimientos de presentación de informes y gobernanza. Las capacidades existentes de Ginnie Mae y las mejoras previstas facilitan la preparación operativa y para auditorías en caso de que sea necesario incorporar una cartera adicional de HECM.

Ginnie Mae también ha puesto un alto grado de énfasis en el fortalecimiento del entorno general de control interno mediante la mejora de la gobernanza de nuestra política contable y de los procesos clave para impulsar la eficiencia operativa. Estas actividades están ayudando a impulsar el cambio dinámico dentro de la función de finanzas en Ginnie Mae, en un esfuerzo por seguir alcanzando nuestras metas estratégicas e infundir fiabilidad en los estados financieros en general. Durante los años fiscales 2022 y 2023, Ginnie Mae también ha estado trabajando diligentemente para cerrar oportunamente las conclusiones y recomendaciones restantes del año anterior a fin de mantener su preparación para auditorías y su opinión de auditoría no modificada.

Controles internos

La gerencia de Ginnie Mae es responsable de establecer, mantener y evaluar los controles internos para proporcionar una garantía razonable de que los objetivos de la Ley de Integridad Financiera de Gerentes Federales (Federal Managers' Financial Integrity Act, FMFIA) de 1982 y la Ley Federal de Mejora de la Gestión Financiera (Federal Financial Management Improvement Act, FFMIA) de 1996 se cumplen en toda la organización. La circular de la Oficina de Gestión y Presupuesto (Office of Management and Budget, OMB) n.º A-123 sobre la responsabilidad de la gerencia para el ERM y el control interno establece la orientación que las agencias deben seguir para cumplir con los requisitos de la FMFIA y la FFMIA. La gerencia de Ginnie Mae es

responsable de promulgar y garantizar un fuerte entorno de control interno para mitigar los riesgos de información, financieros, operativos y de cumplimiento. Además, la OER de Ginnie Mae proporciona orientación y gestiona el marco de control interno de la organización, lo que incluye realizar evaluaciones de control interno y actividades de ERM, coordinar con otras oficinas del programa para evaluar sus resultados de supervisión y evaluación y presentar estos resultados al HUD. Estas evaluaciones, revisiones y supervisión continua de emisores y contratistas permiten a Ginnie Mae fortalecer nuestros controles internos y minimizar los riesgos que afectarían negativamente los resultados financieros y operativos. Además, la evaluación consolidada de estas pruebas permite a la gerencia preparar una declaración de fiabilidad para informar al HUD de cualquier deficiencia en el control interno de la información financiera a fin de garantizar la auditabilidad de los estados financieros de Ginnie Mae.

Con respecto al componente ERM de la circular n.º A-123 de la OMB, Ginnie Mae ha cumplido con los requisitos y las normas de acuerdo con la circular a partir del año fiscal 2022. Ginnie Mae desarrolló una taxonomía de riesgo estándar de tres niveles para identificar, clasificar y denunciar los riesgos asociados con las operaciones de cada una de las oficinas del programa. Cada oficina del programa se evalúa anualmente. Estos resultados se compilan, se analizan y se agregan en el registro de riesgos de Ginnie Mae, que se entrega al liderazgo del HUD. La gerencia de Ginnie Mae también utiliza este registro de riesgos para comprender los desafíos organizativos y priorizar las actividades del programa ERM de Ginnie Mae.

Ginnie Mae emprendió una reestructuración del Programa de Control Interno de Gestión durante el año fiscal 2019 con el fin de implementar los requisitos de la circular de la OMB revisada n.º A-123 para integrar el ERM y el control interno sobre la información financiera (Internal Control Over



Financial Reporting, ICFR). Este cambio en la estructura refleja los requisitos de la circular A-123 y *las normas de control interno para el Gobierno federal de la Oficina de Responsabilidad Gubernamental* (el libro verde) para integrar explícitamente el ERM con las visiones tradicionales sobre la ICFR de riesgos y controles. La OER alineó recursos, responsabilidad y gobernanza apropiados para establecer el programa revisado, y ha implementado un plan de tres años para guiar su estrategia de gestión de riesgos y evaluación de control, al tiempo que ofrece suficiente apoyo anual a la evaluación para cumplir con los requisitos de información de la circular A-123.

Ginnie Mae comenzó a ejecutar esta estrategia robusta e integrada de la circular A-123 en el año fiscal 2019 y ha continuado desde entonces. Durante los años fiscales 2022 y 2023, Ginnie Mae continuó la elaboración de documentación exhaustiva y llevó a cabo una evaluación de los controles internos en apoyo de las partidas significativas de los estados financieros y clases de transacciones, incluidos los activos no agrupados. Con base en los resultados de estas evaluaciones y otras mejoras del programa, Ginnie Mae pudo proporcionar una garantía razonable de que los controles internos se diseñaron adecuadamente y funcionaron con eficacia para los años fiscales 2022 y 2023.

Asimismo, Ginnie Mae ha establecido y mantenido sistemas de gestión financiera para cumplir sustancialmente los tres requisitos esenciales de la FFMIA: requisitos del sistema de gestión financiera federal, normas de contabilidad federal y el Libro Mayor Uniforme de EE. UU. de transacciones. Ginnie Mae evalúa anualmente si los sistemas de gestión financiera cumplen sustancialmente los requisitos esenciales. Para los años fiscales 2022 y 2023, Ginnie Mae ha completado una revisión de nuestros sistemas de gestión financiera y su cumplimiento con la circular A-123 de la OMB, Anexo D, Pautas de Implementación de la FFMIA, Ley Federal de Modernización de la Seguridad de la Información (Federal Information Security Modernization Act, FISMA) y la circular de la OMB A-123: responsabilidad de la gerencia para el ERM y el control interno. Con base en la revisión, Ginnie Mae informó que todos los sistemas de gestión financiera cumplían sustancialmente la FFMIA, la FISMA y la circular A-123 de la OMB.

Como parte del compromiso de la gerencia con un entorno de control interno sólido, Ginnie Mae continúa haciendo énfasis en la comunicación efectiva entre todas las oficinas del programa para asegurar la aplicación oportuna de controles internos y revisión de políticas, procedimientos y programas relacionados para asegurar que las transacciones contables se aplican de manera coherente en toda la organización.

OTRA INFORMACIÓN CLAVE

Repercusión de la adopción de la norma de Pérdida Crediticia Esperada Actual (CECL)

En junio de 2016, la Junta de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB)

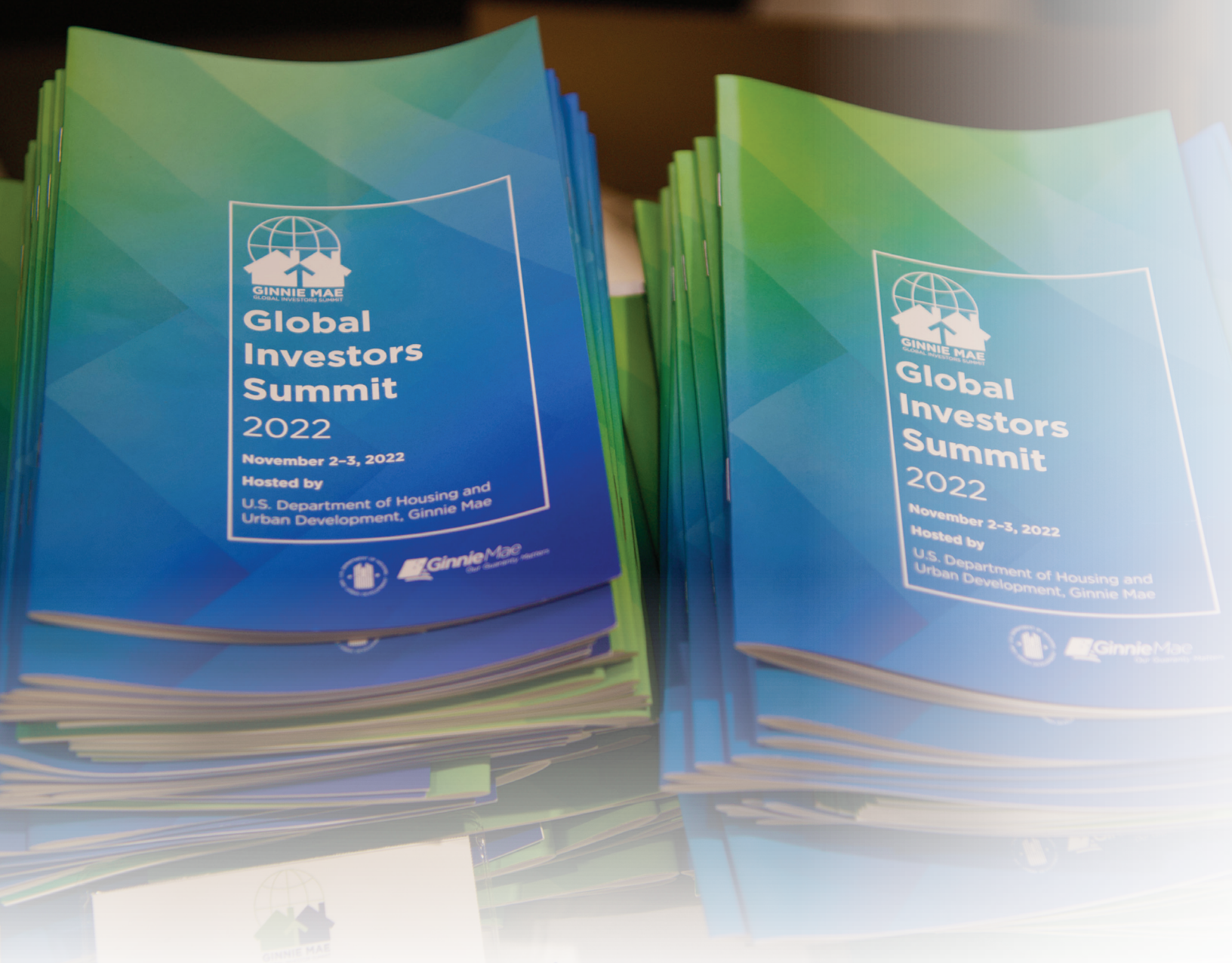
publicó la Actualización de Normas de Contabilidad (Accounting Standards Update, ASU) n.º 2016-13, *Instrumentos financieros: pérdidas crediticias (tema 326): Medición de las pérdidas crediticias en instrumentos financieros*, la cual luego fue modificada como ASU 2019-04, ASU 2019-05 y ASU 2019-11. Estas ASU (colectivamente, la norma de CECL) sustituyen la metodología existente de deterioro de pérdida incurrida para los instrumentos financieros cuyo deterioro se evalúa colectivamente con una metodología que refleja las pérdidas crediticias esperadas de por vida y que requiera la consideración de una mayor variedad de datos de previsión razonables y viables para desarrollar una estimación. Ginnie Mae adoptó esta orientación en el año fiscal a partir del 1.º de octubre de 2022, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Ginnie Mae eligió la opción del valor razonable de los préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión, incluidos los intereses devengados, y los costos reembolsables, netos y conexos por cobrar, y está obligada a reconocer las pérdidas crediticias esperadas de por vida relacionadas con la parte contingente de su obligación de garantía, responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas.

Antes de adoptar esta guía, Ginnie Mae completó evaluaciones de los requisitos de datos y los cambios necesarios en nuestros métodos, procesos, sistemas y controles de estimación del valor razonable y pérdida crediticia. Ginnie Mae también completó validaciones de modelos y varias pruebas de nuestros procesos completos de previsiones de extremo a extremo.

Como consecuencia de la adopción, Ginnie Mae registró ajustes únicos en las partidas de los estados financieros afectados que ocasionaron una ganancia real de los préstamos hipotecarios mantenidos a un valor razonable de \$171.4 millones, un aumento de la responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas de \$116.2 millones y un aumento relacionado con la inversión del Gobierno de EE. UU. de \$55.2 millones.

Estimaciones contables críticas

Ciertas políticas contables de Ginnie Mae requieren que la gerencia use estimaciones y juicios que afectan las cantidades reflejadas en nuestros estados financieros anuales. Ginnie Mae ha establecido políticas, procedimientos y controles internos para garantizar que los métodos de estimación, incluidas las sentencias importantes, se revisen y apliquen de forma adecuada y coherente de un período a otro. Tales estimaciones y juicios implican inevitablemente diversos grados de incertidumbre. Por consiguiente, es probable que en el futuro se ajusten algunas cantidades que se registran actualmente en los estados financieros con base en la nueva información disponible y en los cambios en otros hechos y circunstancias. A continuación se describe brevemente las estimaciones contables críticas de Ginnie Mae que involucran juicios significativos.



Estimaciones contables críticas afectadas por la adopción de la norma de CECL

- **Partidas valoradas a valor razonable:** Ginnie Mae lleva varios de nuestros activos y pasivos a valor razonable. El activo de garantía se ha valorado históricamente al valor razonable de forma recurrente al final de cada ejercicio sobre el que se informa. Ginnie Mae ha elegido la opción del valor razonable de los préstamos hipotecarios a término, los préstamos hipotecarios inversos y las obligaciones de HMBS, que también se valoran de forma recurrente al final de cada período de referencia. Las propiedades adquiridas (Acquired Properties, AP) son valoradas al valor razonable de forma no recurrente, ya que se informan al menor costo o mercado (Lower of Cost or Market, LOCOM) posterior a la adquisición.

La estimación del valor razonable requiere la aplicación de juicio. El tipo y nivel de juicio exigidos dependen en gran medida de la cantidad de información de mercado observable que Ginnie Mae disponga. Todos los activos medidos al

valor razonable utilizan modelos de valoración desarrollados internamente y otras técnicas de valoración que utilizan datos no observables significativos y, por lo tanto, se clasifican en el nivel 3 de la jerarquía de valoración de acuerdo con la Codificación de Normas de Contabilidad (Accounting Standards Codification, ASC) 820. Consulte la nota 2: *Resumen de políticas y prácticas contables significativas* y Nota 10: *Medición del valor razonable*, para obtener más información sobre los procesos de Ginnie Mae para determinar el valor justo de los activos y pasivos financieros antes mencionados.

Estimaciones contables críticas antes de la adopción de la norma de CECL

- **Estimación de las previsiones de pérdidas:** préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión, incluidos los intereses devengados

se registran en el balance general neto de una previsión de Ginnie Mae. Esta previsión tiene por objeto regular el valor contable de los préstamos no agrupados para reflejar las posibles pérdidas crediticias en cada fecha del balance general. Para grandes grupos de préstamos homogéneos que se evalúan colectivamente (de conformidad con los requisitos de la ASC 450-20, *Contingencias: contingencias de pérdida*), Ginnie Mae agrega nuestros préstamos hipotecarios basándose en características de riesgo comunes, por ejemplo, tipo de seguro o garantía (la FHA, el VA, Desarrollo Rural [Rural Development, RD] o PIH) asociados con el préstamo o como préstamos sin seguro. La previsión de la estimación por pérdidas de préstamos se calcula utilizando modelos estadísticos basados en el rendimiento histórico de préstamos y recuperaciones de seguros. La estimación también incluye factores cualitativos, cuando corresponda. Ejemplos de cambios en los factores que aumentarán la reserva para pérdidas por préstamos y arrendamientos (Allowance for Loan and Lease Losses, ALLL) incluyen:

- » Aumento en el plazo de ejecución hipotecaria.
- » Disminución del precio de la vivienda.
- » Aumento de la morosidad de la cartera.

Ginnie Mae también considera que un préstamo se ha deteriorado cuando, con base en información actual, es probable que los montos adeudados, incluidos los intereses, no se recuperen de conformidad con los términos contractuales del contrato de préstamo (de conformidad con los requisitos de la ASC 310-10, *Cuentas por cobrar: en general*). Ginnie Mae mide el deterioro del valor basándose en el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados. Consulte la nota 7: *Préstamos hipotecarios mantenidos para la inversión incluidos intereses devengados netos* para obtener más información.

Transacciones fuera del balance general

Ginnie Mae contrae compromisos para garantizar futuras emisiones de MBS en el curso normal de los negocios que no se reconocen en los balances generales. Estos compromisos finalizan cuando los valores son emitidos o el período de compromiso expira: 12 meses y 24 meses para emisores unifamiliares y multifamiliares, respectivamente. Los compromisos de pagos pendientes de MBS fueron de \$140,800 millones en el año fiscal 2023 en comparación con \$157,900 millones en el año fiscal 2022. Estos compromisos pendientes no son representativos del riesgo real de Ginnie Mae debido en parte a su capacidad para limitar la solicitud de grupos o paquetes de préstamos de un emisor a partir del monto previamente aprobado de autorización de compromiso.

La probabilidad más alta de exposición fuera del balance general de Ginnie Mae a pérdidas crediticias está relacionada con el saldo principal pendiente de nuestros MBS en manos de terceros, que era de \$2.5 billones al 30 de septiembre de 2023 y \$2.3 billones al 30 de septiembre de 2022. La exposición máxima no es una representación de la exposición real de Ginnie Mae, ya que no tiene en cuenta la repercusión del seguro, el recurso o la recuperación que Ginnie Mae recibiría al ejercer su derecho a la garantía subyacente. Ginnie Mae reconoció la obligación de garantía de \$9,400 millones y \$9,000 millones el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente, relacionados con esta cartera.

Obligaciones contractuales agregadas

Periódicamente, Ginnie Mae hace ciertas representaciones y garantías y cláusulas de indemnización asociadas con los Acuerdos de Compra y Venta (Purchase and Sales Agreements, PSA) que son ejecutables y legalmente vinculantes. Estos acuerdos pueden requerir que Ginnie vuelva a comprar préstamos que fueron previamente vendidos a un tercero o que indemnice al comprador por pérdidas si los préstamos son modificados o no asegurados/garantizados por la FHA, el VA, el USDA o PIH. El 30 de septiembre de 2023 y 2022, Ginnie Mae reconoció \$17,300 y \$30,200 como un pasivo contingente para dar cuenta de estos acuerdos.

Mejoras y automatización del sistema financiero

A lo largo del año fiscal 2023, las iniciativas de mejora han continuado para los sistemas financieros de Ginnie Mae y las aplicaciones de apoyo. Esto posiciona a Ginnie Mae para una preparación duradera en lo que se refiere a informes financieros automatizados de extremo a extremo y para adaptarse a los futuros requisitos de negocio y flujo de trabajo. A continuación se incluyen algunas iniciativas y mejoras clave:

- **Mejoras al SLDB:** como se señaló anteriormente, el SLDB sigue siendo una aplicación crucial para mantener la disposición de auditoría. También fue clave para la implementación exitosa de la CECL y la incorporación de una cartera HECM de un emisor extinguido. En consecuencia, Ginnie Mae continuó invirtiendo en la modernización de la SLDB para mejorar la eficiencia operativa. Entre los esfuerzos notables cabe mencionar la migración a la nube y la normalización de los datos recibidos por recaudadores auxiliares.
- **Transformación de presupuesto (Budget Transformation, BT) y servicio en la nube de planificación y presupuesto empresarial (EPBCS):** el proyecto BT traslada a Ginnie Mae a un nuevo enfoque de gestión presupuestaria para permitir una planificación financiera más estratégica y a largo plazo. Busca maximizar el retorno de la inversión para los recursos del Gobierno federal.

Auditoría de los años fiscales 2023 y 2022



OFFICE of
INSPECTOR GENERAL
★ ★ ★ ★
UNITED STATES DEPARTMENT OF
HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

Auditoría de los estados financieros de la Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria de los años fiscales 2023 y 2022

Número de informe de auditoría: 2024-FO-0001

13 de noviembre de 2023

División de Auditorías Financieras | Oficina del Inspector General
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Fecha: 13 de noviembre de 2023

Hasta: Alanna McCargo presidenta, Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria, T

//firmado//

Desde: Kilah S. White Inspector general adjunto de auditoría, GA

Asunto: Transmisión del informe de auditoría del contador público independiente sobre los estados financieros de la Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria de los años fiscales 2023 y 2022

Se adjuntan los resultados de la auditoría de los estados financieros de los años fiscales 2023 y 2022 de la Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria (Ginnie Mae) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (Department of Housing and Urban Development, HUD) y la Oficina del Inspector General (Office of Inspector General, OIG) y los informes sobre el control interno de la información financiera y cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos.


Contratamos a la firma de contadores públicos independientes CliftonLarsonAllen LLP (CLA) para auditar los estados financieros de Ginnie Mae de los años fiscales finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 y para proporcionar informes sobre (1) el control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros y (2) el cumplimiento de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos. Nuestro contrato con CLA requería que la auditoría se realizara de acuerdo con las *Normas de Auditoría Gubernamental* generalmente aceptadas en EE. UU., los requisitos de auditoría de la Oficina de Administración y Presupuesto y el Manual de auditoría financiera de la Oficina de Responsabilidad Gubernamental de EE. UU. y el Consejo de Inspectores Generales de Integridad y Eficiencia.

En su auditoría de Ginnie Mae, CLA, informó

- Que los estados financieros de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y para los años fiscales cerrados en esas fechas, se presentaron fielmente, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU.
- Ausencia de debilidades materiales o deficiencias significativas¹ para el año fiscal 2023 en el control interno sobre la información financiera, sobre la base de los procedimientos limitados realizados.
- No hay problemas de incumplimiento que deban informarse para el año fiscal 2023 con las disposiciones de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención aplicables u otros asuntos.

¹ Una debilidad material es una deficiencia o una combinación de deficiencias en el control interno sobre la información financiera, de tal forma que existe una posibilidad razonable de que no se evite o detecte y corrija oportunamente una incorrección material en los estados financieros de Ginnie Mae. Una deficiencia significativa es una deficiencia o una combinación de deficiencias en el control interno sobre la información financiera que es menos grave que una debilidad material, pero lo suficientemente importante como para merecer la atención de los encargados de la gobernanza.

Oficina de Auditoría | Oficina del Inspector General
451 7th Street SW, Room 8180, Washington, DC 20410 | www.hudoig.gov



En relación con el contrato, revisamos los informes de CLA y la documentación relacionada e interrogamos a sus representantes. Nuestra revisión, a diferencia de una auditoría de los estados financieros de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental generalmente aceptadas en EE. UU.*, no tenía por objeto permitirnos expresar y no expresamos opiniones sobre los estados financieros de Ginnie Mae ni conclusiones sobre (1) la eficacia del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros y (2) el cumplimiento por parte de Ginnie Mae de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención u otros asuntos. CLA es responsable del informe de auditoría independiente adjunto, de fecha 13 de noviembre de 2023, y de las conclusiones que allí se expresan. Nuestra revisión no ha puesto de manifiesto ningún caso en el que la CLA no cumpliera, en todos sus aspectos materiales, las Normas de Auditoría Gubernamental generalmente aceptadas en EE. UU.

La Ley del Inspector General, en su versión modificada, exige que la OIG publique sus informes en su sitio web. En consecuencia, este informe se publicará en <https://www.hudoig.gov>.

Si tiene alguna pregunta o comentario sobre este informe, llame a Brittany Wing, directora de auditoría, al (202) 320-7296.



Informe de los auditores independientes

Inspector general
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Presidente
Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

En nuestras auditorías de los estados financieros de los años fiscales 2023 y 2022 de la Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria (Ginnie Mae), constatamos:

- Los estados financieros de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 2022, y para los años fiscales cerrados en esas fechas, se presentan fielmente, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU.
- ausencia de debilidades materiales para el año fiscal (fiscal year, FY) 2023 en el control interno sobre la información financiera, sobre la base de los procedimientos limitados realizados y
- no hubo problemas de incumplimiento que deban informarse para el FY 2023 con las disposiciones de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención aplicables que probamos u otros asuntos.

Las siguientes secciones tratan con más detalle (1) nuestro informe sobre los estados financieros, que incluye la información complementaria requerida (required supplementary information, RSI)¹ y otra información² incluida en el informe anual; (2) nuestro informe sobre el control interno de la información financiera; (3) nuestro informe sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos y (4) la respuesta de Ginnie Mae a nuestro informe de auditoría.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Ginnie Mae, que comprenden los balances al 30 de septiembre de 2023 y 2022; los estados relacionados de ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU. y los flujos de tesorería de los años fiscales cerrados en esas fechas y las notas relacionadas con los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros de Ginnie Mae mencionados anteriormente presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 2022, así como sus ingresos y gastos y los cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU. y los flujos de tesorería de los años fiscales cerrados en esas fechas, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU.

¹ La RSI está conformada por la "discusión y análisis de la gerencia" que se incluyen con los estados financieros.

² Otra información está conformada por la información incluida con los estados financieros, distinta de la RSI y el informe de los auditores. CLA (CliftonLarsonAllen LLP) es una red independiente miembro de CLA Global. Véase [CLAGlobal.com/disclaimer](https://www.claglobal.com/disclaimer).

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Base de la opinión

Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas aplicables a las auditorías financieras contenidas en las *Normas de Auditoría Gubernamental*, emitidas por la Contraloría General de Estados Unidos (*Normas de Auditoría Gubernamental*) y la Oficina de Administración y Presupuesto (Office of Management and Budget, OMB), boletín nro. 24-01, guía de Requisitos de auditoría de estados financieros federales (Boletín OMB 24-01). Nuestras responsabilidades con arreglo a dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Estamos obligados a ser independientes de Ginnie Mae y a cumplir nuestras demás responsabilidades éticas, de conformidad con los requisitos éticos pertinentes relativos a nuestras auditorías. Consideramos que la evidencia de la auditoría que obtuvimos es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión sobre la auditoría.

Responsabilidades de la gerencia en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de (1) preparar y presentar fielmente los estados financieros de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU.; (2) preparar, medir y presentar la RSI de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU.; (3) preparar y presentar otra información incluida en el informe anual y garantizar la coherencia de dicha información con los estados financieros auditados y la RSI y (4) diseñar, implementar y mantener un control interno eficaz pertinente para la preparación y presentación fiel de estados financieros sin incorrecciones materiales, ya sean por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia debe evaluar si existen condiciones o hechos, considerados en su conjunto, que planteen dudas sustanciales.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son (1) obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no presentan incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y (2) emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable se trata de un nivel elevado de seguridad, pero no es una seguridad absoluta y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría de los estados financieros realizada de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental* detecte siempre una incorrección material o una deficiencia material cuando exista. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de un fraude es mayor que el de uno resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o anulación del control interno. Las incorrecciones, incluidas las omisiones, se consideran materiales si existe una probabilidad sustancial de que, individualmente o en su conjunto, influyan en el juicio realizado por un usuario razonable con base en los estados financieros.

Al realizar una auditoría de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental*, nosotros:

- Ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de que se produzcan incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a dichos riesgos. Dichos procedimientos incluyen examinar, a modo de prueba, evidencia relativa a los montos y divulgaciones que figuran en los estados financieros.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para nuestra auditoría de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Ginnie Mae sobre la información financiera. Por consiguiente, no se expresa tal opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas realizadas por la gerencia y evaluamos la presentación general de los estados financieros.
- Realizamos otros procedimientos que consideramos necesarios dadas las circunstancias.
- Concluimos si, a nuestro juicio, existen condiciones o hechos, considerados en su conjunto, que planteen dudas sustanciales sobre la capacidad de Ginnie Mae de continuar como empresa en funcionamiento durante un período razonable.

Debemos comunicar a los encargados de la gobernanza, entre otros asuntos, el alcance y la fecha prevista de la auditoría, sus resultados significativos y determinados asuntos relacionados con el control interno que hayamos identificado durante la auditoría de los estados financieros.

Información complementaria requerida

El boletín OMB 24-01 exige que la RSI se presente como complemento de los estados financieros. Dicha información es responsabilidad de la gerencia y, aunque no forma parte de los estados financieros, es exigida por la OMB, que la considera parte esencial de la información financiera para situar los estados financieros en un contexto operativo, económico o histórico adecuado.

Aplicamos determinados procedimientos limitados a la RSI de conformidad con *las Normas de Auditoría Gubernamental*. Estos procedimientos consistieron en (1) preguntar a la gerencia sobre los métodos utilizados para preparar la RSI y (2) comparar la RSI para verificar su coherencia con las respuestas de la gerencia a nuestras preguntas, los estados financieros y otros conocimientos que obtuvimos durante las auditorías de los estados financieros, con el fin de informar de las omisiones o desviaciones materiales de las directrices de la OMB, si las hubiera, identificadas por estos procedimientos limitados. No auditamos y no expresamos una opinión ni proporcionamos ninguna seguridad sobre la RSI porque los procedimientos limitados que aplicamos no aportan evidencia suficiente para expresar una opinión ni proporcionar ninguna seguridad.

Otra información

La otra información de Ginnie Mae contiene una amplia variedad de datos, algunos de los cuales no están directamente relacionados con los estados financieros. Esta información se presenta con fines de análisis adicional y no es una parte obligatoria de los estados financieros ni de la RSI. La gerencia es responsable del resto de la información incluida en el informe anual. La otra información no incluye los estados financieros ni el informe de nuestros auditores sobre estos. Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos una opinión ni ningún tipo de seguridad al respecto.

En relación con nuestras auditorías de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y considerar si existe una incoherencia material entre la otra información y los estados financieros o si la otra información parece contener incorrecciones materiales. Si, con base en el trabajo realizado, llegamos a la conclusión de que existe una incorrección material no corregida en la otra información, debemos describirla en nuestro informe.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Informe sobre el control interno de la información financiera

En relación con nuestras auditorías de los estados financieros de Ginnie Mae, consideramos el control interno de Ginnie Mae sobre la información financiera, de acuerdo con las responsabilidades de nuestros auditores que se comentan más adelante.

Resultados de nuestra consideración del control interno sobre la información financiera

Nuestra consideración del control interno tuvo el propósito limitado que se describe a continuación y no fue diseñada para identificar todas las deficiencias en el control interno que pudieran ser debilidades materiales o deficiencias significativas, ni para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros. Dadas estas limitaciones, durante nuestra auditoría del FY 2023 no detectamos deficiencias en el control interno sobre la información financiera que consideremos debilidades materiales. Sin embargo, pueden existir debilidades materiales o deficiencias significativas que no se hayan identificado.

Existe una deficiencia en el control interno cuando el diseño o el funcionamiento de un control no permite a la gerencia o a los empleados, en el desempeño normal de las funciones que tienen asignadas, evitar o detectar y corregir oportunamente las incorrecciones. Existe una deficiencia en el diseño cuando (a) falta un control necesario para cumplir el objetivo de control o (b) un control existente no está correctamente diseñado, de modo que aunque el control funcione según lo previsto, no se cumpliría el objetivo de control. Existe una deficiencia en el funcionamiento cuando un control correctamente diseñado no funciona según lo previsto o cuando la persona que realiza el control no posee la autoridad o competencia necesarias para realizarlo eficazmente. Una debilidad material es una deficiencia o una combinación de deficiencias en el control interno sobre la información financiera, de tal forma que existe una posibilidad razonable de que no se evite o detecte y corrija oportunamente una incorrección material en los estados financieros de la entidad. Una deficiencia significativa es una deficiencia o una combinación de deficiencias en el control interno sobre la información financiera que es menos grave que una debilidad material, pero lo suficientemente importante como para merecer la atención de los encargados de la gobernanza.

Durante nuestra auditoría de 2023, identificamos deficiencias en el control interno de Ginnie Mae sobre la información financiera que no consideramos debilidades materiales o deficiencias significativas. No obstante, estas deficiencias merecen la atención de la gerencia de Ginnie Mae. Comunicamos estos asuntos a la gerencia de Ginnie Mae y, en su caso, informaremos sobre ellas por separado.

Base de los resultados de nuestra consideración del control interno sobre la información financiera

Llevamos a cabo nuestros procedimientos relacionados con el control interno de Ginnie Mae sobre la información financiera de acuerdo con las *Normas de Auditoría Gubernamental* y las directrices de auditoría de la OMB.

Responsabilidades de la gerencia en el control interno sobre la información financiera

La gerencia de Ginnie Mae es responsable de (1) diseñar, implementar y mantener un control interno eficaz sobre la información financiera pertinente para la preparación y presentación fiel de estados financieros sin incorrecciones materiales, ya sean por fraude o error, (2) evaluar la eficacia del control interno sobre la información financiera con base en los criterios establecidos en el Título 31 del Código de los Estados Unidos (United States Code, U.S.C.) § 3512 (c), (d) (comúnmente conocida como Ley de Integridad Financiera de los Gestores Federales [Federal Managers' Financial Integrity Act, FMFIA]), y (3) proporcionar una declaración de seguridad sobre la eficacia general del control interno sobre la información financiera incluida en la discusión y análisis de la gerencia (Management's Discussion and Analysis, MD&A).

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Responsabilidades de los auditores en la consideración del control interno sobre la información financiera

Al planificar y realizar nuestra auditoría de los estados financieros de Ginnie Mae del año fiscal que concluyó el 30 de septiembre de 2023, de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental*, consideramos el control interno de Ginnie Mae pertinente para la auditoría de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros o sobre la declaración de seguridad de la gerencia sobre la eficacia general del control interno sobre los informes financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión acerca del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros ni sobre la declaración de seguridad de la gerencia sobre la eficacia general del control interno sobre los informes financieros. Debemos informar todas las deficiencias que se consideren debilidades materiales o deficiencias significativas. No consideramos ni evaluamos todos los controles internos pertinentes para los objetivos operativos establecidos en términos generales por la FMFIA, como los controles pertinentes para preparar la información sobre el rendimiento y garantizar la eficacia de las operaciones.

Definición y limitaciones inherentes al control interno sobre la información financiera

El control interno de una entidad sobre la información financiera es un proceso que llevan a cabo los encargados de la gobernanza, la gerencia y otro personal. Los objetivos del control interno sobre la información financiera son proporcionar la seguridad razonable de que (1) las transacciones se registran, procesan y resumen adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en EE. UU., y los activos están protegidos contra pérdidas por adquisición, uso o disposición no autorizados y (2) las transacciones se ejecutan de acuerdo con las disposiciones de la ley aplicable, incluidas las que rigen el uso de la autoridad presupuestaria, los reglamentos, los contratos y los acuerdos de subvención, cuyo incumplimiento podría tener un efecto material sobre los estados financieros.

Debido a sus limitaciones inherentes, es posible que el control interno sobre la información financiera no impida, ni detecte ni corrija las incorrecciones por fraude o error.

Propósito del informe sobre el control interno de la información financiera

El propósito de este informe es únicamente describir el alcance de nuestra consideración del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros y los resultados de nuestros procedimientos, y no proporcionar una opinión sobre la eficacia del control interno de Ginnie Mae sobre los informes financieros. El presente informe forma parte integral de una auditoría realizada de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental* al considerar el control interno sobre la información financiera. En consecuencia, este informe del control interno sobre la información financiera no es adecuado para ningún otro propósito.

Informe sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos

En relación con nuestras auditorías de los estados financieros de Ginnie Mae, probamos el cumplimiento de determinadas disposiciones de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención aplicables, de acuerdo con las responsabilidades de nuestros auditores que se comentan a continuación.

Resultados de nuestras pruebas de cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos

Nuestras pruebas de cumplimiento de determinadas disposiciones legales, reglamentarias, contractuales y acuerdos de subvención aplicables no revelaron ningún caso de incumplimiento ni otros asuntos en el FY 2023 que deban informarse de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental*. Sin embargo, el objetivo de nuestras pruebas no era emitir una opinión sobre el cumplimiento de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención aplicables a Ginnie Mae. Por consiguiente, no expresamos tal opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

Base para los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos

Realizamos nuestras pruebas de cumplimiento de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental*.

Responsabilidades de la gerencia en el cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención

La gerencia de Ginnie Mae es responsable del cumplimiento de las leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención aplicables a Ginnie Mae.

Responsabilidades de los auditores en las pruebas de cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención

Nuestra responsabilidad consiste en probar el cumplimiento de determinadas disposiciones legales, reglamentarias, contractuales y acuerdos de subvención aplicables a Ginnie Mae que tienen un efecto directo en la determinación de los montos materiales y divulgaciones en los estados financieros de Ginnie Mae, así como en realizar otros procedimientos limitados. En consecuencia, no probamos el cumplimiento de todas las disposiciones legales, reglamentarias, contractuales y acuerdos de subvención aplicables a Ginnie Mae. Advertimos que pueden producirse incumplimientos y no ser detectados por estas pruebas.

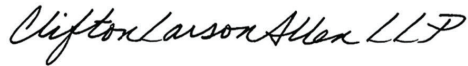
Propósito del informe sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos

El propósito de este informe es únicamente describir el alcance de nuestras pruebas de cumplimiento de determinadas disposiciones legales, reglamentarias, contractuales y acuerdos de subvención aplicables, así como los resultados de dichas pruebas, y no emitir una opinión sobre el cumplimiento. El presente informe forma parte integral de una auditoría realizada de conformidad con las *Normas de Auditoría Gubernamental* al considerar el cumplimiento. En consecuencia, este informe sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos, contratos y acuerdos de subvención y otros asuntos no es adecuado para ningún otro propósito.

Respuesta de Ginnie Mae a nuestro informe de auditoría

Las Normas de Auditoría Gubernamental exigen que el auditor realice procedimientos limitados sobre la respuesta de Ginnie Mae a nuestro informe. La respuesta de Ginnie Mae no se sometió a los procedimientos de auditoría aplicados en las auditorías de los estados financieros y, en consecuencia, no expresamos opinión alguna sobre tal respuesta. El texto completo de la respuesta de Ginnie Mae se reproduce en la Prueba A.

CliftonLarsonAllen LLP



Greenbelt, MD
13 de noviembre de 2023

PRUEBA A
Respuesta de Ginnie Mae al informe de auditoría

Identificación del sobre de DocuSign: 6099B1D6-9721-48FC-88BF-861C48BA9EE2



Oficina del presidente
425 3rd Street, SW, Fifth Floor
Washington, DC 20024
(202) 708-0926

FECHA: 8 de noviembre de 2023

MEMORANDO PARA: Brittany Wing, directora, Auditorías de Estados Financieros Contratados, División de Auditorías Financieras, Oficina del Inspector General (OIG) del HUD

DESDE: Alanna McCargo, presidenta de la Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria (Ginnie Mae)

ASUNTO: Respuesta de la gerencia al informe de auditoría del año fiscal (FY) 2023



Ginnie Mae valora la oportunidad de responder al informe de los auditores independientes del FY 2023. La auditoría fue realizada profesionalmente por CliftonLarsonAllen (CLA) para la OIG y valoramos el papel que desempeñan en nombre del contribuyente estadounidense, proporcionando supervisión y transparencia sobre nuestros informes financieros, lo que repercute en diversas partes interesadas, incluidos inversores, prestatarios y mercados de capitales.

La auditoría de este año dio lugar a una opinión de auditoría sin modificaciones, de la que Ginnie Mae se siente especialmente orgullosa a la luz de la inversión importante en nuestra función de información financiera y de los esfuerzos previos de corrección de auditorías que han resultado en un entorno sólido de control interno. Los resultados de esta auditoría son esenciales para mantener la integridad de nuestra garantía y el papel que Ginnie Mae desempeña en los mercados de capitales.

Nuestro país continuó experimentando una economía difícil, caracterizada por presiones inflacionarias y tipos de interés al alza, lo que provocó turbulencias en el mercado de la vivienda e importantes dificultades operativas a los que tuvo que hacer frente Ginnie Mae, entre ellos la extinción de un emisor de valores respaldados por hipotecas (Mortgage-Backed Security, HMBS) de hipotecas de conversión del valor de la vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM) en mora y la incorporación de su cartera de más de \$20.000 millones. La incorporación de la cartera del emisor moroso fue un esfuerzo multidimensional que demostró la preparación operativa y de información financiera y el entorno sólido de control interno de Ginnie Mae. Nuestra comunicación oportuna y nuestra colaboración fructífera en toda la organización, incluidos el HUD y la OIG, permitieron la incorporación sin contratiempos de más de 115.000 préstamos.

Estamos orgullosos de los resultados financieros y de los logros de los programas del FY 2023. Nuestros resultados de operaciones ascendieron a \$938 millones y las emisiones de título respaldado por hipotecas (Mortgage-Backed Securities, MBS) por valor de más de \$400.000 millones aumentaron el valor total de la cartera de MBS de Ginnie Mae a casi \$2.5 billones. También participamos en diversas iniciativas y asociaciones para mejorar nuestro programa y facilitar el acceso de los prestatarios desfavorecidos a créditos y viviendas asequibles. Exploramos la posibilidad de ampliar el acceso a nuestra

PRUEBA A

Respuesta de Ginnie Mae al informe de auditoría

Identificación del sobre de DocuSign: 6099B1D6-9721-48FC-88BF-861C48BA9EE2

plataforma MBS fortaleciendo las asociaciones con los Bancos Federales de Préstamos Hipotecarios (Federal Home Loan Banks, FHLBanks), las Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (Community Development Financial Institution, CDFIs), las cooperativas de crédito y otras instituciones financieras estatales. Implementamos nuevos requisitos de elegibilidad financiera desarrollados junto con la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda (Federal Housing Finance Agency, FHFA) para promover la resiliencia de los emisores a través de ciclos económicos difíciles. También ampliamos nuestra oferta de productos medioambientales, sociales y de gobernanza (Environmental, Social and Governance, ESG) mediante la mejora de la información y la introducción del lenguaje de los bonos sociales en nuestros folletos de valores respaldados por hipotecas unifamiliares, con el objetivo de generar una mayor demanda de valores que respalden los objetivos ESG por parte de los inversores.

Seguimos dedicados a nuestra misión principal de ampliar el acceso al crédito y la vivienda asequibles para los estadounidenses desatendidos, aportando capital mundial al mercado de financiamiento de viviendas y minimizando al mismo tiempo el riesgo para el contribuyente, y seguiremos invirtiendo en tecnología para avanzar en nuestros objetivos estratégicos. La más destacada de estas inversiones es nuestro compromiso a largo plazo de reconstruir la plataforma de titulización de MBS para aprovechar las posibilidades que ofrece la tecnología actual. En el FY 2023, finalizamos la migración de las aplicaciones de Ginnie Mae a la nube y seguimos ampliando el acceso a nuestro Programa de Garantías Digitales a los emisores elegibles. Estos esfuerzos posicionan el programa/plataforma de MBS para el éxito a largo plazo añadiendo valor para emisores e inversores, ampliando las formas en que Ginnie Mae cumple su misión y mejorando la resiliencia y seguridad general del programa.

Es prioritario esforzarse por alcanzar la excelencia operativa y mantener el compromiso con nuestra misión, al tiempo que se presta especial atención a la información financiera. Los resultados de la auditoría de los estados financieros son parte integral de nuestras operaciones, proporcionan confianza a los inversores y reafirman la solidez de los valores que garantizamos. Esperamos seguir colaborando con la OIG y valoramos el trabajo que realizan nuestros auditores.

ANEXO A

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados financieros del año fiscal

30 de septiembre de 2023

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados financieros del año fiscal

30 de septiembre de 2023

Índice

Balances	3
Estados de ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU.	4
Estados de flujos de tesorería	5
Notas a los estados financieros	7

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados financieros		
	2023	2022
	30 de septiembre	30 de septiembre
	<i>(dólares en miles)</i>	
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 28,494,701	\$ 27,661,211
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos	1,683,383	1,441,925
Comisiones devengadas y otras cuentas por cobrar	133,195	122,826
Gastos reembolsables por cobrar, netos	397	23,981
Reclamaciones por cobrar, netas	59,787	36,851
Anticipos, netos	416,595	649
Préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable	1,435,663	-
Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable	19,525,649	-
Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos	-	1,570,208
Propiedad adquirida, neta	44,574	6,160
Activos fijos, netos	46,528	54,805
Activo de garantía	8,352,885	8,595,302
Otros activos	8,549	4,313
Activos totales	\$ 60,201,906	\$ 39,518,231
Pasivos e inversiones de EE. UU. Gobierno:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar y pasivo devengado	\$ 121,686	\$ 96,632
Pasivos y depósitos diferidos	401	774
Ganancias diferidas	608,664	594,853
Responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas	111,115	10,934
Pasivos por declaraciones y garantías	17	30
Obligaciones del HMBS, a valor razonable	19,147,154	-
Pasivos en garantía	9,371,617	8,966,555
Total de pasivos	\$ 29,360,654	\$ 9,669,778
Compromisos y contingencias (consulte la nota 15)	-	-
Inversión del gobierno de EE. UU.	\$ 30,841,252	\$ 29,848,453
Total de pasivos e inversión de EE. UU.	\$ 60,201,906	\$ 39,518,231
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros		

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados de ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU.		
	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022,	
	2023	2022
	<i>(dólares en miles)</i>	
Ingresos:		
Ingresos por intereses		
Ingresos por intereses de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión	\$ -	\$ 82,843
Otros ingresos por intereses	944,298	130,924
Ingresos por obligación de garantía	824,828	2,034,881
Comisiones de garantía de valores respaldados por hipotecas	1,527,255	1,431,430
Comisiones por compromiso	85,221	130,493
Comisiones multiclase	37,452	33,649
Programa de valores respaldados por hipotecas y otros ingresos	11,534	9,947
Ingresos totales	\$ 3,430,588	\$ 3,854,167
Gastos:		
Gastos administrativos	\$ 46,786	\$ (41,315)
Amortización de activos fijos	(18,545)	(19,725)
Programa de valores respaldados por hipotecas y otros gastos	(477,109)	(313,837)
Gastos de propiedad adquiridos, neto	(8,833)	(1,610)
Gastos totales	\$ (551,273)	\$ (376,487)
Recaptura (disposición):		
Recaptura (disposición) para préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos	\$ -	\$ (30,587)
Recaptura (disposición) para garantía del programa de valores respaldados por hipotecas	15,981	8,551
Recaptura (disposición) para costos reembolsables	-	5,326
Recaptura (disposición) para reclamaciones por cobrar	(8,446)	(5,193)
Recaptura (disposición) para pérdidas en anticipos incobrables	66	120
Recaptura total (disposición)	\$ 7,601	\$ (21,783)
Otras ganancias (pérdidas):		
Ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios a término, a valor razonable	\$ (92,138)	\$ -
Ganancia (pérdida) sobre préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable	1,968,690	-
Ganancia (pérdida) sobre adquisiciones de obligaciones HMBS, a valor razonable	(282,679)	-
Ganancia (pérdida) sobre obligaciones HMBS, a valor razonable	(1,996,867)	-
Ganancia (pérdida) sobre activos de garantía	(1,545,856)	(2,401,950)
Ganancia (pérdida) otros	(460)	3,535
Total de otras ganancias / (Pérdidas)	\$ (1,949,310)	\$ (2,398,415)
Resultados de las operaciones	\$ 937,606	\$ 1,057,482
Inversión del gobierno de Gobierno a principios de año	\$ 29,848,453	\$ 28,790,971
Ajuste a la inversión de EE. UU.	55,193	-
Inversión del gobierno de Gobierno al comienzo del período	\$ 29,903,646	\$ 28,790,971
Inversión del gobierno de Gobierno al final del período	\$ 30,841,252	\$ 29,848,453
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros		

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados de flujos de efectivo				
	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022,			
	2023	2022		
<i>(dólares en miles)</i>				
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Resultados de las operaciones	\$	937,606	\$	1,057,482
<i>Ajustes para conciliar los resultados de operaciones con el efectivo neto (utilizado para) proporcionado por las actividades de operación:</i>				
Depreciación y amortización de activos fijos		18,545		19,725
Disposición (recaptura) para préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos		-		30,587
Disposición (recaptura) para garantía del programa de valores respaldados por hipotecas		(15,981)		(8,551)
Disposición (recaptura) para costos reembolsables		-		(5,326)
Disposición (recaptura) para reclamaciones por cobrar		8,446		5,193
Disposición (recaptura) para pérdidas en anticipos incobrables		(66)		(120)
Gastos de propiedad adquiridos, neto		8,833		1,566
(Ganancia)/pérdida en préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable		92,138		-
(Ganancia)/pérdida en la adquisición de obligaciones HMBS, a valor razonable		531,901		-
(Ganancia)/pérdida en préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable		(1,968,690)		-
(Ganancia)/pérdida en obligaciones HMBS, a valor razonable		1,996,867		-
(Ganancia)/pérdida en activo de garantía		1,545,856		2,401,950
(Ganancias)/pérdidas otros		3,319		307
(Ganancia)/pérdida en pasivos por representaciones y garantías		-		-
Ingresos por obligación de garantía		(824,828)		(2,034,881)
Ingresos por intereses de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión		-		(5,355)
Programa de valores respaldados por hipotecas y otros gastos		21,775		-
<i>Cambios en los activos y pasivos de operación:</i>				
Comisiones devengadas y otras cuentas por cobrar		(10,369)		(3,416)
Reclamaciones por cobrar, netas		1,442,567		32,146
Anticipos, netos		(415,880)		462
Gastos reembolsables por cobrar, netos		(45)		(1,328)
Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos		-		310
Préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable		-		-
Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable		-		-
Propiedad adquirida, neta		(4,216)		(483)
Otros activos		(4,194)		(234)
Cuentas por pagar y pasivo devengado		23,426		11,023
Pasivos y depósitos diferidos		(373)		(3,923)

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Estados de flujos de efectivo		
Ganancias diferidas	13,811	6,043
Obligaciones HMBS, netas	-	-
Efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	\$ 3,400,448	\$ 1,503,177
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Ingresos procedentes de pagos y ventas de préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable	\$ 233,573	\$ -
Ingresos procedentes de pagos y ventas de préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable	1,524,171	-
Ingresos procedentes de pagos y ventas de préstamos hipotecarios adquiridos como mantenidos para inversión	-	256,462
Ingresos procedentes de asignaciones de propiedad adquirida y ventas previas a la ejecución hipotecaria	33,188	5,663
Compras de préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable	(31,177)	-
Compras de préstamos hipotecarios inversos, al valor razonable	(695,780)	-
Compras de préstamos mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos	-	(16,691)
Adquisición de activos fijos	(13,628)	(19,300)
Efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	\$ 1,050,347	\$ 226,134
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Pagos de obligaciones relacionadas con HMBS	\$ (3,375,847)	\$ -
Efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiamiento	\$ (3,375,847)	\$ -
Cambio neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,074,948	\$ 1,729,311
Efectivo y equivalentes de efectivo, comienzo del período	29,103,136	27,373,825
Efectivo y equivalentes de efectivo, final del período	\$ 30,178,084	\$ 29,103,136
Declaración complementaria de actividades no monetarias		
Transferencias de préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable, a reclamaciones por cobrar, netas	\$ 32,713	\$ -
Transferencias de préstamos hipotecarios inversos, al valor razonable, a reclamaciones por cobrar, netas	1,427,345	-
Transferencias de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos a reclamaciones por cobrar, netos	-	24,541
Transferencias de préstamos hipotecarios a plazos al valor razonable a propiedad adquirida, neta	3,897	-
Transferencias a préstamos hipotecarios inversos, al valor razonable a propiedad adquirida, neta	23,470	-
Transferencias de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos a propiedad adquirida, neta	-	6,273
Transferencias de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos a préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable	(1,807,939)	-
Transferencias de costos reembolsables por cobrar, netos a préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable	(35,010)	-
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros		

Notas a los estados financieros

Nota 1: Entidad y misión

La Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria (Ginnie Mae) se creó en 1968, a través de una enmienda del Título III de la Ley Nacional de Vivienda, como una corporación gubernamental de propiedad exclusiva de Estados Unidos (EE. UU.) en el EE. UU. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). Ginnie Mae es una corporación gubernamental y, por lo tanto, está exenta de impuestos federales y estatales. Ginnie Mae garantiza a sus inversores de valores respaldados por hipotecas (mortgage-backed securities, MBS) el pago oportuno de capital e intereses (Principal and Interest, P&I) de los MBS respaldados por préstamos hipotecarios asegurados o garantizados por el gobierno federal. La garantía, que está respaldada por la plena fe y el crédito del gobierno de EE. UU., aumenta la liquidez en el mercado hipotecario secundario y atrae nuevas fuentes de capital para préstamos hipotecarios residenciales de los inversores. El papel de Ginnie Mae en el mercado permite que los sujetos de crédito tengan un acceso fiable a una variedad de productos hipotecarios. El mercado de Ginnie Mae es el mercado inmobiliario de EE. UU. y sus territorios.

Entre los que Ginnie Mae apoya a través de el programa MBS se encuentran:

- compradores de vivienda por primera vez;
- hogares con ingresos bajos y moderados;
- prestatarios de zonas rurales, u otras zonas, donde el acceso a créditos es limitado;
- jóvenes profesionales con historiales de crédito no establecidos;
- prestatarios con menor puntuación crediticia;
- familias trabajadoras con poco o ningún pago inicial;
- prestatarios con mayores índices de deuda/ingresos;
- construcción y renovación de viviendas multifamiliares;
- ciudadanos mayores que necesitan vivienda y servicios de apoyo y
- militares veteranos que han servido al país.

Ginnie Mae exige que todas las hipotecas que colateralicen MBS garantizados estén aseguradas o garantizadas por agencias gubernamentales, como la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), el Departamento de Asuntos de Veteranos (Department of Veterans Affairs, VA) de EE. UU., el Departamento de Agricultura de EE. UU. (U.S. Department of Agriculture, USDA) y la Oficina de Vivienda Pública e Indígena (Public and Indian Housing, PIH).¹ Ginnie Mae no origina, compra ni garantiza préstamos directos.

Ginnie Mae ofrece dos estructuras de producto de valores de una sola clase: Ginnie Mae MBS I y Ginnie Mae MBS II:

- Los MBS I de Ginnie Mae son valores de transferencia que proporcionan pagos mensuales de P&I a cada inversor. Son grupos de hipotecas para viviendas unifamiliares, multifamiliares o prefabricadas con plazos de vencimiento y tasas de interés similares ofrecidos por un solo emisor.
- Los MBS II de Ginnie Mae son similares a los MBS I de Ginnie Mae, pero permiten grupos de múltiples emisores y de un solo emisor. Permiten la titulización de hipotecas con tasa de interés variable (adjustable-rate mortgages, ARM), préstamos para viviendas prefabricadas e Hipotecas de Conversión del Valor de la Vivienda (HECM) y permiten que pequeños emisores incapaces de cumplir los requisitos en dólares del programa Ginnie Mae MBS I participen en el mercado hipotecario secundario.

¹ Ginnie Mae no tenía ningún préstamo hipotecario asegurado por la PIH para el 30 de septiembre de 2023 o el 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, pueden existir préstamos hipotecarios asegurados por la PIH dentro de grupos de MBS.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Ginnie Mae ofrece dos estructuras de productos de valores multiclase: Valores Platinum y Valores de Negocios Hipotecarios de Inversión en Bienes Raíces (Real Estate Mortgage Investment Conduits, REMIC):

- Los Valores Platinum se forman combinando los MBS de Ginnie Mae en un nuevo valor único. Los Valores Platinum pueden constituirse tanto a partir de tasas fijas como de valores ARM de Ginnie Mae. Proporcionan a los inversores en MBS una mayor eficiencia de mercado y operacional y pueden utilizarse en financiamiento estructurado, operaciones de recompra y comercio general.
- Los Valores REMIC dirigen los pagos de capital e intereses de los MBS subyacentes a clases con diferentes saldos de capital, tasas de interés, vidas promedio, características de prepago y plazos de vencimiento finales. Los Valores REMIC permiten a los emisores tener más flexibilidad para crear valores que satisfagan las necesidades de diversos inversores. Los pagos de capital e intereses se dividen en diferentes flujos de pagos para crear clases con diferentes plazos de vencimiento esperados, diferentes niveles de antigüedad o subordinación u otras características.

Ginnie Mae estableció los siguientes cuatro programas para respaldar los MBS I y II de Ginnie Mae, que satisfacen una variedad de necesidades de financiamiento de préstamos y diferentes capacidades de otorgamiento de emisores:

- **Programa unifamiliar:** consiste en hipotecas unifamiliares originadas para la compra, construcción o renovación de viviendas unifamiliares originadas a través de los programas de seguro de préstamos FHA, VA, USDA y PIH;
- **Programa multifamiliar:** consiste en préstamos asegurados por la FHA y el USDA para la compra, construcción o renovación de edificios de apartamentos, hospitales, geriátricos y centros de vida asistida;
- **Valores respaldados por hipotecas (Programa HECM):** consisten en préstamos hipotecarios inversos asegurados por FHA y
- **Programa de viviendas prefabricadas:** permite la emisión de grupos de préstamos asegurados por el Programa de Préstamos para Viviendas Prefabricadas del Título I de la FHA.

Nota 2: Resumen de políticas contables significativas

Las siguientes divulgaciones corresponden a las prácticas actuales seguidas por Ginnie Mae de conformidad con sus políticas contables, salvo que se indique lo contrario.

Base de presentación: la moneda funcional de Ginnie Mae son los dólares estadounidenses y los estados financieros adjuntos se prepararon en dicha moneda. Los estados financieros se ajustan a los principios de contabilidad generalmente aceptados (Generally Accepted Accounting Principles, GAAP) de EE. UU., salvo que se indique lo contrario.

Empresa en funcionamiento: los estados financieros adjuntos se preparan sobre la base de una empresa en funcionamiento y no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la incertidumbre sobre la capacidad de Ginnie Mae para continuar como empresa en funcionamiento.

Uso de estimaciones: la preparación de estados financieros de conformidad con la normativa de los GAAP, que exigen a la gerencia realizar estimaciones e hipótesis que afectan los montos de activos y pasivos presentados, la divulgación de activos y pasivos contingentes en la fecha de los estados financieros, los montos de ingresos y gastos presentados para los períodos presentados y la información divulgada en las notas adjuntas. Ginnie Mae evalúa estas estimaciones y juicios de forma continua y basa sus estimaciones

en la experiencia, las condiciones históricas, actuales y futuras previstas, las valoraciones de terceros y otras hipótesis que Ginnie Mae considera razonables dadas las circunstancias. Los resultados de estas estimaciones constituyen la base para emitir juicios sobre los valores contables de los activos y pasivos, así como para identificar y evaluar el tratamiento contable de los compromisos y contingencias.

Ginnie Mae ha realizado estimaciones significativas en una variedad de zonas que incluyen, entre otras, activos fijos, netos y la valoración de ciertos instrumentos financieros, como los derechos por servicios hipotecarios (mortgage servicing rights, MSR), propiedad adquirida, netos; reclamaciones por cobrar, netas y otras cuentas por cobrar relacionadas con préstamos, activos de garantía, pasivo de garantía, obligaciones de HMBS, a valor razonable, pasivo por representaciones y garantías, obligaciones por pérdidas en el programa de valores respaldados por hipotecas, garantía, préstamos hipotecarios a plazo, a valor razonable, y préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Medición del valor razonable: Ginnie Mae utiliza la medición del valor razonable para el reconocimiento inicial de ciertos activos y pasivos, la revaloración periódica de ciertos activos de forma recurrente y no recurrente y ciertas divulgaciones. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. Ginnie Mae basa sus mediciones del valor razonable en un precio de salida que maximice el uso de datos observables y minimice el uso de datos no observables.

Opción de valor razonable: La opción de valor razonable según *la Codificación de Normas Contables (Accounting Standards Codification, ASC) 825: El instrumento financiero* permite que determinados activos y pasivos financieros, como los préstamos adquiridos, se informen a su valor razonable (con las pérdidas y ganancias no realizadas informadas en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión de EE. UU. Flujos de tesorería y otros flujos relacionados clasificados como actividades de operación. La opción del valor razonable fue elegida por Ginnie Mae para el activo de garantía y a partir del 1.º de octubre de 2022, los préstamos hipotecarios, incluidos los préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable; préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable y obligaciones HMBS, a valor razonable.

Desastres naturales: la ocurrencia de un desastre natural grave, como un huracán, una tormenta tropical, incendios forestales, inundaciones y otros desastres a gran escala, en una zona en la que se encuentren préstamos o propiedades agrupados y no agrupados de Ginnie Mae, podría tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en los resultados de nuestras operaciones. Un desastre natural impredecible podría afectar negativamente la capacidad de los prestatarios para continuar efectuando los pagos de capital e intereses, incrementando las pérdidas crediticias de Ginnie Mae. Podría causar daños o destruir propiedades de Ginnie Mae, y Ginnie Mae podría no tener cobertura de seguro para compensar todas las pérdidas. Además, un evento perturbador importante, como un desastre natural, puede afectar negativamente a un emisor si la cartera del emisor está muy concentrada en la región afectada. Esto podría provocar un aumento de la probabilidad de impago del emisor y que Ginnie Mae tuviera que asumir el papel de emisor. De este modo, Ginnie Mae tendría que asumir todos los derechos y obligaciones de servicio del emisor, incluido el pago oportuno del capital y los intereses a los inversores de MBS. Por último, un desastre natural podría afectar negativamente la valoración del conjunto de garantías y de los activos de MSR, ya que repercutiría negativamente en datos de modelización significativos e hipótesis económicas clave, como las tasas de prepago y las tasas de impago.

Efectivo y equivalentes de efectivo: el efectivo de Ginnie Mae consiste en efectivo en poder de EE. UU. Tesoro (Fondos con el Tesoro de EE. UU.) y efectivo en poder del recaudador auxiliar (master sub-servicer, MSS) y del fideicomisario y el administrador de valores en nombre de Ginnie Mae, pero aún no ha sido transferidos a Ginnie Mae (depósitos en tránsito). Los equivalentes de efectivo consisten en inversiones a corto plazo del Tesoro de EE. UU. emitidas con una fecha de vencimiento original igual o inferior a tres meses. Los ingresos en efectivo, los pagos y las actividades de inversión son procesados por el Tesoro de EE. UU. Todo el efectivo no clasificado como efectivo restringido es accesible en caso de incumplimiento por parte del emisor², terminación y extinción³.

Fondos con Tesoro de EE. UU.: representa la autoridad de gasto presupuestaria disponible de Ginnie Mae según el Tesoro de EE. UU. y es el monto agregado de las cuentas de Ginnie Mae en EE. UU.

Depósitos en tránsito: incluyen el capital, los intereses y otros pagos cobrados por el MSS y el fideicomisario y administrador de valores, en nombre de Ginnie Mae, en cuentas de custodia que aún no han sido recibidos por Ginnie Mae ni remitidos a los titulares de HMBS al final del período de reportaje.

Inversiones a corto plazo del Tesoro de EE. UU.: representan valores del Tesoro de EE. UU. que se compran y venden a precios compuestos obtenidos del Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Estos valores se mantienen en anotaciones en cuenta en la Oficina de la Deuda Pública e incluyen certificados a un día del Tesoro de EE. UU. Los certificados del Tesoro a un día se emiten con una tasa de interés establecida que se aplica a su valor nominal con fecha de vencimiento el siguiente día hábil. Estos certificados a un día se miden al costo, que se aproxima a su valor razonable. Los ingresos por intereses de dichos valores se presentan dentro de otros ingresos por intereses en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Efectivo restringido y equivalentes de efectivo: se clasifican como restringidos cuando los estatutos, reglamentos, contratos o declaraciones de intenciones de Ginnie Mae limitan legalmente el uso de los fondos. Las restricciones pueden incluir depósitos legalmente restringidos, contratos celebrados con terceros o declaraciones de intenciones de la entidad con respecto a determinados depósitos. Los saldos de efectivo restringido se registran en una partida separada como efectivo y equivalentes de efectivo restringidos. Ginnie Mae recibió la aprobación de la Oficina de Administración y Presupuesto (OMB) para invertir ciertas partes del efectivo restringido en inversiones a corto plazo del Tesoro de EE. UU. y Ginnie Mae tiene derecho a los ingresos de los intereses más altos obtenidos de estas inversiones. El efectivo y equivalentes de efectivo restringidos también incluyen los pagos de P&I que no han sido cobrados por los titulares de los valores y los depósitos no aplicados mantenidos en una cuenta de suspensión hasta que se determine la aplicación adecuada.

Fondos de garantía (mantenidos en fideicomiso para titulares de certificados MBS o deudores hipotecarios): los fondos de garantía se mantienen en fideicomiso para el pago de los impuestos, seguros y otros conceptos relacionados de los deudores hipotecarios. Estos fondos son recaudados por MSS y custodiados en instituciones depositarias a las que Ginnie Mae no tiene acceso. Este monto es de \$21.7 millones y \$23.6 millones al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, respectivamente. El saldo en garantía al 30 de septiembre de 2023 representa los montos presentados por MSS. Ginnie Mae no posee, invierte ni controla los fondos de garantía. Ginnie Mae no recibe ningún beneficio económico, actual ni futuro, y no existe ningún riesgo ni recompensa asociada a Ginnie Mae por los fondos de garantía.

² Incumplimiento por parte del emisor se define como cualquier incumplimiento o incapacidad del emisor para cumplir sus responsabilidades en el marco de los programas de MBS de Ginnie Mae.

³ La extinción ocurre cuando el derecho, el título y los intereses del emisor sobre las hipotecas agrupadas son asumidos por Ginnie Mae. Tenga en cuenta que Ginnie Mae puede vender la cartera de hipotecas a otro emisor, o apoderarse del derecho, título y el interés de los emisores después del incumplimiento.

Como tales, estos fondos no se incluyen en el balance de Ginnie Mae.

Comisiones devengadas y otras cuentas por cobrar: las comisiones devengadas y otras cuentas por cobrar de Ginnie Mae incluyen principalmente comisiones de garantía devengadas. Las comisiones de garantía devengadas, que se basan en los saldos de capital impagos agregados de los valores garantizados pendientes, se registran en el mes en que se devengan. Las comisiones de garantía se tratan en la Nota 4: *Garantías financieras e instrumentos financieros con exposición fuera del balance general*.

Ginnie Mae es una agencia receptora designada para pagos de restitución penal como resultado de una orden judicial en relación con procedimientos penales contra determinados acusados, principalmente por fraude y reclamaciones falsas. Los Tribunales de Distrito se encargan de recibir los pagos, desembolsar la restitución a las víctimas y rastrear la deuda. Ginnie Mae determinó que estas cuentas por cobrar no son probables de cobro y no tienen valor neto de realización. Esta valoración se basa en la posición de Ginnie Mae en la jerarquía de recuperación de deudas de los demandados, su experiencia histórica con cobros de estas cuentas y la experiencia histórica general del gobierno de EE. UU. en recaudar sobre esta categoría de cuentas por cobrar.

Reclamaciones por cobrar, netas: Las reclamaciones por cobrar, netas representan las cuentas por cobrar de propiedades transmitidas a agencias aseguradoras o garantes (FHA, VA, USDA y PIH) y los pagos adeudados a Ginnie Mae por dichas agencias aseguradoras o garantes. Las reclamaciones por cobrar se componen de los siguientes elementos principales:

Reclamaciones por cobrar de venta al descubierto: como alternativa al cierre, una propiedad puede venderse por un precio acordado, en el que el ingreso neto sea inferior a las deudas garantizadas por gravámenes contra la propiedad. En consecuencia, el ingreso de la venta al descubierto suele ser insuficiente para cancelar la totalidad de la hipoteca. Los MSS de Ginnie Mae analizan los préstamos hipotecarios en función de factores como la morosidad, el valor aproximado de la propiedad que garantiza el préstamo y la ubicación en el mercado de la propiedad subyacente para identificar préstamos que puedan ser susceptibles de venta al descubierto. Las transacciones de venta al descubierto son analizadas y aprobadas por la Oficina de Gestión de Emisores y Carteras (Office of Issuer and Portfolio Management, OIPM) de Ginnie Mae. En el caso de los préstamos asegurados por la FHA en los que la propiedad subyacente se vendió en una venta al descubierto, la FHA suele pagar a Ginnie Mae la diferencia entre los ingresos recibidos de la venta y el monto total contractual del préstamo hipotecario y los pagos de los intereses de demora a la tasa de la obligación (menos los dos primeros meses de intereses de demora). La FHA es la mayor aseguradora de Ginnie Mae. Las ventas al descubierto de préstamos garantizados por VA, USDA y PIH siguen un proceso similar en el que el monto de las reclamaciones pendientes se determina de acuerdo con las respectivas directrices de la agencia. Ginnie Mae registra las reclamaciones por cobrar de ventas al descubierto mientras espera el pago del monto en déficit de las agencias aseguradoras o garantes.

Propiedad embargada: Ginnie Mae registra la propiedad embargada cuando el MSS recibe el título de propiedad de un bien inmueble residencial que ha completado el proceso de ejecución hipotecaria en su respectiva jurisdicción legal o cuando el deudor hipotecario transmite todo interés en la propiedad a Ginnie Mae a través de su MSS para satisfacer el préstamo mediante la realización de una escritura, en lugar del proceso de ejecución hipotecaria o acuerdo legal similar. Estas propiedades se diferencian de las adquiridas en que Ginnie Mae pretende transmitir la propiedad a una agencia aseguradora o garante, en vez de comercializar y vender las propiedades a través del MSS. El activo reclamado se calcula sobre la base del monto del saldo pendiente del préstamo que se espera recuperar de la agencia aseguradora o garante.

Asignaciones de reclamaciones por cobrar: Ginnie Mae tiene la opción, en su papel asumido como emisor de HMBS, de volver a comprar préstamos inversos de grupos de titulización cuando el saldo pendiente de capital del préstamo hipotecario inverso relacionado sea igual o superior al 98% del monto máximo de reclamación (Maximum Claim Amount, MCA). Los préstamos readquiridos en ejecución se asignan a la FHA de acuerdo con los requisitos del programa de seguros de la FHA y el monto del saldo pendiente del préstamo que se espera recuperar de la FHA como agencia aseguradora se reconoce como una reclamación de asignación pendiente de cobro.

Asignación para reclamaciones por cobrar: una vez establecidas las reclamaciones por cobrar, Ginnie Mae evalúa periódicamente su cobrabilidad utilizando modelos estadísticos, que incorporan la recuperación esperada en función de las directrices subyacentes de la agencia aseguradora o garante y la experiencia histórica de pérdidas de Ginnie Mae. Ginnie Mae registra una asignación para reclamaciones que representa los montos no recuperables esperados dentro de la cartera. Las reclamaciones netas de una asignación para reclamaciones es el monto que Ginnie Mae determina que puede cobrarse.

La asignación para reclamaciones por cobrar incluye los efectos de las cancelaciones, recuperaciones y montos considerados incobrables por la agencia aseguradora o garante. En el momento del reconocimiento inicial, se reconocen las reclamaciones por cobrar por el monto recuperable de las aseguradoras y cualquier monto en exceso no recuperable se carga contra la asignación para pérdidas en préstamos.

Deudas incobrables: una vez confirmadas las pérdidas, Ginnie Mae carga cualquier monto incobrable contra la asignación correspondiente.

Recuperaciones: si el ingreso de la reclamación recibida supera el monto contable de la reclamación por cobrar, Ginnie Mae aplicará el exceso a los montos previamente cobrados (es decir, recuperación), reconociéndose cualquier monto residual como ganancia en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Anticipos, netos: los anticipos representan los pagos transferidos al MSS para cumplir la garantía de Ginnie Mae de pagos oportunos de P&I a los titulares de MBS y el exceso de fondos pagados al MSS para atender la cartera de HECM, incluido el financiamiento de retiros programados y no programados, anticipos de costos reembolsables, primas mensuales de seguros de la FHA pagadas en nombre de los prestatarios y pagos a inversores de HMBS por compras de préstamos. Ginnie Mae informa los anticipos netos de una asignación en la medida en que la gerencia considere que los anticipos no se cobrarán. La asignación se calcula en función de los montos de recuperación esperados de cualquier seguro o garantía hipotecaria por las tasas de seguro o garantía establecidos, la experiencia de Ginnie Mae en cobranzas y otros factores económicos.

Propiedad adquirida, neta: Ginnie Mae reconoce la propiedad adquirida cuando se obtiene el título comercializable de la propiedad subyacente y la propiedad completó el proceso de cierre de la hipoteca o el deudor hipotecario transfiere todo el interés en el bien inmueble residencial a Ginnie Mae para satisfacer el préstamo mediante la realización de una ejecución hipotecaria o una escritura, en lugar de ejecución hipotecaria u otro acuerdo legal similar. Estos activos difieren de la "propiedad ejecutada" en que no se transmiten a las agencias aseguradoras o garantes y Ginnie Mae conservará el título mientras las propiedades son comercializadas para su venta por el MSS.

Ginnie Mae valora inicialmente la propiedad adquirida a su valor razonable, neto, de los costos estimados de venta. En el momento de la adquisición, se carga una pérdida contra la asignación para la cuenta de pérdidas en préstamos cuando la inversión registrada en el préstamo supera el valor razonable, neto, del costo estimado de venta, de la propiedad adquirida. Por el contrario, cualquier recuperación del valor

razonable menos los costos estimados de venta sobre la inversión registrada en el préstamo se reconoce en primer lugar para recuperar cualquier P&I perdido, contractualmente adeudado y cualquier exceso se reconoce en los gastos de propiedad adquirida, netos, en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU. antes de la elección de la opción de valor razonable (fair value option, FVO).

Tras la elección de la FVO, a partir del 1.º de octubre de 2022, Ginnie Mae sigue valorando inicialmente la propiedad adquirida a su valor razonable, neto de los costos estimados de venta. No obstante, en el momento de la adquisición, la diferencia entre el valor razonable del préstamo y el valor razonable de la propiedad adquirida, neta de los costos de venta estimados, se contabiliza como ganancia (pérdida) en préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable o como ganancia (pérdida) en préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable, en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Posteriormente, Ginnie Mae valora la propiedad adquirida al menor de su valor contable o su valor razonable menos los costos estimados de venta. Cualquier depreciación posterior de su valor contable hasta su valor razonable, neto de los costos estimados de venta (es decir, las depreciaciones por período de tenencia) se reconocen mediante una asignación por valoración con un cambio compensatorio en los gastos de la propiedad adquirida. Los incrementos posteriores del valor razonable, netos de los costos de venta estimados, hasta la pérdida acumulativa previamente reconocida a través de la asignación de valoración, se reconocen en gastos de propiedad adquirida, netos en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Ginnie Mae registra las pérdidas y ganancias de las ventas de la propiedad adquirida como la diferencia entre el ingreso neto de las ventas y el valor contable de la propiedad, menos los montos recuperables de la agencia aseguradora o garante. Estas ganancias y pérdidas se reconocen a través de los gastos de la propiedad adquirida, netos en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Los costos de desarrollo y mejora material posterior de la propiedad adquirida se capitalizan. Otros costos posteriores a la ejecución se cargan a gastos a medida que se incurren en gastos de la propiedad adquirida, netos en el estado de ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU.

Activos fijos, netos: los activos fijos de Ginnie Mae consisten en equipos y programas informáticos. Ginnie Mae capitaliza los costos basándose en las orientaciones de *ASC 350-40: Intangibles: fondo de comercio y otros; programas informáticos de uso interno* y *ASC 360: Propiedad, planta y equipos*. Las adiciones a los activos fijos consisten en mejoras, artículos de nueva adquisición y revalorizaciones. Los programas informáticos adquiridos se registran al costo y se amortizan siguiendo el método lineal a lo largo de su vida útil estimada.

La capitalización de los costos de desarrollo de programas informáticos se rige por *ASC 350-40: Intangibles: fondo de comercio y otros: programas informáticos de uso interno* si los programas informáticos son para uso interno. Una vez establecida la viabilidad tecnológica de los programas informáticos al comienzo del desarrollo de la aplicación, se capitalizan los costos de desarrollo de los programas informáticos, que incluyen principalmente salarios y costos de nómina relacionados y costos de contratistas independientes incurridos durante el desarrollo. Los costos de investigación y desarrollo incurridos antes del desarrollo de la aplicación (para programas informáticos de uso interno) se cargan a gastos en el momento en que se incurre en ellos. Los costos de desarrollo de programas informáticos se amortizan por programas utilizando un método lineal directo a partir de la fecha en que están listos para su uso. Ginnie Mae no desarrolló programas informáticos para ser comercializados durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2023, ni durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Ginnie Mae deprecia sus activos de equipos informáticos utilizando el método lineal directo durante un período de tres a cinco años a partir de su puesta en servicio. Los gastos de reparaciones y mantenimientos ordinarios se cargan a gastos en el momento en que se incurren.

Ginnie Mae amortiza sus activos de programas informáticos utilizando el método lineal directo a lo largo de un período de tres a cinco años a partir del momento en que los activos están listos para su uso previsto. Ginnie Mae determinará y reevaluará periódicamente la vida útil estimada a lo largo de la cual se amortizarán los costos capitalizados. Ginnie Mae evalúa la recuperabilidad del valor contable de sus activos de larga duración, incluidos los activos intangibles de vida útil finita, cuando algún acontecimiento o cambio en las circunstancias indica que el valor contable de los activos puede no ser recuperable. Ginnie Mae evalúa la recuperabilidad de dichos activos basándose en las expectativas de flujo de caja sin descontar de dichos activos. Si la suma de los flujos de efectivo futuros no descontados esperados fuera inferior al monto en libros del activo, se reconocería una pérdida por deterioro por la diferencia entre el valor razonable y el monto en libros. Consulte la Nota 11: *Activos fijos, netos* para obtener información adicional.

Derechos de servicio de hipotecas: los MSR representan los derechos y obligaciones de Ginnie Mae de administrar los préstamos hipotecarios subyacentes a un emisor cancelado y extinguido de una cartera de préstamos garantizados por Ginnie Mae. Ginnie Mae contrata múltiples MSS para proporcionar el servicio de sus préstamos hipotecarios agrupados. Las funciones de servicio que normalmente desempeña el MSS de Ginnie Mae incluyen el cobro y envío de los pagos de los préstamos, la respuesta a las consultas de los deudores hipotecarios, la notificación de los pagos de P&I., la custodia de los fondos para el pago de los impuestos sobre la propiedad y las primas de seguros, custodia de fondos para el pago de impuestos sobre la propiedad y primas de seguros, asesoramiento a deudores hipotecarios morosos, supervisión de ejecuciones hipotecarias y enajenaciones de propiedades y, en general, administración de los préstamos. Ginnie Mae recibe una comisión mensual de servicio basada en la parte de intereses de cada cuota mensual de P&I cobrada por el MSS sobre los préstamos hipotecarios agrupados. La comisión de servicio se calcula en función del porcentaje de comisión de servicio incluido en el contrato de MBS. Ginnie Mae paga un gasto de subprestación de servicios al MSS en consideración por la prestación de servicios a los préstamos.

De acuerdo con la *ASC 860: Transferencias y servicios*, Ginnie Mae registra un activo (o pasivo) de servicio cada vez que asume la cartera de préstamos garantizados por Ginnie Mae de un emisor cancelado y extinguido. El activo (o pasivo) MSR representa los beneficios (o costos) del servicio que se espera que sean superiores (o inferiores) a la compensación adecuada a un administrador por realizar el servicio. La determinación de una compensación adecuada es una noción de mercado y se realiza independientemente del costo de servicio de Ginnie Mae. En consecuencia, la determinación de Ginnie Mae de la compensación adecuada se basa en la compensación que los emisores activos exigen en el mercado. Normalmente, se espera que los beneficios de la prestación de servicios sean superiores a la compensación adecuada por realizar el servicio y el contrato da lugar a un activo de prestación de servicios. Sin embargo, si no se espera que los beneficios del servicio compensen adecuadamente la realización del servicio, el contrato da lugar a la responsabilidad del servicio.

Ginnie Mae informa los MSR a su valor razonable para reflejar mejor el posible valor neto realizable o de mercado que podría obtenerse de la enajenación del activo MSR o de la liquidación de un futuro pasivo MSR. Conforme con la *ASC 820: Medida del valor razonable* para determinar el valor razonable de los MSR, Ginnie Mae utiliza un modelo de valoración de flujos de caja descontados que calcula el valor actual de los ingresos netos futuros estimados por el servicio. La metodología de valoración tiene en cuenta las principales hipótesis y datos económicos, como las tasas de pago anticipado, los costos de

servicio de los préstamos, los ingresos por servicios contractuales, los ingresos auxiliares, los ingresos de las cuentas de garantía bloqueada, las tasas de morosidad y la tasa de descuento. Además, el MSR también tiene en cuenta los flujos de efectivo futuros previstos para los préstamos subyacentes a la cartera de un emisor cancelado, incluidas las pérdidas crediticias. El tipo de descuento se utiliza para estimar el valor actual de los flujos de caja previstos para estimar el valor razonable del MSR. Las hipótesis de las tasas de descuento reflejan la tasa exigida por el mercado ajustada al riesgo relativo del tipo de activo. En el momento de la adquisición, Ginnie Mae valora sus MSR a valor razonable y, posteriormente, vuelve a valorar los activos o pasivos de los MSR con cambios en el valor razonable en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

La cartera de MSR de Ginnie Mae se compone de préstamos asegurados por FHA, VA, USDA y PIH con tipos de garantía y normas de suscripción similares. Dado que estos préstamos tienen perfiles de riesgo similares, Ginnie Mae identifica los MSR residenciales unifamiliares y los MSR residenciales multifamiliares. Así, aunque los MSR se valoran a nivel de grupo, se presentan en términos netos (como activo o pasivo de servicio) a nivel de clase agregada. El saldo de MSR de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 es de 307.5 y 265.8 miles de dólares, respectivamente, y se incluye en la partida de otros activos del estado financiero.

Cuentas por pagar y pasivos acumulados: las cuentas por pagar y pasivos acumulados de Ginnie Mae generalmente incluyen obligaciones por partidas que han entrado en el ciclo de operación, como las ausencias compensadas acumuladas y otras cuentas por pagar. Los montos incurridos por Ginnie Mae, pero aún no pagados al final de los períodos presentados, se reconocen como cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Ausencias compensadas: en virtud de la licencia acumulada no financiada y la Ley Federal de Indemnización de los Empleados (Federal Employees' Compensation Act, FECA), las licencias anuales y el tiempo compensatorio se acumulan cuando se ganan y la responsabilidad se reduce a medida que se toma la licencia. La responsabilidad al final del período refleja la licencia acumulada devengada, pero no tomada, al precio del salario actual. La licencia devengada aplazada a períodos futuros se financiará con cargo a futuras asignaciones. En la medida en que no se disponga de asignaciones actuales o de períodos anteriores para financiar la licencia anual devengada, pero no tomada, el financiamiento se obtendrá de futuras fuentes de financiamiento. La licencia por enfermedad y de otro tipo se cargan a gastos a medida en que se toman. Los saldos de ausencias compensadas son proporcionados por el HUD y se incluyen dentro de las cuentas por pagar y los pasivos acumulados en el estado financiero.

Otros: incluye cuentas por pagar por comisiones incurridas en la adquisición de servicios prestados por el MSS y terceros proveedores, pagos a titulares de valores no reclamados y un reembolso de las tasas de transferencia de responsabilidad del emisor. Ginnie Mae utiliza estimaciones y juicios, tal y como exigen los GAAP de EE. UU., para periodificar los gastos cuando se incurre en ellos, independientemente de si se han pagado o no al final del mes.

El saldo de las cuentas por pagar y los pasivos acumulados se contabiliza al costo, que se aproxima a su valor razonable en las respectivas fechas de los estados financieros.

Pasivos aplazados y depósitos: los pasivos aplazados y depósitos Ginnie Mae representan principalmente recibos de efectivo restringidos procedentes de pagos anticipados de préstamos, reducciones y reembolsos de prestatarios. Estos recibos deben ser reembolsados directamente al MSS para su pago a los inversores de MBS.

Ingresos aplazados: la clasificación de los ingresos aplazados depende del motivo por el cual aún no se han reconocido.

- **Ingresos diferidos – comisiones multiclase:** las comisiones multiclase de ingresos diferidos representan las comisiones de garantía pagadas por el patrocinador de REMIC o del certificado Platinum, que se difieren y se amortizan en ingresos uniformemente a lo largo de la vida contractual promedio ponderada del vencimiento, a menos que se trunquen por cancelación anticipada.
- **Ingresos diferidos – comisiones de compromiso:** las comisiones de compromiso de ingresos diferidos representan pagos recibidos antes del cumplimiento de la obligación de rendimiento de Ginnie Mae. Los ingresos por comisiones de compromiso se reconocen en ingresos con el tiempo a medida que Ginnie Mae cumple su obligación de rendimiento o vence la autorización de compromiso.

Consulte la Nota 12: *Ingresos de contratos con clientes e ingresos aplazados* para más detalles.

Responsabilidad de representación y garantías (responsabilidad de recompra): Ginnie Mae puede realizar transacciones comerciales y acuerdos, como la venta de un MSR o una cartera de préstamos, que proporcionen determinadas representaciones y garantías asociadas con los préstamos subyacentes. Si se produjera un incumplimiento de estas obligaciones contractuales, Ginnie Mae podría verse obligada a recomprar determinados préstamos o a proporcionar otras compensaciones. Ginnie Mae reconoce una contingencia de pérdida que surge de estas obligaciones cuando es probable que Ginnie Mae se vea obligada a recomprar préstamos o a proporcionar otra compensación. Cuando se considera razonablemente posible una contingencia de pérdida que surge de dichas obligaciones, Ginnie Mae revela la estimación de las posibles pérdidas. Las responsabilidades de recompra se valoran inicialmente y en períodos posteriores de conformidad con la *ASC 450-20: Contingencias – Pérdidas de contingencias*. En los casos en que los términos de estos acuerdos se determinan incluyendo garantías financieras, Ginnie Mae reconocerá las pérdidas crediticias previstas relacionadas con las garantías de conformidad con la *ASC 326-20: Instrumentos Financieros – Pérdidas de créditos*.

Consulte la Nota 13: *Reserva para pérdidas* para obtener más detalles sobre el saldo de responsabilidad de Ginnie Mae por representaciones y garantías.

Obligaciones de HMBS, a valor razonable: Las obligaciones de HMBS, a valor razonable, representan la adquisición de grupos de HMBS contabilizados como préstamos garantizados, lo que significa que Ginnie Mae ha asumido el papel de emisor en caso de incumplimiento, cancelación y extinción de un emisor de HMBS y retuvo los préstamos HECM en su estado financiero, ya que la estructura de titulización no ha cumplido todos los requisitos para la contabilidad de la venta. La responsabilidad de los pagos de transferencia a los titulares de valores HMBS incluye la obligación asumida por Ginnie Mae de pagar el préstamo garantizado a los titulares de valores HMBS, así como las obligaciones relacionadas con el servicio de los préstamos HECM y HMBS.

Consulte la Nota 10: *Medición del valor razonable* para más detalles sobre cómo se determina el valor razonable de las obligaciones HMBS.

Reconocimiento de ingresos y gastos: *ASC 606: Los ingresos procedentes de contratos con clientes* establecen principios para la presentación de información sobre la naturaleza, el monto, la fecha y la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de los contratos de Ginnie Mae con sus clientes. *ASC 606* exige que Ginnie Mae reconozca ingresos para reflejar la transferencia de servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la consideración recibida a cambio de dichos servicios reconocidos como obligaciones de rendimiento que se están realizando. Una obligación de rendimiento puede satisfacerse a lo largo del tiempo o en un momento determinado. Los ingresos derivados de una obligación de rendimiento satisfecha con el tiempo se reconocen en función de la medición del valor de

los servicios transferidos al cliente por Ginnie Mae hasta la fecha en relación con los servicios restantes comprometidos en virtud del contrato. Los ingresos de una obligación de rendimiento satisfecha en un momento dado se reconocen en el momento en que el cliente obtiene el control del servicio prometido. Las comisiones de compromiso, las comisiones de combinación de modificación e intercambio (modification and exchange, MX) de Negocios Hipotecarios de Inversión en Bienes Raíces (REMIC) y las comisiones de ciertos programas MBS, como la transferencia de responsabilidades del emisor, las solicitudes de nuevos emisores, la tramitación de certificados y las comisiones por reconocimiento de acuerdos están incluidas en el ámbito de aplicación de la *ASC 606*, ya que estos ingresos proceden de los contratos de Ginnie Mae con los emisores (es decir, los clientes de Ginnie Mae en el curso ordinario de sus negocios). Las directrices de *ASC 606* se aplican a todos los contratos con clientes, excepto a los instrumentos financieros y otros derechos u obligaciones contractuales incluidos en el ámbito de aplicación de *ASC 310: Cuentas por cobrar*, *ASC 860: Transferencias y servicios* y garantías en el ámbito de aplicación de la *ASC 460: Garantías*, entre otros temas. Como tales, los ingresos por intereses de préstamos hipotecarios, otros ingresos por intereses, los ingresos por obligaciones de garantía, las comisiones de garantía de MBS, las comisiones de garantía de certificados de REMIC y Platinum y determinadas comisiones de programas MBS y otras comisiones están sujetas a otros requisitos de los GAAP para su reconocimiento y se excluyen del ámbito de aplicación de la *ASC 606*.

Consulte la Nota 12: *Ingresos procedentes de contratos con clientes e ingresos aplazados para el desglose de ingresos en el ámbito de aplicación de la ASC 606*.

Ginnie Mae reconoce ingresos procedentes de las siguientes fuentes:

- ***Ingresos por intereses de préstamos hipotecarios a plazos:*** los ingresos por intereses de préstamos hipotecarios a plazos se incluyen dentro de las ganancias (pérdidas) de préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable en la partida del estado financiero. Ginnie Mae devenga intereses por los préstamos a la tasa de interés contractual de la hipoteca subyacente. Los intereses pagados por anticipado se reconocen como ingresos aplazados cuando se reciben.
- ***Ingresos por intereses de préstamos hipotecarios inversos:*** los ingresos por intereses de préstamos hipotecarios inversos se incluyen en la partida de ganancias (pérdidas) de préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable del estado financiero. Ginnie Mae devenga intereses por los préstamos hipotecarios inversos a la tasa de interés contractual de la hipoteca subyacente.
- ***Otros ingresos por intereses:*** Ginnie Mae obtiene ingresos por intereses de los valores del gobierno de EE. UU. relacionados con los certificados del Tesoro a un día. Antes de 2018, Ginnie Mae ganaba y cobraba intereses sobre los fondos no invertidos, que se calculaban utilizando la versión aplicable de la calculadora de subsidio de crédito 2 (Credit Subsidy Calculator 2, CSC2) facilitada por la OMB. En septiembre de 2018, el Tesoro de EE. UU. aclaró las normas sobre el cobro de intereses de fondos no invertidos en el Fondo de Financiamiento. Con base en conversaciones adicionales y aclaraciones del Tesoro de EE. UU., Ginnie Mae no tenía derecho a devengar intereses sobre fondos no invertidos sin un contrato de préstamo firmado de conformidad con la Ley Federal de Reforma Crediticia de 1990. Ginnie Mae está en conversaciones continuas con la OMB y su asesor jurídico sobre si está plenamente sujeta a las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Crediticia de 1990. Al estar pendiente la resolución del asunto entre Ginnie Mae y la OMB, el Tesoro de EE. UU. y Ginnie Mae acordaron que Ginnie Mae no devengará ni cobrará intereses sobre los fondos no invertidos hasta que se resuelva el asunto. Debido a los nuevos criterios del Tesoro de EE. UU. para devengar y cobrar intereses de fondos no invertidos, no se devengaron ni reconocieron ingresos

sobre fondos no invertidos durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2023. En la actualidad, existe incertidumbre sobre la aplicabilidad de la Ley Federal de Reforma Crediticia de 1990 a Ginnie Mae y sobre si Ginnie Mae estará obligada a pagar o devengar dicho interés en el futuro.

- **Ingreso de la obligación de garantía:** Ginnie Mae amortiza su obligación de garantía en ingresos basándose en el resto de saldo principal sin pagar (unpaid principal balance, UPB) de los conjuntos MBS relacionados.
- **Comisiones de garantía de valores respaldados por hipotecas:** Ginnie Mae recibe mensualmente comisiones de garantía por cada grupo de hipotecas MBS, según un porcentaje del UPB del grupo. Las comisiones recibidas por la garantía de Ginnie Mae sobre MBS se reconoce como ganancia.
- **Comisiones de compromiso:** Ginnie Mae recibe comisiones de compromiso a cambio de proporcionar servicios de revisión y aprobación de solicitudes de uso de autorización de compromiso presentadas por los emisores. Este servicio permite al emisor aprobado agrupar hipotecas en MBS que están garantizadas por Ginnie Mae.

Ginnie Mae utiliza una entidad externa, el agente de procesamiento de grupos (Pool Processing Agent, PPA), para determinar si el emisor tiene suficiente autoridad para emitir el grupo o el paquete de préstamos y aprobar la emisión. Ginnie Mae reconoce los ingresos por comisiones de compromiso en función del monto bruto cobrado a los emisores porque Ginnie Mae dirige los servicios de PPA y es responsable en última instancia del cumplimiento de los servicios prestados por el PPA en nombre de Ginnie Mae.

El monto total de las comisiones de compromiso se determina y paga en el momento en que el emisor solicita inicialmente la autoridad de compromiso. Los ingresos por comisiones de compromiso dependen del volumen de autoridad de compromiso utilizada, que se ve afectada por los cambios en las tasas de interés. Los ingresos por comisiones de compromiso se reconocen en ingresos a lo largo del tiempo a medida que los emisores utilizan su autoridad de compromiso, que representa la finalización de la obligación de rendimiento de Ginnie Mae. El saldo restante de las comisiones de compromiso se aplaza hasta que se utilice el servicio o expire, lo que ocurra primero. Las comisiones de la autoridad de compromiso expiradas no se devuelven a los emisores y se reconocen como ingresos.

- **Comisiones multiclase:** Ginnie Mae recibe comisiones iniciales únicas por la emisión de productos multiclase. Los productos multiclase incluyen los certificados REMIC y Platinum. Las comisiones recibidas por certificados REMIC consisten en una comisión de garantía y pueden incluir una comisión de combinación MX. La comisión de garantía es pagada por el patrocinador de REMIC y se basa en el saldo total del capital de la operación. Se transfiere y amortiza en ingresos de forma uniforme a lo largo de la vida contractual promedio ponderada del valor, sin truncarse en caso de vencimiento anticipado. Todos los ingresos por comisiones de garantía de REMIC aplazados se reconocen en el momento de la rescisión del valor. La comisión de combinación MX permite al patrocinador combinar valores REMIC o MX en el momento de la emisión. Ginnie Mae presta servicios administrativos cuando las combinaciones MX son solicitadas por los patrocinadores. Todas las combinaciones permitidas por el patrocinador se establecen más adelante en el programa de combinaciones de un suplemento circular de la oferta.

Las comisiones de combinación MX se reconocen inmediatamente en ingresos en el momento en el que se completan los servicios administrativos (es decir, en el momento en el que se completan los

servicios administrativos), sobre la combinación de valores REMIC o MX. Los ingresos devengados de la comisión de combinación REMIC MX depende de la demanda del servicio, que se ve afectada por el entorno de tasas de interés.

Las comisiones de garantía percibidas por los Certificados Platino se diferencian y se amortizan en ingresos uniformemente a lo largo de la vida contractual media ponderada del valor.

- **Programa de valores con garantía hipotecaria y otros ingresos:** Ginnie Mae reconoce ingresos de las comisiones relacionadas con el programa MBS, incluida la transferencia de responsabilidades del emisor, las solicitudes de nuevos emisores, los acuerdos de reconocimiento, la gestión de certificados, la administración de hipotecas y las sanciones monetarias civiles.

Las comisiones de transferencia de la responsabilidad del emisor son comisiones únicas que Ginnie Mae percibe por adelantado por la prestación de servicios de revisión y aprobación de solicitudes de emisores para transferir responsabilidades asociadas a sus MBS. Los cedentes y cesionarios podrán rechazar la cesión en cualquier momento antes de su finalización, incluso después de que Ginnie Mae lo apruebe, lo que requiere un reembolso de la comisión. Como tal, el monto total de la consideración queda limitado hasta que se complete el traspaso del grupo. La transferencia de comisiones de responsabilidad del emisor se registra como una responsabilidad de reembolso y se reconoce como ingresos cuando la obligación de rendimiento de Ginnie Mae sea completa y la incertidumbre en torno a la restricción esté resuelta (es decir, cuando se complete la transferencia del grupo).

Las comisiones nuevas de solicitud del emisor, las comisiones del acuerdo de reconocimiento y las comisiones de manejo de certificados son comisiones iniciales únicas no reembolsables que Ginnie Mae recibe por la provisión de diversos servicios relacionados con el programa MBS. Estos servicios incluyen la consideración de Ginnie Mae de la solicitud del emisor para convertirse en emisor autorizado de MBS, la aprobación de un acuerdo de reconocimiento que permita la promesa del servicio por parte del emisor y la presentación de evidencia de la titularidad del valor. Las comisiones se reconocen como ingresos cuando se recibe el pago, ya que la obligación de cumplimiento de Ginnie Mae se cumple en ese momento.

Ginnie Mae recibe varias otras comisiones que se reconocen en ingresos cuando se recibe el pago.

Los gastos de Ginnie Mae se clasifican en tres grupos:

- **Gastos administrativos:** los componentes principales de los gastos administrativos son los gastos de nóminas, gastos de viajes y capacitación, gastos de beneficios y otros gastos de operación.
- **Depreciación de activos fijos y amortización:** la depreciación y amortización consiste en la depreciación de equipos adquiridos, alquilados y en uso y la amortización de programas informáticos capitalizados adquiridos, alquilados y en uso por Ginnie Mae. Los activos fijos se deprecian y amortizan de forma lineal directa en un período de tres a cinco años.
- **Programa de valores respaldados por hipotecas y otros gastos:** los componentes principales del programa MBS y otros gastos son los gastos multiclase, los sistemas de información MBS y los gastos de cumplimiento, los gastos de subadministración, los gastos de gestión de activos y los gastos de procesamiento de grupos y de agente pagador central.

Los montos reconocidos como gastos representan montos reales o, cuando no se dispone de montos reales, estimaciones de costos incurridos durante el transcurso normal de las operaciones de Ginnie Mae.

Actividades de titulación y garantía: la actividad comercial principal de Ginnie Mae es garantizar el pago

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

oportuno de P&I sobre valores respaldados por hipotecas aseguradas o garantizadas por el gobierno federal emitidas por entidades privadas. Ginnie Mae aprueba a los emisores para que agrupen los préstamos y emitan MBS garantizados por Ginnie Mae o "fideicomisos virtuales", que es diferente sustancialmente a todos los mercados de titulización. Además, a efectos del impuesto federal sobre la renta, el grupo de Ginnie Mae se considera un fideicomiso otorgante.⁴ A efectos de consolidación, cada uno de estos fideicomisos virtuales se considera entidad jurídica individual y de conformidad con la *ASC 810: Consolidación*, se consideran entidades de interés variable (variable interest entities, VIE).

Modelo de entidades de interés variable

En el caso de las entidades en las que Ginnie Mae tiene un interés variable, Ginnie Mae determina si, por diseño, (i) la entidad tiene inversores de capital que, como grupo, carecen de las características de un interés financiero de control, (ii) la entidad no tiene suficiente capital a riesgo para financiar sus actividades previstas sin apoyo financiero subordinado adicional de otras partes o (iii) la entidad está estructurada con derechos de voto no sustantivos. Si una entidad tiene al menos una de estas características, se considera una VIE y es consolidada por su beneficiario principal. El beneficiario principal es la parte que (i) tiene el poder de dirigir las actividades de la entidad que más significativamente influyen en sus resultados económicos y (ii) tiene la obligación de asumir pérdidas o el derecho a recibir beneficios de la entidad que podrían ser potencialmente significativos para la entidad. Solo se espera que una entidad declarante, en su caso, sea identificada como beneficiaria principal de una VIE. Ginnie Mae reevalúa su evaluación inicial de si una entidad es una VIE al producirse ciertos eventos de reconsideración.

La participación de Ginnie Mae en entidades jurídicas que son VIE se limita a proporcionar una garantía sobre los pagos de intereses y la devolución del capital a los titulares de MBS de los fideicomisos virtuales de Ginnie Mae. Ginnie Mae no es el beneficiario principal de los fideicomisos virtuales de Ginnie Mae ya que no tiene el poder para controlar las actividades significativas de los fideicomisos. Aparte de su garantía, Ginnie Mae no proporciona, ni se le exige que proporcione, ningún tipo de apoyo financiero o de otro tipo a estas entidades. La comisión de garantía por cobrar representa una compensación por asumir el riesgo de proporcionar la garantía a los titulares de certificados MBS para el pago oportuno de P&I en caso de incumplimiento de los emisores. La exposición máxima potencial de Ginnie Mae a pérdidas en virtud de estas garantías se compone principalmente del monto de MBS y compromisos pendientes y no tiene en cuenta las pérdidas recuperables de FHA, VA, USDA y PIH.

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos relacionados con la participación de Ginnie Mae en las VIE:

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
	(Dólares en miles)	
Activo de garantía	\$ 8,352,885	\$ 8,595,302
Comisión de garantía por cobrar	\$ 128,000	\$ 121,000
Total	\$ 8,480,885	\$ 8,716,302
Pasivos en garantía	\$ 9,371,617	\$ 8,966,555

⁴ Esta responsabilidad por pagos transitorios incluye la obligación asumida por Ginnie Mae de pagar el préstamo garantizado a los titulares de valores de HMBS, así como las obligaciones relacionadas con el servicio de los préstamos HECM y HMBS.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas	\$	111,115	\$	10,934
	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022	
<i>(Dólares en miles)</i>				
Total	\$	9,482,732	\$	8,977,489
Exposición máxima a pérdidas:				
MBS pendientes	\$	2,472,843,019	\$	2,284,456,605
Compromisos pendientes de MBS	\$	140,780,632	\$	157,894,490
Total	\$	2,613,623,651	\$	2,442,351,095

Consulte la Nota 4: *Garantías financieras e instrumentos financieros con exposición fuera del balance general* para más detalles.

La norma actual de pérdida crediticia esperada

En junio de 2016, la Junta de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standards Board, FASB) publicó la Actualización de Normas de Contabilidad (Accounting Standards Update, ASU) nro. 2016-13, *Instrumentos financieros: Pérdidas crediticias* (Tema 326): Medición de las pérdidas crediticias en instrumentos financieros, que posteriormente fue modificada por la ASU 2019-04, ASU 201905 y ASU 2019-11. Estas ASU (colectivamente, la norma de CECL) sustituyen la metodología existente de deterioro de pérdida incurrida para los instrumentos financieros cuyo deterioro se evalúa colectivamente con una metodología que refleja las pérdidas crediticias esperadas de por vida y que requiere la consideración de una mayor variedad de datos de previsión razonables y viables para desarrollar una estimación. Ginnie Mae adoptó esta orientación en el año fiscal a partir del 1.º de octubre de 2022, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Ginnie Mae eligió la opción del valor razonable para los préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos y los correspondientes costos reembolsables por cobrar. También se exige a Ginnie Mae que reconozca las pérdidas crediticias esperadas de por vida relacionadas con la parte contingente de su obligación de garantía, que se reconoce en responsabilidad para pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas.

Antes de adoptar esta orientación, Ginnie Mae realizó las evaluaciones de los requisitos de datos y los cambios necesarios en sus métodos, procesos, sistemas y controles de estimación del valor razonable y de las pérdidas crediticias. Ginnie Mae también realizó las validaciones de modelos de sus procesos completos de valor razonable de extremo a extremo y de asignación.

Políticas contables importantes afectadas por la adopción de la norma CECL

Préstamos hipotecarios: Cuando un emisor de Ginnie Mae incumple y es cancelado y extinguido, Ginnie Mae asume el papel de emisor y asume todos los derechos y obligaciones de servicio de toda la cartera garantizada de Ginnie Mae del emisor, incluido el pago oportuno de transferencia. Ginnie Mae utiliza el MSS para prestar servicio a estas carteras. En la actualidad, existen dos MSS que prestan servicio a las carteras de emisores cancelados y extinguidos de préstamos agrupados y no agrupados.

En su papel de emisor, Ginnie Mae evalúa los préstamos individuales dentro de su cartera agrupada para determinar si el préstamo debe ser adquirido fuera del grupo. Ginnie Mae debe adquirir préstamos hipotecarios fuera del grupo de MBS cuando los préstamos hipotecarios no sean elegibles para ser asegurados o garantizados por la FHA, VA, RD o PIH, así como préstamos que hayan sido modificados más allá del período de modificación de prueba. Además, Ginnie Mae tiene la opción de comprar préstamos

hipotecarios fuera del grupo de MBS cuando los préstamos hipotecarios están asegurados o garantizados, pero llevan en mora más de 90 días.

Ginnie Mae también tiene la opción de recomprar préstamos hipotecarios inversos fuera de los grupos de titulación en determinadas circunstancias. Estas situaciones incluyen cuando el saldo capital pendiente del préstamo HECM relacionado es igual o superior al 98% del MCA y cuando el préstamo del prestatario vence y es pagadero en determinadas circunstancias; el prestatario no ocupa la vivienda durante más de dos meses consecutivos por enfermedad física o mental y la vivienda no es residencia de otro prestatario o el prestatario no cumpla de acuerdo con las condiciones del préstamo.

Ginnie Mae optó por aplicar irrevocablemente la contabilidad FVO a sus préstamos hipotecarios adquiridos fuera del grupo antes descrito, como parte de la adopción de la norma *ASC 326 Instrumentos financieros - Pérdidas crediticias* y alivio del tránsito que ofrecen las orientaciones. Esta elección permite a Ginnie Mae proporcionar información significativa al usuario de los estados financieros, ya que el valor razonable proporciona una aproximación al punto de vista de los participantes en el mercado sobre el valor de estos instrumentos en la fecha de medición, teniendo en cuenta tanto el riesgo de mercado como el de crédito. La elección también permite a Ginnie Mae clasificar sus préstamos hipotecarios a plazos e inversos para mantenerlos a valor razonable.

Préstamos hipotecarios a plazo, a valor razonable (MFV a plazos): los préstamos hipotecarios a plazos a valor razonable incluyen los préstamos hipotecarios tradicionales adquiridos en caso de incumplimiento de un emisor de MBS de Ginnie Mae. Ginnie Mae informa el valor contable de las hipotecas a plazos en préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable en el estado financiero al valor razonable del UPB, los intereses devengados y los costos reembolsables a cobrar, tal y como exigen los GAAP de EE. UU.

Interés devengado por cobrar: Ginnie Mae devenga intereses sobre préstamos hipotecarios a plazos a la tasa contractual. Los ingresos por intereses sobre los MFV a plazos se incluyen en la partida de ganancias (pérdidas) de préstamos hipotecarios a plazos a valor razonable del estado financiero o del estado de ingresos y gastos y cambios en el gobierno de EE. UU.

Cambios en el valor razonable: cada cuatro meses, Ginnie Mae evalúa el valor razonable de los MFV a plazos y determina si es necesario realizar ajustes para contabilizar sus cambios. Las pérdidas y ganancias derivadas de cambios en el valor razonable del MFV a plazo se registran en la partida de ganancias (pérdidas) por préstamos hipotecarios a plazo, en el estado financiero de valor razonable, en el estado de ingresos, gastos y cambios en la entidad del gobierno de EE. UU.

Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable (MFV inversos): incluyen préstamos de hipotecas de conversión del valor de la vivienda (HECM) adquiridos en caso de incumplimiento de un emisor de HMBS de Ginnie Mae. Los HECM ofrecen a las personas mayores de 62 años un préstamo garantizado por su vivienda que puede solicitarse en un pago único, en una línea de crédito o en pagos programados. Los préstamos HECM crecen a lo largo del plazo del préstamo a través de las disposiciones del prestatario de los pagos programados o de las disposiciones de la línea de crédito, financiadas por el emisor, así como a través del devengo de intereses, comisiones de servicio y primas de seguro hipotecario de la FHA.

Los saldos de los préstamos HECM se incluyen dentro de los préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable, y se componen de préstamos HECM titulizados sujetos a obligaciones de HMBS, así como cualquier interés no titulado relacionado con préstamos HECM titulizados parcialmente.

Intereses devengados por pagar: Ginnie Mae acumula intereses sobre préstamos hipotecarios inversos,

a valor razonable, a la tasa contractual. Los ingresos por MFV inversos se informan en la partida de ganancias (pérdidas) de préstamos hipotecarios inversos a valor razonable del estado financiero en el estado de ingresos, gastos y cambios en el gobierno de EE. UU.

Cambios en el valor razonable: trimestralmente, Ginnie Mae evalúa el valor razonable del MFV inverso y determina si es necesario realizar ajustes para tener en cuenta los cambios en el valor razonable. Las pérdidas y ganancias del cambio del valor razonable de los MFV inversos se informan en la partida de ganancias (pérdidas) por préstamos hipotecarios inversos a valor razonable del estado financiero de ingresos, gastos y variaciones en el gobierno de EE. UU.

Costos por cobrar, netos reembolsables: los costos incurridos en préstamos a plazo agrupados, que se espera que sean reembolsados, se registran como costos por cobrar reembolsables y se informan netos de una provisión para montos que la gerencia estima que no se cobrarán. Estos costos de los préstamos a plazos e inversos no agrupados se incluyen en los préstamos hipotecarios a plazo e inversos, a su valor razonable a partir del 1.º de octubre de 2022. Los gastos reembolsables surgen cuando no se dispone de suficientes fondos en fideicomiso para efectuar los pagos de impuestos y seguros previstos para los préstamos financiados por Ginnie Mae, en los que Ginnie Mae adelanta fondos para cubrir el déficit de fondos en fideicomiso, a fin de preservar una posición de primer gravamen sobre la garantía subyacente. Además, Ginnie Mae anticipa fondos para cubrir los gastos relacionados con el servicio para preservar el valor de la garantía subyacente. La asignación para costos reembolsables se calcula sobre la base de la experiencia histórica de pérdidas, que incluye los cobros previstos de los deudores hipotecarios, los ingresos procedentes de la venta de la propiedad y los reembolsos cobrados de terceros aseguradores o garantes (FHA, VA, USDA y PIH).

Garantías financieras: la garantía financiera de Ginnie Mae obliga a Ginnie Mae a estar dispuesta, durante la vigencia de la garantía, a adelantar fondos para cubrir cualquier déficit de P&I a los titulares de MBS en caso de incumplimiento del emisor.

Ginnie Mae, como garante, sigue la orientación de la *ASC 460: Garantías*, para su contabilidad y divulgación de sus garantías. Dado que estas garantías entran en el ámbito de aplicación de la norma *ASC 326*, las pérdidas crediticias esperadas (el aspecto contingente) se valoran y contabilizan además de y por separado del valor razonable de la garantía (el aspecto no contingente), que se valora de acuerdo con la *ASC 460*.

Desde el inicio de la garantía, Ginnie Mae reconoce la obligación de garantía (el aspecto no contingente) a su valor razonable. A la hora de medir la responsabilidad de la garantía en virtud de la *ASC 460*, Ginnie Mae aplica el procedimiento práctico, que permite que la obligación de garantía se reconozca al inicio sobre la base de la prima recibida o el monto por cobrar al garante, siempre que la garantía se emita en una transacción independiente en condiciones de independencia mutua con una parte no vinculada. El valor razonable de la obligación de garantía se calcula utilizando los flujos de caja descontados de las primas futuras previstas de las comisiones de garantía a lo largo de la vida prevista de los conjuntos hipotecarios. El valor razonable estimado incluye determinadas hipótesis, como el UPB futuro, las tasas de pago anticipado, las recompras de emisores y las tasas de incumplimiento.

Las garantías se emiten en transacciones independientes por una prima y Ginnie Mae registra una garantía como liquidada por el mismo valor que la responsabilidad de la garantía al inicio. Estas entradas de compensación son iguales a las consideraciones recibidas y tienen un impacto neto neutro sobre el reconocimiento inicial de la responsabilidad de garantía y el activo de garantía en la posición financiera neta de Ginnie Mae.

Consulte la Nota 4: *Consulte garantías e instrumentos financieros con exposición fuera de balance* para

más detalles.

Responsabilidad por pérdidas en garantías del programa de valores respaldados por hipotecas: los GAAP de EE. UU. exigen que Ginnie Mae reconozca una contingencia de pérdidas derivada de lo siguiente:

- La obligación de garantía que Ginnie Mae tiene frente a los tenedores de MBS como consecuencia de un incumplimiento probable del emisor. Los emisores tienen la obligación de efectuar oportunamente los pagos de P&I a los titulares de certificados MBS. Sin embargo, si un emisor incumple, Ginnie Mae asegura el pago de los pagos contractuales a los titulares de certificados MBS. Al evaluar si un emisor puede incumplir, Ginnie Mae tiene en cuenta diversos factores, como la situación financiera del emisor y la vulnerabilidad operativa, un análisis crediticio cualitativo y cuantitativo de la corporación y otra evidencia del posible incumplimiento del emisor (por ejemplo, investigaciones o acciones regulatorias conocidas).
- La obligación que Ginnie Mae tiene con los emisores de MBS multifamiliares de reembolsarles las pérdidas aplicables en caso de incumplimiento de un préstamo, en virtud del Acuerdo de Garantía Multifamiliar.

El aspecto contingente de la obligación de garantía se mide inicialmente y en períodos posteriores según la *ASC 326-20: Instrumentos Financieros – Pérdidas crediticias*.

Consulte la Nota 13: *Consulte reserva para pérdidas* para obtener más detalles sobre la práctica actual de Ginnie Mae.

Consulte políticas contables significativas anteriores a la adopción de la norma CECL

Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos intereses devengados, netos: cuando un emisor de Ginnie Mae incumple y es cancelado y extinguido, Ginnie Mae pasa a desempeñar el papel del emisor y asume todos los derechos y obligaciones de servicio de toda la cartera garantizada de Ginnie Mae del emisor, incluida la realización oportuna de los pagos directos. Ginnie Mae utiliza el MSS para dar servicio a estas carteras. En la actualidad existen dos MSS que prestan servicio a las carteras de préstamos agrupados y no agrupados de emisores cancelados y extinguidos.

En su papel de emisor, Ginnie Mae evalúa los préstamos individuales dentro de su cartera grupal para determinar si el préstamo debe ser adquirido fuera del grupo. Ginnie Mae debe comprar préstamos hipotecarios fuera del grupo de MBS cuando los préstamos hipotecarios no sean elegibles para el seguro o la garantía de la FHA, VA, USDA o PIH, así como los préstamos que hayan sido modificados más allá del período de prueba de modificación. Además, Ginnie Mae tiene la opción de comprar préstamos hipotecarios fuera del grupo de MBS cuando los préstamos hipotecarios están asegurados o garantizados, pero llevan en mora más de 90 días.

Préstamo hipotecario mantenido para inversión: Ginnie Mae tiene la intención y la capacidad de mantener los préstamos adquiridos en un futuro previsible o hasta su vencimiento, por lo que los préstamos hipotecarios se clasifican como mantenidos para inversión held for investment, (held for investment, HFI). Ginnie Mae informa el valor contable de los préstamos HFI en el estado financiero al UPB, junto con los intereses devengados, netos de ajustes en la base de costo y netos de asignaciones para pérdidas de préstamos, incluidos los intereses devengados, tal y como exigen los GAAP de EE. UU. En el caso de que Ginnie Mae identifique claramente los préstamos hipotecarios que pretende vender y desarrolle una estrategia de comercialización normal o un plan de venta, Ginnie Mae reclasificará los préstamos aplicables de HFI a mantenidos para la venta (held for sale, HFS). En el caso de los préstamos que Ginnie Mae clasificó inicialmente como HFI y posteriormente transfirió a HFS, dichos préstamos se reconocerían

al costo o al valor razonable, el menor de los dos, hasta su venta, clasificándose los flujos de efectivo relacionados como actividades de operación. Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, Ginnie Mae no tenía ningún préstamo clasificado como HFS.

Interés devengado por cobrar: Ginnie Mae devenga intereses sobre préstamos hipotecarios HFI a la tasa contractual. De aquellos préstamos que no superan los 90 días de mora, Ginnie Mae registra una asignación sobre los intereses devengados en la medida en que los intereses sean incobrables para los préstamos convencionales y en la medida en que los intereses no sean recuperables según las directrices del seguro para los préstamos asegurados o garantizados.

Nodevengado o devengado modificado: la política actual de Ginnie Mae establece cuándo un préstamo debe colocarse en estado de no devengado, el método de registro de los pagos recibidos mientras un préstamo está en estado de no devengado y los criterios para reanudar la acumulación de intereses. Ginnie Mae coloca los préstamos no asegurados en estado no devengado una vez que el capital o los intereses han vencido hace más de 90 días (days past due, DPD) y la cobrabilidad de los pagos no está razonablemente asegurada. En el caso de los préstamos no asegurados colocados en estado de no devengados, los intereses previamente devengados, pero no cobrados, pasan a formar parte de la inversión registrada de Ginnie Mae y se evalúan para determinar el deterioro según la codificación de normas contables (*ASC* 450-20: *Contingencias – Contingencias perdidas* para préstamos globales y según *ASC* 310-10: *Cuentas por cobrar – En general* para préstamos que se consideren deteriorados. Mientras un préstamo se encuentra en estado de no devengado, Ginnie Mae opta por aplicar cualquier efectivo recibido por préstamos no asegurados al valor contable del préstamo basado en el método de recuperación de costos.

De acuerdo con la política, una vez que los préstamos asegurados superan los 90 días de mora, pasan a estado de devengado modificado, por lo que los intereses se devengan al tipo recuperable de la aseguradora. Solo se consideran préstamos no devengados aquellos para los que Ginnie Mae ha suspendido el devengo de intereses (es decir, préstamos no asegurados con más de 90 días de mora para los que no se devengan intereses). Los préstamos asegurados con más de 90 días de mora siguen devengando intereses, aunque la tasa puede diferir de la tasa contractual en función del nivel de cobertura proporcionado por la aseguradora o garante aplicable (es decir, devengado modificado). En el caso de los préstamos asegurados colocados en estado de devengado modificado, los intereses pendientes de pago reconocidos anteriormente a la tasa contractual se reducen al monto recuperable según las directrices del seguro. El saldo restante de intereses devengados por cobrar pasa a formar parte de la inversión registrada de Ginnie Mae y se evalúa para su deterioro según las mismas directrices que el UPB del mismo préstamo, la *ASC* 450-20 para préstamos globales o *ASC* 310-10 para préstamos considerados deteriorados. Para préstamos asegurados por la FHA en estado de devengado modificado, los recibos de efectivo se aplican de acuerdo con el programa de amortización de P&I pendiente, en la medida de la cobertura proporcionada por la aseguradora de FHA. Para préstamos asegurados o garantizados por otras aseguradoras o garantes (VA, USDA o PIH), Ginnie Mae ha optado por aplicar el efectivo recibido al valor contable del préstamo basándose en el método de recuperación de costos.

Los préstamos pueden volver al estado de devengado si Ginnie Mae está en condiciones de determinar que todos los montos de P&I contractualmente adeudados tienen una garantía razonable de pago en un plazo razonable y existe un período sostenido de rendimiento repetitivo.

Asignación para pérdidas de préstamos: Ginnie Mae realiza revisiones periódicas y sistemáticas de sus carteras de préstamos para identificar riesgos crediticios y evalúa la cobrabilidad general de las carteras para determinar la parte incobrable estimada de la inversión registrada en préstamos cuando (1) la información

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

disponible en cada fecha del estado financiero indica que es probable que se haya producido una pérdida y (2) el monto de la pérdida pueda estimarse razonablemente.

En el caso de grandes grupos de préstamos homogéneos que se evalúan colectivamente (de conformidad con los requisitos establecidos en la *ASC 450-20*), Ginnie Mae establece la asignación para pérdidas en préstamos y registra una asignación contra el capital y los intereses. Cuando Ginnie Mae determina que es probable que se produzca una pérdida crediticia y dicha pérdida puede estimarse razonablemente, Ginnie Mae reconoce el monto estimado de la pérdida incurrida en la asignación para pérdidas en préstamos. Ginnie Mae agrega sus préstamos hipotecarios en función de características comunes, principalmente por el tipo de seguro o garantía (FHA, VA, USDA, PIH) asociado al préstamo, ya que cada uno tiene una tasa de recuperación diferente. Ginnie Mae también categoriza los préstamos no asegurados separadamente de los préstamos asegurados. La estimación de la asignación para pérdidas de préstamos se calcula utilizando modelos estadísticos basados en el rendimiento histórico de los préstamos y las recuperaciones de seguros o garantías, así como en datos macroeconómicos. La estimación también incluye factores cualitativos, cuando sean aplicables.

Esta asignación para pérdidas representa la mejor estimación de la gerencia de las pérdidas crediticias probables inherentes a la cartera de préstamos hipotecarios de Ginnie Mae. La asignación se compensa con la inversión registrada en préstamos hipotecarios que figura en el estado financiero.

Cuentas incobrables: Ginnie Mae cancela intereses devengados y UPB cuando considera que la cobrabilidad del interés o del capital no está razonablemente asegurada. La política de Ginnie Mae es cancelar las pérdidas confirmadas contra el préstamo y la asignación de pérdidas de préstamos hasta el valor razonable de mercado o el valor neto recuperable cuando el activo tiene 180 días o más de incumplimiento.

Recuperaciones: Ginnie Mae registra las recuperaciones de préstamos no asegurados previamente cancelados cuando se recibe efectivo del prestamista relacionado con P&I en exceso de la inversión registrada. En el caso de los préstamos asegurados, Ginnie Mae registra las recuperaciones de los montos de los intereses devengados previamente cancelados cuando se recibe efectivo del prestatario en relación con los intereses superiores a los intereses por cobrar registrados. Las recuperaciones de préstamos previamente cancelados se reconocen como un incremento de la asignación para pérdidas de préstamos cuando se recibe el pago.

Préstamos deteriorados: Ginnie Mae considera que un préstamo se ha deteriorado cuando, basándose en la información actual, es probable que los montos adeudados, incluidos los intereses, no se recibirán de acuerdo con las condiciones contractuales del contrato de préstamo (de conformidad con los requisitos establecidos en la *ASC 310-10: Cuentas por cobrar – General*). Los préstamos deteriorados de Ginnie Mae incluyen los préstamos de reestructuración de deuda en mora (troubled debt restructuring, TDR) y los préstamos deteriorados adquiridos (purchased credit impaired, PCI). En el caso de los préstamos deteriorados, Ginnie Mae calcula el deterioro en función del valor actual de los flujos de caja futuros previstos. La estimación de Ginnie Mae de los flujos de efectivo futuros incorpora, entre otros elementos, probabilidades estimadas de incumplimiento y pago anticipado con base en una serie de factores económicos, así como las características de un préstamo. Además, Ginnie Mae tiene en cuenta el valor estimado de la garantía, una vez deducidos los costos estimados de enajenación, y los ingresos estimados de seguros y fuentes similares, si corresponde.

Reestructuración de deuda en mora: Para evitar la ejecución hipotecaria, el MSS, en nombre de Ginnie Mae, podrá ofrecer concesiones para ayudar a los deudores hipotecarios que estén atravesando dificultades financieras con sus hipotecas.

Pueden proporcionarse varias concesiones mediante modificación, como:

- un retraso en el pago que sea más que insignificativo;
- una reducción de la tasa de interés contractual a un nivel inferior a la tasa de interés del mercado al momento de la modificación;

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

- indulgencia de intereses durante un período por montos de intereses no cobrados, que es más que insignificativo;
- indulgencia de capital que es más que insignificativa; y
- cumplimiento de la obligación del deudor hipotecario debido a la presentación del Capítulo 7 de bancarrota.

Ginnie Mae considera que estas modificaciones son concesiones otorgadas a deudores hipotecarios que atraviesan dificultades financieras y clasifica estos préstamos como TDR de conformidad con la norma *ASC 310-40: Cuentas por cobrar – Reestructuración de deuda en mora por acreedores*. Ginnie Mae mide el deterioro de estos préstamos reestructurados en una TDR sobre la base de un exceso de inversión registrada en el préstamo sobre el valor actual esperado de los flujos de caja futuros previstos, descontados a la tasa de interés de efectivo original del préstamo.

Indulgencias relacionadas con la COVID-19: En marzo de 2020, se promulgó la Ley de Asistencia, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act), denominada Ley CARES, para proporcionar ayuda económica a las empresas, personas e instituciones públicas afectadas por la pandemia de la COVID-19. La sección 4013 de la Ley CARES y la Ley de Asignaciones Consolidadas proporciona a las instituciones financieras la opción de suspender temporalmente los requisitos de contabilidad e información de TDR para modificaciones de préstamos siempre que: 1) se relacione con la pandemia de la COVID-19, 2) la modificación se produzca entre el 1.º de marzo de 2020 y el 1.º de enero de 2022 o 60 días después de la fecha en que finalice la emergencia nacional por el brote de la COVID-19, lo que ocurra primero, y 3) el préstamo no tenga más de 30 días de mora al 31 de diciembre de 2019. El ámbito de aplicación de esta Sección se extiende a los acuerdos de indulgencia, los planes de pago, las modificaciones de la tasa de interés y cualquier acuerdo similar que aplaque o retrase el pago del capital o de los intereses.

Los préstamos asegurados por FHA, VA y USDA entran en el ámbito de aplicación de la Sección 4022 "Moratoria de ejecuciones hipotecarias y derecho del consumidor a solicitar indulgencia" de la Ley CARES, que otorga derechos de indulgencia y protección frente a ejecuciones hipotecarias a los prestatarios de préstamos hipotecarios con respaldo federal.⁵ Según la Sección 4022, a petición del prestatario, el administrador deberá ser indulgente durante un máximo de 180 días, siempre y cuando el prestatario demuestre que ha sufrido dificultades financieras debido a la COVID-19. La Sección 402 también señala que el período de indulgencia puede prorrogarse por un período adicional de hasta 180 días a solicitud del prestatario, siempre que, su solicitud se efectúe durante el período cubierto y, a solicitud del prestatario, pueda reducirse el período de indulgencia inicial o prorrogado. FHA, VA y USDA no prorrogaron su moratoria de ejecución hipotecaria a los prestatarios asegurados el 31 de julio de 2021. El plazo de solicitud de indulgencia permaneció abierto hasta el final de la emergencia declarada a nivel nacional.⁶ Para proporcionar indulgencia de morosidad adicional para los prestatarios que cumplan los criterios correspondientes.

⁵ El término "préstamo hipotecario con respaldo federal" incluye cualquier préstamo garantizado por un gravamen de primer rango o subordinado sobre bienes inmuebles residenciales (incluidas las unidades de condominios individuales y cooperativas) destinados principalmente a la ocupación de 1 a 4 familias que estén (A) asegurados por la FHA (B) asegurados en virtud de la Ley Nacional de la Vivienda; (C) garantizados en virtud de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1992; (D) garantizados o asegurados por el Departamento de Asuntos de Veteranos; (E) garantizados o asegurados por el Departamento de Agricultura; (F) realizados por el Departamento de Agricultura; o (G) adquiridos o titulizados por la Corporación Hipotecaria Federal de Préstamos Hipotecarios o Asociación Hipotecaria Nacional Federal.

⁶ FHA y VA permitieron a sus prestatarios con préstamos de vivienda hacer una solicitud inicial de indulgencia por la COVID-19 y prórrogas hasta el 31 de mayo de 2023. Si bien el USDA no extendió el plazo de solicitud de indulgencia inicial más allá del 30 de septiembre de 2021, los prestatarios del USDA que recibieron una indulgencia inicial por la COVID-19 antes del 30 de junio de 2020, pueden haber recibido una indulgencia adicional.

En abril de 2020, la Junta de Gobernadores de la Reserva Federal, la Corporación Federal de Seguros de Depósitos, la Administración Nacional de Cooperativas de Crédito, la Oficina del Contralor de la Moneda y la Oficina de Protección Financiera del Consumidor en consulta con los reguladores financieros estatales, publicaron una revisión de la *Declaración Interinstitucional sobre Modificaciones de Préstamos por parte de Instituciones Financieras que trabajan con Clientes Afectados por el Coronavirus* ("Declaración Interinstitucional"), que fue confirmada con el personal de la Junta de Normas de Contabilidad Financiera. La Declaración Interinstitucional anima a las instituciones financieras a trabajar constructivamente con los prestatarios afectados por la COVID-19, proporciona información adicional sobre las modificaciones de los préstamos y aclara las interacciones entre la declaración interinstitucional y la asistencia proporcionada por la Ley CARES. La Declaración Interinstitucional permite a una entidad optar por contabilizar una modificación de préstamo elegible según la Sección 4013 de la Ley CARES o de conformidad con la interpretación de la Declaración Interinstitucional de los GAAP de EE. UU. (*ASC 310-40*) en el contexto de la COVID-19. El ámbito de aplicación de la Declaración Interinstitucional se aplica a las modificaciones tales como aplazamientos de pago, exenciones de tarifas, prórrogas de los plazos de pago o de retrasos en el pago que sean insignificantes. Las modificaciones de préstamos para asistencia elegibles según la Declaración Interinstitucional cumplen todos los criterios siguientes: 1) la modificación es en respuesta a la emergencia nacional, 2) el préstamo no tenía 30 días o más de mora al momento de la implementación del programa de modificación y 3) la modificación es a corto plazo por naturaleza (por ejemplo, seis meses).

Ginnie Mae ha optado por contabilizar las modificaciones y adoptar las asistencias opcionales previstas en la Declaración Interinstitucional. Para que las modificaciones de préstamos cumplan los criterios de asistencia en virtud de la Declaración Interinstitucional, uno de los requisitos es que los prestatarios tengan que estar al día en el momento de la implementación del programa de modificación. De este modo, las instituciones pueden presumir que los prestatarios no experimentan dificultades financieras en el momento de la modificación a efectos de determinar el estado de TDR y, por lo tanto, no se requiere otro análisis de TDR para cada modificación de préstamo en el programa. De conformidad con la Declaración Interinstitucional, los préstamos sujetos a asistencia seguirán presentándose como al día dentro de las divulgaciones sobre la antigüedad de los estados financieros. Además, estos préstamos seguirán reconociendo ingresos por intereses sujetos a la política de contabilización vigente de Ginnie Mae. Consulte la Nota 7: *Consulte préstamos hipotecarios* para más detalles.

Préstamos de crédito deteriorado adquiridos: Ginnie Mae evalúa todos los préstamos adquiridos y valora si existe evidencia de deterioro crediticio posterior al inicio del préstamo y si en el momento de la adquisición es probable que Ginnie Mae no pueda cobrar todos los pagos exigidos contractualmente. Ginnie Mae tiene en cuenta los seguros y garantías de la FHA, VA, USDA y PIH a la hora de determinar si es probable que Ginnie Mae cobre todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones contractuales. Según los GAAP de EE.UU., Ginnie Mae está obligada a registrar pérdidas realizadas en préstamos adquiridos cuando, en el momento de la compra, el valor razonable es inferior al costo de adquisición del préstamo. Además, los GAAP de EE. UU. exigen a Ginnie Mae que devengue y reconozca la diferencia entre la inversión inicial del préstamo y los flujos de efectivo esperados no descontados (rendimiento devengado) como ingresos por intereses sobre una base de rendimiento nivelado a lo largo de la duración esperada del préstamo.

En el caso de los préstamos asegurados por la FHA, Ginnie Mae espera cobrar el monto completo del UPB y los intereses a la tasa de la obligación (solo durante los meses permitidos en el plazo de la agencia aseguradora), cuando la agencia aseguradora reembolse a Ginnie Mae. Como resultado, estos préstamos se contabilizan según la *ASC 31020: Cuentas por cobrar – Comisiones no reembolsables y otros costos*.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

De acuerdo con la *ASC 310-20-30*, estos préstamos se registran al UPB más los intereses devengados, que es el monto que Ginnie Mae paga para comprar estos préstamos. De acuerdo con lo anterior, Ginnie Mae reconoce los ingresos por intereses de estos préstamos según el principio de devengo menos un ajuste para llegar a la tasa de la obligación o el número de meses permitidos según el plazo de la agencia aseguradora si fuera necesario.

En el caso de préstamos en mora y no asegurados, o garantizados o asegurados por VA, USDA o PIH, Ginnie Mae concluye que es probable que no cobre todos los pagos por cobrar exigidos contractualmente. En consecuencia, estos préstamos se consideran PCI. Históricamente, Ginnie Mae no ha aplicado la totalidad de los requisitos de PCI según los GAAP de EE. UU. a estos préstamos, porque Ginnie Mae ha determinado que el incumplimiento de todos los requisitos de PCI no impide, por sí solo, que los estados financieros en su conjunto sean materialmente conformes con la normativa de los GAAP de EE. UU. En la actualidad, en el momento de la adquisición, los préstamos PCI se registran al UPB más los intereses devengados, menos la asignación. Ginnie Mae valora el deterioro posterior de estos préstamos en función del valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados.

Garantías financieras: Ginnie Mae, comogarante, cumple la orientación de la *ASC 460: Garantías*, para su contabilización y divulgación de sus garantías. Antes de la adopción de la *ASC 326, ASC 460* exigía al garante que considerase los requisitos de *ASC 450-20: Contingencias – Contingencias de pérdidas* al evaluar si es necesario devengar una pérdida contingente por la obligación de garantía. En caso de que, al inicio de la garantía, Ginnie Mae reconociera una responsabilidad contingente en virtud de la *ASC 450*, la responsabilidad a reconocer inicialmente por dicha garantía será el mayor entre la responsabilidad no contingente de garantía determinada en virtud de *ASC 460* o el monto de la responsabilidad contingente que debe reconocerse al inicio de la garantía de conformidad con *ASC 450*.

Consulte la Nota 4: *Garantías financieras e instrumentos financieros con riesgo fuera de balance* para más información.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Antes de la adopción de CECL, Ginnie Mae reconocía ingresos procedentes de las siguientes fuentes:

- **Ingresos por intereses de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión:** Ginnie Mae devenga los intereses de los préstamos a la tasa de interés contractual de la hipoteca subyacente, a menos que los préstamos lleguen a 90 días de mora, momento en el que los préstamos pasan a un estado de no devengado o devengado modificado.

Pronunciamientos contables recientemente adoptados

Como consecuencia de la adopción de CECL, Ginnie Mae registró ajustes únicos en las partidas de los estados financieros afectados, que dieron lugar a una ganancia realizada estimada de préstamos hipotecarios mantenidos a su valor razonable de \$171.4 millones, un aumento de la responsabilidad por pérdidas en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas de \$116.2 millones, y un aumento relacionado con la inversión del gobierno de EE. UU. de \$55.2 millones. Al adoptar el CECL el 1.º de octubre de 2022, Ginnie Mae no reconoció una asignación para pérdidas crediticias sobre efectivo y equivalentes de efectivo o efectivo y equivalentes de efectivo restringidos. La adopción de esta norma no tuvo un impacto significativo en las comisiones devengadas y otras comisiones por cobrar, anticipos netos o la parte de los costos reembolsables netos reconocidos para los préstamos mancomunados.

Reforma de la tasa de referencia: en diciembre de 2022, la FASB emitió la norma ASU 2022-06, Reforma de la tasa de referencia (Tema 848), que difiere la fecha de expiración del Tema 848 del 31

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2024 con el fin de aliviar la posible carga que supone la transición desde la tasa de oferta interbancaria de Londres (London Interbank Offered Rate, LIBOR) y otras tasas de interés descontinuadas. Anteriormente, la FASB había emitido directrices según el Tema 848, que establecían procedimientos prácticos opcionales y excepciones a los GAAP en relación con las modificaciones de contratos y las relaciones de cobertura que se referían a la LIBOR o a otra tasa de referencia que se preveía suspender. Aunque Ginnie Mae no tiene ninguna relación contable de cobertura, los MBS compuestos de las hipotecas de tasa ajustable (adjustable-rate mortgage, ARM), de la LIBOR (es decir, unifamiliar a plazos de la FHA e inverso de la FHA) y los valores multiclase que hacen referencia únicamente al índice de la LIBOR (es decir, programas MIC de REMIC/HRE) se verán afectados por la transición a la LIBOR. Ginnie Mae optó por aplicar las disposiciones del Tema 848, que entró en vigor inmediatamente y se aplicará de forma prospectiva. Ginnie Mae inició la transición de la LIBOR a la tasa de financiamiento garantizado a un día (Secured Overnight Financing Rate, SOFR) el 1.º de septiembre de 2023 y la adopción de esta directriz en los préstamos de transición de la cartera hipotecaria inversa no tuvo un impacto material en nuestros estados financieros.

Pronunciamientos contables recientes aún no adoptados

No existen pronunciamientos contables recientes que se apliquen a Ginnie Mae, por lo que aún no se han adoptado al 30 de septiembre de 2023.

Nota 3: Efectivo no restringido y restringido y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo – no restringidos y restringidos – incluyen lo siguiente:

	30 de septiembre de 2023		
	No restringido	Restringido	Total
	<i>(dólares en miles)</i>		
Fondos con el Tesoro de EE. UU. ⁽¹⁾	\$ 7,328,704	- \$	\$ 7,328,704
Depósitos no aplicados	- \$	13 \$	13 \$
Saldos de fondos excluidos de la obligación	- \$	1,510,194 \$	1,510,194 \$
Responsabilidad de pago del inversor	- \$	388 \$	388 \$
Fondos totales con el Tesoro de EE. UU.	\$ 7,328,704	\$ 1,510,595	\$ 8,839,299
Depósito en tránsito:			
Efectivo mantenido por MSS ⁽²⁾	\$ 28,391	\$ 149,030	\$ 177,422
Efectivo mantenido por el fiduciario y el administrador de los valores ⁽³⁾	\$ 7,122	- \$	7,122 \$
Depósito total en tránsito:	\$ 35,514	\$ 149,030	\$ 184,544
Inversiones del Tesoro a corto plazo ⁽⁴⁾	\$ 21,130,483	\$ 23,758	\$ 21,154,241
Total	\$ 28,494,701	\$ 1,683,383	\$ 30,178,084

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

	30 de septiembre de 2022		
	No restringido	Restringido	Total
	<i>(dólares en miles)</i>		
Fondos con el Tesoro de EE. UU. ⁽¹⁾	\$ 9,162,672	-	\$ 9,162,672
Depósitos no aplicados	-	\$ 13	\$ 13
Saldos de fondos excluidos de la obligación	-	\$ 1,417,485	\$ 1,417,485
Responsabilidad de pago del inversor	-	\$ 761	\$ 761
Fondos totales con el Tesoro de EE. UU.	\$ 9,162,672	\$ 1,418,259	\$ 10,580,931
Depósito en tránsito:			
Efectivo mantenido por MSS ⁽²⁾	\$ 24,017	-	\$ 24,017
Efectivo mantenido por el fiduciario y el administrador de los valores ⁽³⁾	\$ 4,277	-	\$ 4,277
Depósito total en tránsito:	\$ 28,294	-	\$ 28,294
Inversiones del Tesoro a corto plazo ⁽⁴⁾	\$ 18,470,245	\$ 23,666	\$ 18,493,911
Total	\$ 27,661,211	\$ 1,441,925	\$ 29,103,136

(1) Este monto representa el saldo de la cuenta de Ginnie Mae con el Tesoro de EE. UU. Incluye efectivo y equivalentes de efectivo que están restringidos por el Congreso, que Ginnie Mae no puede gastar sin la aprobación del órgano legislativo; efectivo y equivalente de efectivo que están restringidos temporalmente, hasta que Ginnie Mae determine la asignación adecuada del efectivo recibido; y la responsabilidad para el pago a inversores, que consiste en fondos recaudados por pagos anticipados de préstamos, reducciones de capital, pagos y compras de préstamos que no se hayan remitido a los inversores al final del período de declaración.

(2) Este monto representa el efectivo cobrado por MSS en nombre de Ginnie Mae, pero aún no ha sido recibido por Ginnie Mae.

(3) Este monto representa el efectivo cobrado por el fiduciario y el administrador de valores en nombre de Ginnie Mae, pero aún no ha sido recibido por Ginnie Mae.

(4) Este monto representa inversiones en certificados a un día. También incluye el dinero adeudado a los titulares de certificados MBS que no pueden ser ubicados por el administrador MBS de Ginnie Mae y aún no han sido reclamado. No existe un estatuto de limitaciones que establezca cuándo el titular del certificado MBS puede reclamar este efectivo.

Fondos con el Tesoro de EE. UU.: los recibos de efectivo y desembolsos de Ginnie Mae son procesados por el Tesoro de EE. UU. El efectivo mantenido por el Tesoro de EE. UU. representa la autoridad de gasto presupuestario disponible de Ginnie Mae (saldos obligados y no obligados disponibles para financiar los gastos permitidos). Los saldos restringidos representan montos restringidos para su utilización con fines específicos. Las restricciones pueden incluir depósitos legalmente restringidos, contratos celebrados con terceros o declaraciones de intenciones de Ginnie Mae con respecto a depósitos particulares. El saldo se compone de lo siguiente:

- **Depósitos no aplicados:** efectivo recibido por Ginnie Mae mantenido en una cuenta de espera hasta que se determine la aplicación correspondiente.
- **Saldos de fondos excluidos de obligación:** dinero no obligado dentro del saldo del fondo de programas que está restringido por ley y no puede ser utilizado, a menos que lo permita una ley promulgada posteriormente.
- **Responsabilidad por pagos transferidos de inversores:** efectivo procedente de cobros de P&I enviados a Ginnie Mae que Ginnie Mae tiene la obligación de transferir a los titulares de MBS.

Depósitos en tránsito:

- **Efectivo mantenido por el MSS:** puede haber un desfase temporal entre el momento en que el MSS recibe los cobros de efectivo en nombre de Ginnie Mae, como ingresos de capital, intereses y seguros, y el momento en que los cobros de efectivo se transfieren a Ginnie Mae. Ginnie Mae registra el efectivo y los equivalentes de efectivo de los recibos recaudados por el MSS en nombre de Ginnie Mae, pero no transferidos a Ginnie Mae ni remitidos a los titulares de MBS, al final del período de declaración.
- **Efectivo mantenido por el fiduciario y el administrador de valores:** puede haber un desfase temporal entre el momento en que el Fiduciario y el Administrador de valores reciben efectivo por las comisiones de compromiso y las comisiones multiclase, respectivamente, en nombre de Ginnie Mae, y el momento en que se transfiere el efectivo a Ginnie Mae. Ginnie Mae registra el efectivo y los equivalentes en efectivo por los recibos recaudados por el fiduciario y el administrador de valores, pero aún no transferidos a Ginnie Mae, al final del período de declaración.

Departamento de Inversiones del Tesoro a corto plazo: Ginnie Mae invirtió el saldo total del Fondo de Reserva de Capital de aproximadamente \$21,000 millones y \$18,400 millones y del Fondo de Liquidación de aproximadamente \$124,6 millones y \$124.0 millones en valores a un día del gobierno de EE. UU. al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, Ginnie Mae solo poseía certificados a un día. El saldo de las inversiones a corto plazo del Tesoro de EE. UU. incluye \$23.8 millones y \$23.7 millones de efectivo restringido relacionado con pagos no reclamados a titulares de MBS al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022. Los valores del Tesoro se contabilizan al costo, lo que se aproxima a su valor razonable.

Nota 4: Garantías e instrumentos financieros con exposición fuera del balance general: Ginnie Mae recibe garantías, que se calculan en función del UPB de los MBS en la cartera grupal de emisores morosos y no morosos. Una comisión de garantía representa una compensación por garantizar el pago oportuno de P&I a los titulares de certificados de MBS en caso de incumplimiento de los emisores. Ginnie Mae solo garantiza valores creados por emisores aprobados y respaldados por hipotecas aseguradas por otras agencias federales. La fuente subyacente de los préstamos para los MBS I y los MBS II de Ginnie Mae procede de los cuatro principales programas de MBS de Ginnie Mae (los programas de vivienda unifamiliar, multifamiliar, HMBS y viviendas prefabricadas), que atienden diversas necesidades de financiamiento de préstamos y distintas capacidades de otorgamiento de los emisores. Consulte la Nota 1: *Entidad y misión* para obtener más información sobre cada programa.

Ginnie Mae reconoce un activo de garantía en el momento de la constitución de una garantía por el valor actual previsto de las comisiones de garantía. El activo de garantía reconocido en el Balance es de \$8.400 millones y de \$8.600 millones al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, respectivamente. La responsabilidad de garantía representa la responsabilidad no contingente por la obligación de Ginnie Mae de estar dispuesta a cumplir su garantía. La obligación de garantía reconocida en el estado financiero es de \$9.400 millones y \$9.000 millones al 30 de septiembre de 2023, y al 30 de septiembre de 2022, respectivamente. Tras la valoración inicial, el activo de la garantía se registra a su valor razonable y la responsabilidad de la garantía se amortiza en función del UPB restante de los grupos de MBS. La diferencia en la valoración del activo de garantía y la obligación de garantía posterior al reconocimiento inicial puede causar volatilidad en los ingresos declarados debido a los diferentes atributos de valoración al informar el activo financiero relacionado (utilizando exposiciones económicas proyectadas, como las

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

tasas de interés y los pagos anticipados) y la responsabilidad financiera (utilizando pagos y liquidaciones reales). Consulte la Nota 10: *Medición del valor razonable* para analizar la volatilidad reflejada en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU. como resultado de los cambios en las hipótesis utilizadas en la estimación del valor razonable del activo de garantía.

Para el activo de garantía y la responsabilidad de garantía reconocidos en el estado financiero, la máxima exposición potencial de Ginnie Mae bajo estas garantías está compuesta principalmente por el UPB de MBS y los compromisos pendientes y no considera las pérdidas recuperables de otras agencias. El UPB de los MBS de Ginnie Mae era de aproximadamente \$2.5 billones al 30 de septiembre de 2023 y de \$2.3 billones al 30 de septiembre de 2022. Cabe señalar, sin embargo, que las pérdidas potenciales de Ginnie Mae son considerablemente menores debido a la solidez financiera de sus emisores. Además, el valor de la garantía subyacente y el seguro proporcionado por las agencias aseguradoras o garantes indemnizan a Ginnie Mae por las pérdidas principales.

El valor garantizado de Ginnie Mae es un valor de transferencia por el que los pagos (o reducciones) de P&I de la hipoteca se transfieren mensualmente a los titulares de los certificados MBS. La exposición a pérdidas crediticias depende principalmente del incumplimiento de los emisores de Ginnie Mae. Ginnie Mae no prevé incumplimientos por parte de los emisores distintos de los considerados probables de incumplimiento reflejados en la responsabilidad por pérdidas en la partida de garantía del programa de valores respaldados por hipotecas del estado financiero o se considera razonablemente posible que se produzca un incumplimiento, tal y como se indica en la Nota 13: *Reserva para Pérdidas*. El plazo de la garantía para los programas unifamiliares es de un máximo de 40 años. En el caso de los programas multifamiliares, el plazo máximo de garantía se limita a 40 años más el período de construcción aplicable. En el caso de los programas HMBS, el plazo máximo de garantía es de 50 años a partir de la emisión del valor. Consulte la Nota 13: *Reserva para pérdidas* para el análisis de responsabilidad de garantía contingente y no contingente.

Ginnie Mae también está expuesta a pérdidas relacionadas con sus compromisos pendientes de garantizar MBS, que no se reconocen en su estado financiero. Estos compromisos representan la garantía de Ginnie Mae de futuras garantías de MBS. El compromiso finaliza cuando se emiten los valores o expira el período de compromiso, que es el último día del mes, que es un año después de que se apruebe la autorización para los emisores unifamiliares, y el último día del mes que es dos años después de que se apruebe la autorización para los emisores multifamiliares. El riesgo de Ginnie Mae relacionado con los compromisos pendientes es significativamente inferior al saldo pendiente de MBS debido en parte a la capacidad de Ginnie Mae de limitar la autorización de compromisos concedida a emisores individuales de MBS.

Los MBS y compromisos pendientes eran los siguientes:

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
	<i>(dólares en miles)</i>	
MBS pendientes	\$ 2,473	\$ 2,284
Compromisos de MBS pendientes	\$ 141	\$ 158
Total	\$ 2,614	\$ 2,442

Los MBS de Ginnie Mae sirven como garantía para productos multiclase y certificados REMIC y Platinum, para los que Ginnie Mae también garantiza el pago oportuno de P&I. Estos valores estructurados permiten

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

al sector privado combinar y reestructurar los flujos de efectivo de los MBS de Ginnie Mae en valores que satisfagan las necesidades específicas de los inversores en cuanto a flujo de efectivo, rendimiento, vencimiento y características de opción de compra.

Para los años finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, las emisiones del programa de valores multiclase ascendieron a \$143.900 millones y \$196.200 millones respectivamente. El saldo pendiente estimado de valores multiclase era de 737.900 millones de dólares y de 659.000 millones de dólares el 30 de septiembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2022, respectivamente. Estos valores garantizados no someten a Ginnie Mae a un riesgo crediticio adicional más allá del asumido en virtud del contrato de MBS.

Nota 5: Costos reembolsables, netos

Las siguientes tablas presentan los costos reembolsables⁽¹⁾ y la asignación relacionada, por tipo de seguro de préstamo:

	30 de septiembre de 2023				
	FHA	VA	USDA	Convencional	Total
	<i>(dólares en miles)</i>				
Costos reembolsables ⁽²⁾	\$ 312	\$ 80	\$ 5	\$ 0	\$ 397
Asignación por costos reembolsables	-	-	-	-	-
Costos reembolsables, netos	\$ 312	\$ 80	\$ 5	\$ 0	\$ 397

	30 de septiembre de 2022				
	FHA	VA	USDA	Convencional	Total
	<i>(dólares en miles)</i>				
Costos reembolsables ⁽²⁾	\$ 24,042	\$ 1,703	\$ 677	\$ 121	\$ 26,543
Asignación por costos reembolsables	(1,774)	(461)	(310)	(17)	(2,562)
Costos reembolsables, netos	\$ 22,268	\$ 1,242	\$ 367	\$ 104	\$ 23,981

(1) Consulte la Nota 2: Resumen de políticas contables significativas para la descripción de los costos reembolsables.

(2) Los costos incurridos en planes a plazo agrupados, que se espera que sean reembolsados, se registran como costos reembolsables por pagar y se informan netos de una asignación para montos que la gerencia considera que no se cobrarán. Sin embargo, los costos de los préstamos a plazos e inversos no agrupados se incluyen en los préstamos hipotecarios a plazos e inversos, a valor razonable a partir del 1.º de octubre de 2022.

Nota 6: Anticipos, netos

Los anticipos incluyen los pagos efectuados a un MSS para cubrir cualquier déficit de los inversores derivado del incumplimiento de la hipoteca por parte de los deudores hipotecarios y el exceso de fondos pagados al MSS para atender la cartera de HECM, incluido el financiamiento de retiros programados y no programados, anticipos de costos reembolsables, primas de seguros mensuales de la FHA pagadas en nombre de los prestatarios y pagos a inversores de HMBS por la compra de préstamos. Los anticipos se informan netos de asignaciones, que se basan en las expectativas de la gerencia sobre la futura recuperabilidad de las agencias aseguradoras y garantes, como FHA, VA, USDA y PIH. Los anticipos de cartera de HECM solo se clasifican como anticipos hasta que el MSS ejecuta la necesidad de servicio, momento en el cual el saldo se capitaliza al UPB del préstamo HECM o reduce la obligación del HMBS. Por ello, los saldos de anticipos de HECM representan un exceso de efectivo retenido por el MSS en nombre de Ginnie Mae y se espera que se utilicen en su totalidad para futuros servicios o sean recuperados.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

En diciembre de 2022, se extinguió un emisor HMBS de Ginnie Mae, por lo que Ginnie Mae asumió los derechos y obligaciones de servicio del emisor. En consecuencia, Ginnie Mae delegó la gestión de la cartera a uno de sus MSS y adelantó fondos al MSS para cubrir las necesidades de servicio de la cartera extinguida. Ginnie Mae también realizó pagos anticipados para cubrir la responsabilidad frente a los inversores por las carteras de MBS adquiridas a cinco emisores previamente morosos para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023 y el año finalizado el 30 de septiembre de 2022.

La siguiente tabla presenta los Anticipos y asignaciones relacionadas:

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
	<i>(dólares en miles)</i>	
Anticipos de la cartera de HECM	\$ 414,857	-
Anticipos de MBS	\$ 1,764	\$ 741
Asignación para anticipos incobrables de MBS	(26)	(92)
Anticipos, netos	\$ 416,595	\$ 649

Nota 7: Préstamos hipotecarios

Ginnie Mae adoptó la norma CECL a partir del 1.º de octubre de 2022. En consecuencia, las divulgaciones que figuran a continuación reflejan estos cambios de adopción. No se ha modificado la presentación del período anterior para ajustarla a la actual. Consulte la Nota 2: *Resumen de políticas contables significativas* para información adicional.

Préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable

Ginnie Mae tiene la opción de clasificar los préstamos como MFV, HFS o HFI. A partir del 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae clasifica los préstamos hipotecarios a plazos unifamiliares como MFV. Ginnie Mae informa el valor contable de los préstamos hipotecarios a plazos a su valor razonable, que representa el valor razonable del UPB, los intereses devengados y los costos reembolsables por cobrar del préstamo hipotecario. Para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae registró una pérdida total de \$92.1 millones debido a cambios en el valor razonable de mercado de los préstamos hipotecarios a plazos. Al 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae tenía valor razonable y valor razonable por encima (por debajo) del saldo de capital sin pagar de préstamos hipotecarios agregados a valor razonable que se encuentran 90 días o más vencidos por valor de \$168.7 millones y (\$37.9 millones), respetivamente.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Las tablas siguientes presentan el valor contable de los préstamos MFV, incluidos los intereses devengados y los costos reembolsables en virtud de la FVO:

	30 de septiembre de 2023			
	Valor razonable	Saldos de capital sin pagar	Valor razonable por encima (por debajo) del saldo de capital sin pagar	UPB de préstamos hipotecarios agregados a valor razonable con 90 días o más de mora
	<i>(dólares en miles)</i>			
FHA	\$ 1,293,519	\$ 1,504,635	\$ (211,116)	\$ 182,392
VA	52,261	60,897	(8,636)	\$ 11,586
USDA	22,282	26,067	(3,785)	4,338
Convencional	67,601	79,899	(12,298)	8,328
Total	\$ 1,435,663	\$ 1,671,498	\$ (235,835)	\$ 206,644

Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable

En diciembre de 2022, un emisor de HMBS de Ginnie Mae incumplió con el pago y Ginnie Mae asumió los derechos y obligaciones de servicio del emisor moroso. Como parte de la adquisición de la cartera de hipotecas inversas del emisor, Ginnie Mae reconoció una pérdida de \$282.7 millones, que se incluye en ganancias (pérdidas) en la adquisición de obligaciones de HMBS, a valor razonable en los estados de ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU.

Ginnie Mae informa el valor contable de los préstamos hipotecarios inversos al valor razonable del préstamo hipotecario inverso, que representa el valor razonable del UPB, los intereses devengados y los costos reembolsables por cobrar del préstamo hipotecario inverso. Para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae ha obtenido una ganancia total de 2,000 millones de dólares debido a los cambios en el valor razonable de mercado de los préstamos hipotecarios inversos.

Las tablas siguientes presentan el valor contable de los préstamos hipotecarios inversos, incluidos los intereses devengados y los costos reembolsables por cobrar según FVO:

	30 de septiembre de 2023		
	Valor razonable	Saldos de capital sin pagar	Valor razonable por encima (por debajo) del saldo de capital sin pagar
	<i>(dólares en miles)</i>		
FHA	\$ 19,525,649	\$ 20,020,106	\$ (494,457)

Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión incluidos intereses devengados, netos

Antes de la adopción de la norma CECL, Ginnie Mae clasificaba los préstamos como HFS o HFI. Al 30 de septiembre de 2022, la cartera de préstamos de Ginnie Mae no incluía ningún préstamo de HFS.

En los cuadros siguientes se presenta el valor contable de los préstamos HFI, incluidos los intereses devengados, desglosado por entidades aseguradoras subyacentes:

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

	30 de septiembre de 2022				
	Convencional	FHA	VA	USDA	Total
	<i>(dólares en miles)</i>				
Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión UPB	\$ 73,002	\$ 1,527,544	\$ 60,572	\$ 26,265	\$ 1,687,383
Intereses devengados por cobrar	\$ 792	8,577	628	\$ 311	\$ 10,308
Inversión registrada de préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados	\$ 73,794	\$ 1,536,121	\$ 61,200	\$ 26,576	\$ 1,697,691
Asignaciones para pérdidas de préstamos	(2,098)	(120,810)	(2,802)	(1,773)	(127,483)
Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos	\$ 71,696	\$ 1,415,311	\$ 58,398	\$ 24,803	\$ 1,570,208

Indicadores de calidad crediticia

Los préstamos HFI de Ginnie Mae se evalúan periódicamente por deterioro de acuerdo con las directrices de la ASC 450-20: *Contingencias – Contingencias de pérdidas* o ASC 310-10: *Cuentas por cobrar – General*. El riesgo crediticio de Ginnie Mae en su cartera de préstamos hipotecarios HFI está limitado por la garantía o seguro subyacente de los préstamos, que puede incluir FHA, VA, USDA y PIH.

A la hora de estimar los incumplimientos, los pagos anticipados y las recuperaciones, Ginnie Mae tiene en cuenta una serie de indicadores, entre los que se incluyen factores macroeconómicos, como las tasas de interés, los índices de precios de viviendas y los índices de morosidad hipotecaria. Además, Ginnie Mae tiene en cuenta una serie de indicadores de la calidad crediticia, como la relación préstamo-valor (loan-to-value, LTV) en el momento de la concesión y el estado de morosidad al final del período del informe. Otras características son la antigüedad del préstamo, la agencia aseguradora, la puntuación crediticia y el diferencial de la tasa hipotecaria respecto a la tasa de mercado.

Las siguientes tablas presentan la inversión registrada⁽¹⁾ para préstamos hipotecarios por relación LTV original:

	3 de septiembre de 2022			
	Menos del 80%	80-100%	Superior al 100%	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Convencional	\$ 5,515	\$ 65,515	\$ 2,764	\$ 73,794
FHA	101,990	1,407,865	26,266	1,536,121
VA	3,947	43,139	14,114	61,200
USDA	1,041	18,680	6,855	26,576
Total	\$ 112,493	\$ 1,535,199	\$ 49,999	\$ 1,697,691

(1) La inversión registrada representa el UPB total junto con los intereses devengados por préstamos hipotecarios HFI.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Análisis de la antigüedad

Las siguientes tablas presentan un análisis de la antigüedad de la inversión total registrada en préstamos hipotecarios HFI de Ginnie Mae:

	3 de septiembre de 2022						Préstamos con más de 90 días de mora y que devengan intereses ⁽²⁾	Inversión registrada en préstamos no devengados ⁽³⁾	
	Un mes de mora	Dos meses de mora	Tres meses de mora	Más de tres meses de mora	Total de mora	Actual			Total
	(dólares en miles)								
Convencional	\$ 5,006	\$ 2,201	\$ 1,318	\$ 5,838	\$ 14,363	\$ 59,431	\$ 73,794	\$ -	\$ 13,847
FHA	128,516	46,506	17,853	162,309	355,184	1,180,937	1,536,121	162,309	-
VA	5,088	2,236	838	12,221	20,383	40,817	61,200	12,221	-
USDA	3,421	963	563	4,309	9,256	17,320	26,576	4,309	-
Total	\$ 142,031	\$ 51,906	\$ 20,572	\$ 184,677	\$ 399,186	\$1,298,505	\$ 1,697,691	\$ 178,839	\$ 13,847

(2) Los ingresos por intereses de préstamos asegurados o garantizados que superan los 90 días de mora se reconocen sujetos a las condiciones de Ginnie Mae 90 días de mora se reconocen sujetos a la política de no devengado de Ginnie Mae, como se explica en la Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas.

(3) Consulte la política de no devengado de Ginnie Mae, tal y como se explica en la Nota 2: Resumen de las políticas contables significativas.

Préstamos deteriorados

Los siguientes cuadros muestran la inversión registrada, la asignación relacionada, el UPB, la inversión promedio registrada y los ingresos totales por intereses reconocidos para los préstamos hipotecarios deteriorados, que incluyen los préstamos TDR y PCI:

	30 de septiembre de 2022				
	Inversión registrada	Asignación relacionada	Saldo de capital sin pagar	Inversión promedio registrada	Total de ingresos por intereses reconocidos ⁽⁴⁾
	(dólares en miles)				
Con la correspondiente asignación registrada:					
Convencional	\$ 37,306	\$ (1,766)	\$ 37,095	\$ 39,737	\$ 1,815
FHA	1,140,529	(119,636)	1,136,594	1,172,867	51,028
VA	42,081	(2,802)	41,927	44,567	1,899
USDA	17,910	(1,773)	17,821	18,474	962
Total de préstamos deteriorados con la asignación relacionada registrada	\$ 1,237,826	(125,977)	\$ 1,233,437	\$ 1,275,645	\$ 55,704
Sin la asignación relacionada registrada ⁽⁵⁾ :					
Convencional	5,795	-	5,517	6,651	1,101
FHA	203,884	-	201,050	207,129	11,818
VA	19,118	-	18,645	19,593	1,185
USDA	8,666	-	8,444	8,780	617
Total de préstamos deteriorados sin asignación relacionada registrada	\$ 237,463	\$ -	\$ 233,656	\$ 242,153	\$ 14,721
Total de préstamos deteriorados⁽⁶⁾	\$ 1,475,289	(125,977)	\$ 1,467,093	\$ 1,517,798	\$ 70,425

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

- (4) Los ingresos por intereses de los préstamos deteriorados se reconocen sujetos a la política de no devengado de Ginnie Mae (según corresponda), como se explica en la Nota 2: Resumen de las políticas de contabilidad significativas.
- (5) El monto recuperable de la aseguradora o garante o el valor razonable del valor de la garantía es igual o superior a la inversión registrada del préstamo deteriorado y, como tal, no se registra ninguna asignación de valoración.
- (6) La inversión registrada, la asignación relacionada y el UPB de los TDR ascendieron a \$1,452.6 millones, \$125.5 millones y \$1,444.8 millones, respectivamente, al 30 de septiembre de 2022. La inversión registrada, la asignación relacionada y el UPB de los préstamos PCI ascendieron a \$22.6 millones, \$0.5 millones y \$22.3 millones, respectivamente, al 30 de septiembre de 2022.

Reestructuración de deuda en mora

La reestructuración de una deuda constituye un TDR si Ginnie Mae, por razones económicas o legales relacionadas con las dificultades financieras del deudor, otorga una concesión al deudor que de otro modo no consideraría. Además, Ginnie Mae considera las bancarrotas en virtud del Capítulo 7 que dan lugar a un incumplimiento para el prestatario por las TDR porque el prestatario está atravesando dificultades financieras o se encuentra en situación de insolvencia y se hacen concesiones al prestatario. Ginnie Mae evalúa los préstamos para determinar si cumplen los criterios de TDR tras la modificación de prueba, según corresponda. Ginnie Mae también ofrece otras opciones informales a los prestatarios en mora, incluidos planes de pago y acuerdos de indulgencia, que se evalúan para la TDR, según corresponda.

La Sección 4022 de la Ley CARES concede a los prestatarios de préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal una moratoria de la ejecución hipotecaria y el derecho a la indulgencia en el pago de los préstamos para los propietarios de viviendas que atraviesan dificultades financieras debido a la COVID-19. La mayor parte de la cartera de préstamos no agrupados de Ginnie Mae está asegurada o garantizada por la FHA, VA, USDA o PIH y, por tanto, es elegible para recibir indulgencia según la Sección 4022 de la Ley CARES. Como se describe en la Nota 2: *Resumen de políticas contables significativas*, Ginnie Mae ha optado por cumplir las directrices establecidas en la Declaración Interinstitucional y, en consecuencia, las modificaciones de préstamos (incluidas los aplazamientos de pagos a corto plazo de seis meses o menos) sujetas a asistencia en virtud de la Declaración Interinstitucional no se contabilizan como TDR y, por tanto, no se incluyen en la divulgación sobre TDR de Ginnie Mae. Cualquier otro aplazamiento de pago que se permita en virtud de la Sección 4022 más allá del período de seis meses se evaluará a efectos contables a la TDR.

Los programas de modificación de préstamos de Ginnie Mae pueden resultar en varios tipos de concesiones (incluida una combinación de concesiones) como ampliaciones de plazo y reducciones de tasas de interés (más bajas de lo que el deudor hipotecario recibiría en el mercado en el momento de la modificación). La prórroga promedio del plazo concedida por Ginnie Mae fue de 126 meses para el año finalizado el 30 de septiembre de 2022. La reducción promedio de la tasa de interés fue de 1.60 puntos porcentuales para el año finalizado el 30 de septiembre de 2022.

La siguiente tabla presenta el número de préstamos y la inversión registrada de los préstamos recientemente clasificados⁽⁷⁾ como TDR:

	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022	
	Número de préstamos ⁽⁹⁾	Inversión registrada ⁽⁸⁾ (dólares en miles)
Convencional	\$ 9	\$ 707
FHA	112	15,060
VA	8	1,458
USDA	11	1,037
Total	\$ 140	\$ 18,262

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

- (7) "Los préstamos clasificados como TDR en un período podrán modificarse de nuevo en un período posterior. En tales casos, la modificación posterior no se reflejaría en la tabla puesto que el préstamo ya habría sido clasificado como TDR.
- (8) No existe una diferencia material entre la inversión registrada en préstamos modificados previa y posteriormente según la naturaleza de los programas de modificación de Ginnie Mae que no incluyen capital ni intereses vencidos condonados. Como tales, los montos representan la inversión registrada de modificación posterior.
- (9) Incluye las modificaciones que no cumplen los criterios de la Declaración Interinstitucional para acogerse a la opción de asistencia del TDR contable. Como tales, estas modificaciones se han evaluado según la política de TDR de Ginnie Mae y se han clasificado como nuevas TDR.

Las tablas que figuran a continuación muestran el número de préstamos y la inversión total registrada para los préstamos que entraron en TDR en los doce meses anteriores y para los que se produjo un incumplimiento durante el período. A los efectos de esta divulgación, Ginnie Mae define los préstamos TDR con incumplimiento de pago como las modificaciones que se retrasaron dos meses o más después de la modificación durante el período. Además, en el caso de los préstamos afectados por la COVID-19 que ya no califican para la asistencia prevista en la Declaración Interinstitucional, Ginnie Mae considerará que estos préstamos TDR están en incumplimiento en el momento en que ya no califican para la asistencia, a menos que los préstamos se hayan puesto al día de acuerdo con su programa de amortización:

	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022	
	Número de préstamos	Inversión registrada (dólares en miles)
Convencional	\$ -	\$ -
FHA	7	519
VA	2	402
USDA	-	-
Total	\$ 9	\$ 921

Préstamos crediticios deteriorados adquiridos

En el momento de la adquisición, si el préstamo adquirido está en mora y no asegurado, o está garantizado o asegurado por VA, USDA o PIH, Ginnie Mae concluye que es probable que no cobre todos los pagos por cobrar requeridos contractualmente. En consecuencia, estos préstamos se consideran préstamos hipotecarios PCI y se registran en UPB y los intereses devengados, menos la asignación, que no cumple todos los requisitos PCI esbozados en la ASC 310-30. Consulte la Nota 2: *Resumen de políticas contables significativas* para los requisitos de GAAP de EE. UU.

Proceso de ejecución hipotecaria

Ginnie Mae contabiliza los préstamos hipotecarios como en ejecución hipotecaria en proceso si se ha presentado dicha ejecución hipotecaria, pero no se ha llevado a cabo. Aunque se ha presentado la ejecución hipotecaria, el proceso de ejecución hipotecaria no ha finalizado y Ginnie Mae no ha recibido la posesión física de la propiedad subyacente y, en consecuencia, los préstamos de ejecución hipotecaria en proceso se contabilizan de forma similar a los préstamos hipotecarios HFI y se informan como parte de la cartera HFI.

La posesión física de un bien inmueble residencial se consigue cuando el acreedor obtiene su titularidad legal tras la ejecución hipotecaria o el deudor hipotecario transmite todo interés en el bien inmueble residencial mediante la realización de una escritura, en lugar de una ejecución hipotecaria, con el fin de satisfacer ese préstamo.

La inversión registrada en préstamos en proceso de ejecución hipotecaria ascendía a \$103.5 millones al 30 de

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

septiembre 2022. Aunque el proceso de ejecución hipotecaria se ha iniciado para estos préstamos, Ginnie Mae considera que una parte de estos préstamos no completará el proceso de ejecución hipotecaria debido a las actividades de mitigación de pérdidas de Ginnie Mae.

Asignación para pérdidas de préstamos

Ginnie Mae mantiene una asignación para probables pérdidas incurridas en relación con préstamos hipotecarios no agrupados. Esta asignación para pérdidas de préstamos implica un juicio de gestión importante y estimaciones de las pérdidas crediticias inherentes a la cartera de préstamos hipotecarios. La asignación para pérdidas de préstamos tiene por objeto reducir el valor contable de los HFI de Ginnie Mae y los intereses devengados relacionados para las pérdidas crediticias probables incluidas en la cartera de préstamos a la fecha del estado financiero. Los HFI y los intereses devengados se informan netos de asignaciones en el estado financiero.

Ginnie Mae recurre al MSS para obtener información que le permita evaluar la capacidad de pago de los deudores hipotecarios sobre la base de la evaluación del entorno económico actual y las posibles recuperaciones de seguros como factores determinantes en los modelos estadísticos que evalúan las posibles recuperaciones del HFI. Para la asignación colectiva, se definen grupos homogéneos de préstamos hipotecarios sobre características comunes como la edad, la región geográfica y el tipo de seguro, entre otras.

Las proyecciones de pérdidas se basan en datos reales sobre el rendimiento de los préstamos y en el rendimiento de préstamos similares, en el entorno económico actual y, cuando corresponde, en el criterio de la gerencia. Ginnie Mae supervisa sus proyecciones de recuperaciones de reclamaciones regularmente para validar su razonabilidad. Ginnie Mae valida y actualiza sus modelos y suposiciones para reflejar los cambios en la experiencia de servicio de Ginnie Mae y los cambios en las políticas y programas gubernamentales. Al determinar las reservas para pérdidas de préstamos de Ginnie Mae, Ginnie Mae también tiene en cuenta factores macroeconómicos y de otro tipo que pueden afectar el rendimiento de los préstamos de la cartera de Ginnie Mae, incluidos los cambios en el precio de viviendas, el crecimiento nominal del PIB, la tasa de desempleo y la tasa hipotecaria. Ginnie Mae utiliza modelos de probabilidad de incumplimiento y probabilidad de pago que emplean regresiones logísticas para calcular las probabilidades dinámicas de incumplimiento y pago con base en los criterios descritos anteriormente.

La siguiente tabla muestra el total de inversiones registradas y la asignación para pérdidas de préstamos por metodología de asignación:

	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022	
	<i>(dólares en miles)</i>	
Inversión registrada:		
Evaluación colectiva	\$	222,402
Evaluación individual		1,452,640
Crédito de compra deteriorado		22,649
Total de inversión registrada en préstamos	\$	1,697,691
Saldo final de la asignación para pérdidas de préstamos:		
Evaluación colectiva	\$	(1,506)
Evaluación individual		(125,463)
Crédito de compra deteriorado		(514)
Total de asignación para pérdidas de préstamos	\$	(127,483)
Inversión neta en préstamos hipotecarios HFI	\$	1,570,208

La siguiente tabla presenta los cambios de la asignación para pérdidas de préstamos de Ginnie Mae:

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

	Para el año que finalizó el 30 de septiembre de 2022	
	<i>(dólares en miles)</i>	
Saldo al principio del período	\$	(97,183)
Recuperación (asignación) para pérdidas de préstamos		(30,587)
Cancelaciones		6,082
Recuperaciones		(5,795)
Saldo al final del período	\$	(127,483)

Las cancelaciones de Ginnie Mae pueden incluir reducciones registradas cuando las cuentas por cobrar de los préstamos hipotecarios se transfieren entre determinadas clases de activos.

Nota 8: Reclamaciones por cobrar, netas

Las reclamaciones por cobrar son saldos que adeudan a Ginnie Mae las agencias aseguradoras o garantes (FHA, VA, USDA y PIH) en relación con propiedades transmitidas y ventas al descubierto. Ginnie Mae registra una asignación que representa los montos no recuperables previstos dentro de la cartera para reclamaciones por cobrar. El saldo de las reclamaciones por cobrar, neto de la asignación total, representa los montos que Ginnie Mae considera cobrables.

Las siguientes tablas muestran las reclamaciones por cobrar de Ginnie Mae y la asignación relacionada, por tipo de reclamación:

	Septiembre de 2023			
	FHA	VA	USDA	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Reclamaciones por cobrar por propiedades ejecutadas ⁽¹⁾	\$ 55,497	\$ 864	\$ 870	\$ 57,231
Reclamaciones por cobrar por ventas al descubierto ⁽²⁾	1,896	53	-	1,949
Asignación de reclamaciones por cobrar ⁽³⁾	3,268	-	-	3,268
Asignación para reclamaciones por cobrar	(2,460)	-	-	(2,661)
Reclamaciones por cobrar, netas	\$ 58,201	\$ 716	\$ 870	\$ 59,787

	Septiembre de 2022			
	FHA	VA	USDA	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Reclamaciones por cobrar por propiedades ejecutadas ⁽¹⁾	\$ 36,949	\$ 296	\$ 780	\$ 38,025
Reclamaciones por cobrar por ventas al descubierto ⁽²⁾	535	-	-	535
Asignación de reclamaciones por cobrar ⁽³⁾	-	-	-	-
Asignación para reclamaciones por cobrar	(1,535)	(170)	(4)	(1,709)
Reclamaciones por cobrar, netas	\$ 35,949	\$ 126	\$ 776	\$ 36,851

(1) Las reclamaciones por cobrar de propiedades ejecutadas representan reembolsos adeudados a Ginnie Mae por agencias aseguradoras o garantess (que pueden incluir FHA, VA, USDA y PIH) para la propiedad ejecutada.

(2) Las reclamaciones por cobrar de ventas al descubierto son montos reembolsables a Ginnie Mae por parte de las agencias aseguradoras o

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

garantes (entre las que se puede incluir la FHA), VA, USDA y PIH) en el caso de propiedades vendidas para evitar la ejecución hipotecaria en las que los ingresos recibidos son insuficientes para satisfacer plenamente el saldo restante de las hipotecas.

(3) Asignación de reclamaciones por cobrar son montos debidos a Ginnie Mae de la FHA por ventas de hipotecas inversas a la FHA. Ginnie Mae, en su papel asumido como emisor puede comprar inversores HMBS y asignar (vender) derechos hipotecarios a la FHA cuando el saldo de capital sin pagar de los préstamos hipotecarios inversos supera el 98% del monto máximo de reclamación establecido en el inicio.

Nota 9: Propiedad adquirida, neta

Ginnie Mae reconoce la propiedad adquirida de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 2: *Resumen de políticas contables significativas*. Las propiedades ac adquiridas son típicamente adquiridas de préstamos ejecutados que son aseguradas por el USDA⁷ o aseguradas por la FHA⁸ o préstamos convencionales no asegurados.⁹ Las propiedades adquiridas son activos que Ginnie Mae pretende vender y comercializa activamente a través del MSS. La actividad de las propiedades adquiridas se presenta en la siguiente tabla:

	Para los años finalizados al 30 de septiembre de	
	2023	2022
	(dólares en miles)	
Saldo al inicio del período – propiedades adquiridas	\$ 7,412	\$ 6,313
Adiciones	84,917	6,727
Disposiciones	(40,940)	(5,628)
Saldo al final del período – propiedades adquiridas	\$ 51,389	\$ 7,412
Saldo al inicio del período – asignación de valoración	(1,252)	(312)
Cambio de la asignación de valoración	(5,563)	(940)
Saldo al final del período – asignación de valoración	\$ 6,815	\$ (1,252)
Saldo al final del período – propiedades adquiridas, netas	\$ 44,574	\$ 6,160

Nota 10: Medida del valor razonable

ASC 820: La medida del valor razonable define el valor razonable, establece un marco para la medición del valor razonable y establece requisitos de divulgación en relación con la medición del valor razonable. Esta directriz se aplica siempre que otra directriz contable exija o permita que los activos o pasivos se midan a su valor razonable. La medición del valor razonable supone que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar en el mercado de capital para el activo o pasivo o, en ausencia de un mercado de capital, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Ginnie Mae utiliza las mediciones de valor razonable para el reconocimiento inicial de activos y pasivos y la revalorización periódica de determinados activos y pasivos de forma recurrente o no recurrente. Para determinar el valor razonable, Ginnie Mae utiliza diversas técnicas de valoración. Los componentes de las técnicas de valoración se clasifican en tres niveles jerárquicos, tal y como se describe a continuación:

⁷Las propiedades de los préstamos asegurados ejecutados por el USDA no se transmiten a la agencia aseguradora posterior a la ejecución hipotecaria según las directrices de seguro publicadas por el USDA.

⁸Las propiedades de préstamos ejecutados asegurados por la FHA que están bajo el programa de reclamaciones de la FHA sin traspaso de titularidad no se traspasan a la agencia aseguradora tras la ejecución, según las directrices de seguro publicadas por la FHA.

⁹Las propiedades de los préstamos asegurados ejecutados por el VA se transfieren normalmente a la agencia aseguradora tras la ejecución y se reconocen como propiedades ejecutadas bajo reclamaciones por cobrar, netas en el estado financiero de Ginnie Mae una vez finalizado el proceso de ejecución hipotecaria. Por lo tanto, las propiedades adquiridas normalmente son de préstamos convencionales asegurados por el USDA, asegurados por la FHA o no asegurados, no préstamos asegurados del VA.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

- Nivel 1 Precios de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos que sean accesibles en la fecha de valoración.
- Nivel 2 Datos observables distintos de los precios del Nivel 1, como precios cotizados para activos o pasivos similares, precios cotizados en mercados que no sean activos u otros datos que sean observables o puedan corroborarse mediante datos de mercado observables durante sustancialmente todo el plazo de los activos o pasivos.
- Nivel 3 Datos no observables respaldados por una actividad de mercado escasa o nula y que son significativos para el valor razonable de los activos o pasivos.

Elementos medidos a su valor razonable de forma recurrente: Las siguientes tablas presentan el nivel de jerarquía de medición del valor razonable para activos y pasivos de Ginnie Mae que se miden a valor razonable de forma recurrente:

	30 de septiembre de 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Activos:				
Activo de garantía	\$ -	\$ -	\$ 8,352,885	\$ 8,352,885
Préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable ⁽¹⁾	-	-	1,435,663	1,435,663
Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable ⁽¹⁾	-	-	19,525,649	19,525,649
Activos totales	\$ -	\$ -	\$ 29,314,197	\$ 29,314,197
Pasivos:				
Obligaciones de HSBS, a valor razonable⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154
Total de pasivos	\$ -	\$ -	\$ 19,147,154	\$ 19,147,154
Activos:				
Activo de garantía	\$ -	\$ -	\$ 8,595,302	\$ 8,595,302
Activos totales	\$ -	\$ -	\$ 8,595,302	\$ 8,595,302

(1) En octubre de 2022, se eligió la opción del valor razonable para la cartera de préstamos hipotecarios de Ginnie Mae. Por consiguiente, tras esta elección, los préstamos hipotecarios y la obligación de HMBS se miden ahora a su valor razonable sobre una base recurrente.

Ginnie Mae registra las transferencias hacia o desde el Nivel 3, si las hubiera, al inicio del período. No hubo transferencias hacia o desde el Nivel 3 durante los años que finalizaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Activo de garantía: Ginnie Mae ha elegido la opción de valor razonable para el activo de garantía. La técnica de valoración utilizada por Ginnie Mae para medir el valor razonable de su activo de garantía se basa en varios datos, entre los que se incluyen, el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de las comisiones de la garantía basados en el UPB de los MBS pendientes en la cartera agrupada de emisores en cumplimiento o incumplimiento, nuevas emisiones de MBS, liquidaciones programadas de MBS, pagos anticipados previstos e incumplimientos previstos.

Ginnie Mae garantiza los pagos de P&I a los titulares de MBS en caso de incumplimiento del emisor y, a cambio, recibe mensualmente comisiones de garantía de los emisores en función del UPB de los MBS pendientes en la cartera agrupada de los emisores morosos y no morosos.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Debido a las nuevas emisiones de MBS, el activo de garantía aumentó en \$1.400 millones y \$2.700 millones durante los años que finalizaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente. Estos aumentos se compensan con pérdidas registradas de \$1.500 millones y \$2.400 millones en los años finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente, como resultado de pagos y pérdidas no realizadas en el valor razonable del activo de garantía reflejadas en la partida de ganancias (pérdidas) en activos de garantía del estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU. La siguiente tabla presenta el rango y el promedio ponderado de los datos no observables significativos utilizados para determinar el valor razonable del activo de garantía de Ginnie Mae:

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
	(dólares en miles)	
Valoración al final del período:		
Valor razonable	\$ 8,353	\$ 8,595
Hipótesis de tasas de pago anticipado:		
Hipótesis de tasa promedio ponderada	54.29%	55.07%
Tasa mínima de pago anticipado	0.00%	0.00%
Tasa máxima de pago anticipado	99.96%	99.01%
Hipótesis de tasa de incumplimiento:		
Hipótesis de tasa promedio ponderada	15.10%	12.84%
Tasa mínima de incumplimiento	0.00%	0.00%
Tasa máxima de incumplimiento	94.73%	97.72%
Hipótesis de tasa de descuento:		
Tasa de descuento a la duración promedio ponderada (weighted average life, WAL)	4.26%	2.97%
Tasa de descuento a la WAL mínima	5.54%	1.85%
Tasa de descuento a la WAL máxima	4.44%	3.35%

Estos datos significativos no observables cambian en función de las condiciones macroeconómicas del mercado. Los aumentos (disminuciones) significativos de la tasa de descuento, la tasa acumulativa de pago anticipado o la tasa acumulativa de incumplimiento darían lugar de forma aislada a una valoración del valor razonable más baja (alta). La tasa de pago anticipado acumulativa representa el porcentaje del UPB del grupo de hipotecas que se supone que se pagará anticipadamente de forma voluntaria a lo largo de la duración restante del grupo y se basa en las tasas de pago anticipado históricas y en las expectativas futuras de mercado. La tasa de incumplimiento acumulada representa el porcentaje del UPB del grupo que se eliminaría prematuramente debido al incumplimiento de hipotecas durante el resto de la duración del grupo. La tasa de descuento utilizada para la valoración del activo de garantía representa una estimación del costo de financiamiento de Ginnie Mae y se determina teniendo en cuenta el costo estimado general de financiamiento de Ginnie Mae.

Préstamos hipotecarios a plazos, al valor razonable: Ginnie Mae ha elegido la opción del valor razonable para los préstamos hipotecarios a plazos. La técnica de valoración utilizada por Ginnie Mae para calcular el valor razonable de sus préstamos hipotecarios a plazos se basa en el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados derivados de los pagos previstos del prestatario, pagos anticipados, incumplimientos, costos de venta y recuperaciones en caso de incumplimiento, incluidos los costos reembolsables.

Ginnie Mae registró una pérdida de 92.1 millón de dólares en el año finalizado al 30 de septiembre de

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

2023, por cambios en el valor razonable de la cartera de préstamos hipotecarios a plazos reflejados en la partida de ganancias (pérdidas) de préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable en el estado, de ingresos y gastos y cambios en las inversiones de EE. UU.

La siguiente tabla presenta el rango y el promedio ponderado de los datos significativos no observables utilizados para determinar el valor razonable de los préstamos hipotecarios a plazos de Ginnie Mae:

	30 de septiembre de 2023 (dólares en miles)	
Valoración al final del período:		
Valor razonable	\$	1,436
Hipótesis de tasas de pago anticipado:		
Tasa promedio ponderada de pago anticipado		28.34%
Tasa mínima de pago anticipado		0.00%
Tasa máxima de pago anticipado		88.58%
Hipótesis de tasa de incumplimiento:		
Tasa promedio ponderada de incumplimiento		23.05%
Tasa mínima de incumplimiento		0.26%
Tasa máxima de incumplimiento		55.54%
Hipótesis de tasa de descuento:		
Tasa promedio ponderada de descuento		5.47%
Tasa mínima de descuento		5.23%
Tasa máxima de descuento		6.03%

Estos datos significativos no observables cambian según la cartera de préstamos y las condiciones macroeconómicas del mercado. Los aumentos (descensos) significativos de la tasa de descuento o de la tasa de incumplimiento acumulado darían lugar, de forma aislada, a una medición inferior (superior) del valor razonable. El impacto de la tasa de pago anticipado acumulada en la medición del valor razonable puede ser positivo o negativo en función de otros datos no observables, por ejemplo, las tasas de descuento. La tasa de pago anticipado acumulativa representa el porcentaje del UPB de un préstamo hipotecario que se supone que se pagará prematuramente de forma voluntaria a lo largo de la duración restante del préstamo. La tasa de incumplimiento acumulada representa el porcentaje del UPB de un préstamo que se eliminaría prematuramente debido al incumplimiento de la hipoteca a lo largo de la duración restante del préstamo. El rendimiento de mercado representa la tasa que exigiría un comprador de un producto similar en una transacción en condiciones de mercado.

Préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable: Ginnie Mae ha elegido la opción del valor razonable para los préstamos hipotecarios inversos. La técnica de valoración empleada por Ginnie Mae para medir el valor razonable de sus préstamos hipotecarios inversos se basa en el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados derivados de los pagos a los prestatarios por disposiciones programadas y no programadas, anticipos de primas de seguro hipotecario (Mortgage Insurance Premium, MIP), costos de ventas, así como recuperaciones previstas de los prestatarios o ingresos de seguros posteriores a eventos de finalización.

Ginnie Mae registró una ganancia de 2.000 millones de dólares para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023, por los cambios en el valor razonable de la cartera de préstamos hipotecarios inversos, reflejados en la partida de ganancias (pérdidas) en préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable, en el estado de

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

ingresos y gastos y cambios en las inversiones del gobierno de EE. UU.

La siguiente tabla muestra el rango y el promedio ponderado de los datos no observables significativos utilizados para determinar el valor razonable de los préstamos hipotecarios inversos de Ginnie Mae:

	30 de septiembre de 2023	
	<i>(dólares en miles)</i>	
Valoración al final del período:		
Valor razonable	\$	19,526
Hipótesis de tasa de finalización condicional:		
Tasa promedio ponderada de finalización condicional		24.03%
Tasa mínima de finalización condicional		5.43%
Tasa máxima de finalización condicional		99.81%
Hipótesis de tasa de descuento de activos:		
Tasa promedio ponderada de descuento		5.67%
Tasa mínima de descuento		5.17%
Tasa máxima de descuento		7.69%

Estos datos significativos no observables cambian según la cartera de préstamos y las condiciones macroeconómicas del mercado. Los aumentos (disminuciones) en las tasas de descuento en aislamiento darían lugar a una medición inferior (superior) del valor razonable. La relación entre la tasa de finalización condicional y la medición del valor razonable es menos directa y dependería de otros datos. La tasa de finalización condicional anual representa el porcentaje del UPB del préstamo hipotecario que se supone que se cancelará durante el resto de la duración del préstamo. La tasa de descuento representa la tasa que un comprador de un producto similar requeriría en una transacción de libre competencia.

Obligaciones HMBS, a valor razonable: Ginnie Mae ha elegido la opción del valor razonable para obligaciones HMBS, a valor razonable. La técnica de valoración utilizada por Ginnie Mae para calcular el valor razonable de sus obligaciones HMBS consiste en el valor actual de las compras de grupos proyectadas basadas en la tasa de finalización condicional.

Ginnie Mae registró una pérdida de 2,000 millones de dólares en el año finalizado el 30 de septiembre de 2023 por los cambios en el valor razonable de las obligaciones HMBS reflejadas en la partida de ganancias (pérdidas) sobre las obligaciones HMBS a valor razonable del estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión del gobierno de EE. UU.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

La siguiente tabla muestra el rango y el promedio ponderado de los datos no observables significativos utilizados para determinar el valor razonable de las obligaciones HMBS de Ginnie Mae:

	30 de septiembre de 2023 (dólares en miles)	
Valoración al final del período:		
Valor razonable	\$	19,147
Hipótesis de tasa de finalización condicional:		
Tasa promedio ponderada de finalización condicional		24.03%
Tasa mínima de finalización condicional		5.43%
Tasa máxima de finalización condicional		99.81%
Hipótesis de tasa de descuento de las obligaciones:		
Tasa promedio ponderada de descuento		5.67%
Tasa mínima de descuento		5.17%
Tasa máxima de descuento		7.69%

Estos datos significativos no observables cambian según la cartera de préstamos y las condiciones macroeconómicas del mercado. Los aumentos (disminuciones) en las tasas de descuento en aislamiento darían lugar a una medición inferior (superior) del valor razonable. La relación entre la tasa de finalización condicional y la medición del valor razonable es menos directa y dependería de otros datos. La tasa de finalización condicional representa el porcentaje del UPB del préstamo hipotecario que se supone que se cancela a lo largo de la duración restante del préstamo. La tasa de descuento representa la tasa que exigiría un comprador de un producto similar en una transacción en condiciones de plena competencia.

Activos medidos a valor razonable no recurrentes

Ginnie Mae mantiene determinados activos (propiedades adquiridas y préstamos HFI convencionales iguales o superiores a 180 DPD) que se miden a su valor razonable de forma no recurrente. Estos activos no se miden a su valor razonable de forma continua, sino que están sujetos a ajustes en su valor razonable en determinadas circunstancias (por ejemplo, el deterioro sobre el activo).

Propiedades adquiridas: son activos de larga duración clasificados como mantenidos para la venta por Ginnie Mae que califican para la medición del valor razonable de forma no recurrente. Ginnie Mae mide inicialmente las propiedades adquiridas a su valor razonable, neto de los costos estimados de venta. Ginnie Mae suele medir las propiedades adquiridas al menor de sus valores contables o sus valores razonables menos los costos de venta estimados. Las mediciones de valor posteriores se realizan periódicamente hasta la venta de la propiedad. Las fechas de las mediciones del valor razonable varían de una propiedad a otra y no siempre coinciden con la fecha de finalización del año sobre el que se informa. La política contable de Ginnie Mae permite el uso de mediciones de valor razonable procedentes de una variedad de fuentes que se encuentren dentro de los seis meses anteriores a la fecha de finalización del período sobre el que se informa.

Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión: estos préstamos califican para la medición del valor razonable sobre una base no recurrente. Ginnie Mae informa el valor contable de los préstamos HFI en el estado financiero al UPB junto con los intereses devengados, netos de ajustes sobre la base del costo y neto de la asignación para pérdidas en préstamos, incluido el interés devengado, tal y como exigen los

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

GAAP de EE. UU. Ginnie Mae evalúa periódicamente su cartera de HFI por préstamos no asegurados que sean iguales o superiores a 180 DPD con el fin de reducir la inversión registrada al valor real de mercado de la garantía no subyacente menos los costos estimados de venta. La política contable de Ginnie Mae y permite el uso de mediciones de valor razonable procedentes de diversas fuentes que se encuentren dentro de los seis meses de la fecha de finalización del período de información.

Las siguientes tablas presentan el nivel de jerarquía de medición del valor razonable para los activos y pasivos de Ginnie Mae que se miden a valor razonable de forma no recurrente:

	30 de septiembre de 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Propiedad adquirida, neta	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574
Total de activos no recurrentes a valor razonable	\$ -	\$ -	\$ 44,574	\$ 44,574

	30 de septiembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	<i>(dólares en miles)</i>			
Propiedad adquirida, neta	\$ -	\$ -	\$ 6,160	\$ 6,160
Préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, netos ⁽²⁾	-	-	\$ 9,514	\$ 9,514
Total de activos no recurrentes a valor razonable	\$ -	\$ -	\$ 15,674	\$ 15,674

(2) En octubre de 2022, se eligió la opción del valor razonable para la cartera de préstamos hipotecarios de Ginnie Mae. En consecuencia, tras esta elección, los préstamos hipotecarios se miden ahora al valor razonable de forma recurrente.

Tanto para las propiedades adquiridas como para los préstamos HFI convencionales iguales o superiores a 180 DPD, Ginnie Mae aplica una metodología de medición en cascada para estimar el valor razonable de dichas propiedades. Las técnicas más utilizadas por las fuentes de medición empleadas en esta cascada incluyen el análisis de flujos de efectivo descontados y el análisis de precios de venta de propiedades similares. Los datos para las metodologías de medición incluyen tasas de descuento, datos históricos recientes del valor de propiedades similares por un tasador certificado o autorizado, información sobre ventas pendientes recientes de propiedades similares, lista actual de propiedades similares, estudios de mercado específicos de agentes inmobiliarios sobre propiedades similares y datos históricos sobre el valor de propiedades similares. Ginnie Mae también aprovecha la información histórica para calcular el porcentaje sin cambios de los costos estimados de venta de sus propiedades adquiridas al aplicar los costos estimados de venta al valor razonable. Los rangos y el promedio ponderado relacionados a estos datos no son significativos cuando se agregan ya que varían significativamente de una propiedad a otra.

Nota 11: Activos fijos, netos

Los activos fijos de Ginnie Mae consisten en equipos y programas informáticos. Los activos fijos se contabilizan al costo, menos la depreciación o amortización acumuladas, respectivamente.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Las tablas siguientes presentan el saldo total de equipos y programas informáticos, netos de la depreciación y amortización acumuladas:

	Para el año finalizado		
	30 de septiembre de 2023		
	Equipos informáticos	Programas informáticos	Total
	<i>(dólares en miles)</i>		
Saldo al principio del período	\$ 4,125	\$ 275,703	\$ 279,828
Adiciones		13,628	13,628
Disposiciones	-	-	-
Deterioros	(2,056)	(3,485)	(5,541)
Saldo al final del período	\$ 2,069	\$ 285,846	\$ 287,915
<i>Depreciación y amortización acumuladas</i>			
Saldo inicial – depreciación y amortización acumuladas	\$ (2,415)	\$ (222,608)	\$ (225,023)
Depreciación y amortización	(502)	(18,043)	(18,545)
Disposiciones	-	-	-
Deterioros	1,063	1,118	2,181
Saldo al final del período – depreciación y amortización acumuladas	\$ (1,854)	\$ (239,533)	\$ (241,387)
Saldo al final del período – activos fijos, netos	\$ 215	\$ 46,313	\$ 46,528

	Para el año finalizado		
	30 de septiembre de 2022		
	Equipos informáticos	Programas informáticos	Total
	<i>(dólares en miles)</i>		
Saldo al principio del período	\$ 4,125	\$ 256,732	\$ 260,857
Adiciones	-	19,300	19,300
Disposiciones	-	-	-
Deterioros	-	(330)	(330)
Saldo al final del período	\$ 4,125	\$ 275,702	\$ 279,827
<i>Depreciación y amortización acumuladas</i>			
Saldo inicial – depreciación y amortización acumuladas	\$ (1,652)	\$ (203,645)	\$ (205,297)
Depreciación y amortización	(762)	(18,963)	(19,725)
Disposiciones	-	-	-
Deterioros	-	-	-
Saldo al final del período – depreciación y amortización acumuladas	\$ (2,414)	\$ (222,608)	\$ (225,022)
Saldo al final del período – activos fijos, netos	\$ 1,711	\$ 53,094	\$ 54,805

No había activos en alquiler al 30 de septiembre de 2023 ni al 30 de septiembre de 2022.

Ginnie Mae registró un gasto total por depreciación y amortización de 18.5 millones de dólares y 19.7 millones de dólares para los años que finalizan el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Sobre la base del monto actual de equipos y programas informáticos sujeto a depreciación y amortización, el gasto estimado de depreciación y amortización durante los próximos cinco años es el siguiente—2024: 12.6 millones de dólares; 2025: 7.4 millones de dólares; 2026: 2.0 millones de dólares; 2027: 0.9 millones de dólares; 2028: \$0.

No había activos intangibles con duración indefinida al 30 de septiembre de 2023 ni al 30 de septiembre de 2022. Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, la duración promedio ponderada original de los activos intangibles (es decir, programas informáticos) sujetos a amortización fue de 4.7 años y 4.8 años, respectivamente. La duración promedio ponderada restante de los activos intangibles sujetos a amortización fue de 1.1 años y 1.7 años por los mismos periodos.

Ginnie Mae registró deterioros de 5.5 millones de dólares y 0.3 millones de dólares para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente. Durante estos periodos, Ginnie Mae identificó equipos parcialmente fuera de servicio y detuvo el desarrollo de determinados proyectos internos de desarrollo de programas informáticos, debido a cambios en el negocio de Ginnie Mae y en la infraestructura relacionada. Dado que los programas informáticos en desarrollo y la tecnología desarrollada relacionada no tienen valor de reutilización ni valor recuperable, Ginnie Mae redujo estos activos hasta un valor razonable de \$0 en los FY 2023 y 2022 respectivamente. Además, se ajustó el equipo parcialmente retirado para reflejar su duración útil restante revisada. Estos deterioros incluyen en la partida de ganancias (pérdidas) otras del estado de ingresos y gastos y cambios en inversiones del gobierno de EE. UU.

Nota 12: Ingresos de contratos con clientes e ingresos aplazados

Los ingresos procedentes de contratos con clientes incluyen comisiones de compromiso, comisiones multiclase y otras comisiones incluidas en el programa de valores respaldados por hipotecas y otros ingresos del estado de ingresos y gastos y cambios en inversiones del gobierno de EE. UU. Consulte la Nota 2: *Resumen de políticas contables significativas* para más información, incluida la identificación de las fuentes de ingresos en el ámbito de aplicación de ASC 606 y las sujetas a otros requisitos de los GAAP.

La siguiente tabla presenta los ingresos relacionados con contratos con clientes, desglosados por tasa de ingreso:

	Para los años finalizados	
	30 de septiembre de	
	(dólares en miles)	
	2023	2022
Ingresos:		
Comisiones por compromiso	\$ 85,221	\$ 130,493
Comisiones multiclase:		
Las comisiones multiclase no entran en el ámbito de aplicación de la ASC 606 ⁽¹⁾	31,842	29,257
Comisiones de combinación MX en el ámbito de aplicación de la ASC 606	5,610	4,392
Total de comisiones multiclase	\$ 37,452	\$ 33,649
Programa de valores respaldados por hipotecas (MBS) y otros ingresos:		
Transferencia de responsabilidades del emisor en el ámbito de ASC 606	10,230	9,111
Otras comisiones del programa MBS en el ámbito de aplicación de ASC 606 ⁽²⁾	71	54

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

	Para los años finalizados 30 de septiembre de (dólares en miles)	
	2023	2022
Otras comisiones del programa MBS no incluidas en el ámbito de aplicación de ASC 606 ⁽³⁾	1,233	782
Total del programa de valores con respaldo hipotecario y otros ingresos	\$ 11,534	\$ 9,947
Ingresos totales	\$ 134,207	\$ 174,089

(1) Incluye las comisiones de garantía de certificados REMIC y Platinum.

(2) Incluye la comisión de solicitud de nuevos emisores, comisiones de entrega de certificados y comisiones de acuerdos de reconocimiento.

(3) Principalmente incluye las comisiones de servicios hipotecarios y las comisiones de sanciones monetarias civiles.

Los ingresos diferidos incluyeron lo siguiente:

	30 de septiembre de 2023		30 de septiembre de 2022 ⁽⁴⁾	
	(dólares en miles)			
Ingresos diferidos – comisiones multiclase	\$ 580,299	\$ 563,089		
Ingresos diferidos – comisiones de compromiso ⁽⁵⁾	28,223	31,644		
Ingresos diferidos – otros	142	120		
Total	\$ 608,664	\$ 594,853		

(4) Los saldos de ingresos aplazados al 30 de septiembre de 2021, ascendían a 528.4 millones de dólares para comisiones multiclase, a 60.3 millones de dólares para comisiones de compromiso y a 126,000 dólares para otros.

(5) Representa pagos recibidos antes de completarla obligación de cumplimiento de Ginnie Mae. Consulte la Nota 2: Resumen de políticas contables significativas para más detalles.

Nota 13: Reserva para pérdidas

Dado que Ginnie Mae garantiza a los titulares de certificados MBS el pago oportuno de P&I sobre MBS respaldados por préstamos asegurados o garantizados por el gobierno federal (principalmente préstamos asegurados por la FHA o garantizados por VA, USDA y PIH), Ginnie Mae es susceptible de sufrir pérdidas crediticias. Debido a los diversos requisitos de los GAAP de EE. UU. relativos a la contabilización de pérdidas crediticias, los estados financieros de Ginnie Mae reconocen las pérdidas crediticias en múltiples partidas del estado financiero, tal y como se describe a continuación:

Responsabilidad de garantía: la emisión de una garantía en virtud del programa MBS obliga a Ginnie Mae a estar preparada para cumplir los términos de la garantía. Como resultado, se puede reconocer una responsabilidad no contingente o contingente, tal y como se explica a continuación:

- **Responsabilidad no contingente**

Tras la emisión de una garantía, Ginnie Mae determina una responsabilidad no contingente de conformidad con la ASC 460 con base en el valor actual de las comisiones de garantía que se espera cobrar en virtud de la garantía, que se reconoce dentro de la responsabilidad de garantía de la partida del estado financiero del balance (consulte la Nota 4: *Garantías e instrumentos financieros con exposición fuera de balance*).

- **Responsabilidad contingente**

Responsabilidad contingente afectada por la adopción de la norma CECL

Como se indica en la Nota 4: *Garantías e instrumentos financieros con exposición fuera de balance*, Ginnie Mae recibe compensación a cambio de su garantía de pagos oportunos de P&I a los titulares de certificados MBS en caso de incumplimiento del emisor.

Ginnie Mae registra una responsabilidad contingente para reflejar las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la duración de esta garantía de acuerdo con *ASC 326*. Esta responsabilidad contingente se registra en el estado financiero como responsabilidad por pérdida de la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas. La determinación de la responsabilidad contingente se basa en factores como la probabilidad de incumplimiento del emisor y los indicadores macroeconómicos (por ejemplo, el índice de precios de viviendas de la FHDA).

Al 30 de septiembre de 2023, un emisor de Ginnie Mae se consideraba probable que incurriera en incumplimiento. Ginnie Mae no estimó pérdidas esperadas al 30 de septiembre de 2023 en relación con las pérdidas crediticias esperadas sobre préstamos unifamiliares y HECM agrupados en caso de incumplimiento del emisor.

Al 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae no estimaba pérdidas crediticias esperadas en préstamos multifamiliares agrupados en caso de incumplimiento del emisor. La responsabilidad contingente por incumplimiento de préstamos multifamiliares al 30 de septiembre de 2023 ascendía a 111.1 millones de dólares.

Responsabilidad contingente anterior a la adopción de la norma CECL

Antes de la adopción de la norma CECL, Ginnie Mae registraba una responsabilidad contingente cuando era probable que se produjera un evento de pérdida y el monto de la pérdida o un rango de pérdidas se podía estimar razonablemente. Esta responsabilidad contingente se midió inicialmente y en períodos subsiguientes según la *ASC 450*. Una vez determinado que era probable que se produjera una pérdida, Ginnie Mae estimaba las pérdidas probables en la cartera de préstamos subyacentes para calcular la contingencia de pérdida, que se registraba en el estado financiero como responsabilidad por pérdida en la garantía del programa de valores respaldados por hipotecas. Cuando solo es razonablemente posible que se produzca una pérdida, no se registra una responsabilidad contingente, sino que se divulga.

La determinación de una responsabilidad contingente requiere un considerable juicio por parte de la gerencia, que incluye la evaluación de la probabilidad de que se produzcan acontecimientos futuros que confirmen la pérdida. Al evaluar si es probable que se produzca una pérdida, la gerencia tiene en cuenta varios factores, entre ellos, la vulnerabilidad financiera y operativa del emisor, un análisis cualitativo de la vulnerabilidad financiera y operativa del emisor, un análisis cualitativo y cuantitativo de crédito corporativo, otra evidencia de posible incumplimiento (por ejemplo, investigaciones o acciones regulatorias conocidas), comisiones de interés y condiciones económicas generales.

El evento de pérdida para estimar una responsabilidad contingente depende de la tasa de préstamos subyacentes en la cartera del emisor. La responsabilidad contingente de los préstamos unifamiliares y HECM se activa cuando el emisor tiene probabilidad de incumplimiento. Una responsabilidad contingente para préstamos multifamiliares puede activarse cuando el emisor o el prestatario tienen probabilidades de incumplimiento.

Ginnie Mae supervisa periódicamente la calidad crediticia de los emisores a través del grado de riesgo interno del emisor (Issuer Risk Grade, IRG). La metodología IRG de Ginnie Mae es similar a la utilizada por las agencias de calificación crediticia a la hora de evaluar la solidez financiera de las empresas y los IRG individuales son comparables a las calificaciones crediticias de las agencias de calificación. Los IRG se actualizan mensualmente. El IRG se establece en una escala del 1 al 8, donde un IRG de 1 indica la calidad de crédito y un IRG de 8 indica la calidad de crédito más débil.

Al 30 de septiembre de 2022, se consideraba probable el incumplimiento de un emisor, por lo que Ginnie Mae registró 494,300 dólares como responsabilidad contingente relacionada con pérdidas probables. Además, Ginnie Mae no estimó pérdidas potenciales al 30 de septiembre de 2022, en relación con pérdidas razonablemente posibles en préstamos unifamiliares y HECM agrupados en caso de incumplimiento del emisor.

Al 30 de septiembre de 2022, la responsabilidad contingente relacionada con préstamos multifamiliares agrupados con probabilidad de incumplimiento ascendía a 10.4 millones de dólares. Ginnie Mae no puede determinar una estimación de una responsabilidad contingente razonablemente posible por incumplimientos de préstamos multifamiliares al 30 de septiembre de 2022, porque no existe un indicador de rendimiento de préstamos específico que pueda utilizarse para reflejar con exactitud la probabilidad de un incumplimiento razonablemente posible.

Emisor moroso, préstamos agrupados y asignación para anticipos de P&I: en caso de que un emisor no pueda cumplir sus responsabilidades en virtud del programa MBS aplicable, los pagos de transferencia realizados por Ginnie Mae para satisfacer su garantía de pagos oportunos a los titulares de certificados MBS se presentan en anticipos, netos en el estado financiero y en la Nota 6: *Anticipos, netos*. Los anticipos se informan netos de una asignación, que se basa en las expectativas de la gerencia sobre futuros cobros de fondos anticipados de los deudores hipotecarios, ingresos procedentes de la venta de la propiedad o coberturas de aseguradoras o garantes externos, como FHA, VA, USDA y PIH.

Emisor moroso, préstamos hipotecarios no agrupados y asignación para pérdidas de préstamos:

- ***Préstamos hipotecarios y costos reembolsables***

Préstamos hipotecarios y costos reembolsables afectados por la adopción de la norma CECL

Al adoptar la norma CECL, Ginnie Mae informa los préstamos hipotecarios y los costos reembolsables por cobrar sobre préstamos no agrupados colectivamente dentro del estado financiero como préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable. La determinación de esta estimación del valor razonable tiene en cuenta y refleja el riesgo de crédito. Consulte la Nota 10: *Medición del valor razonable* para más detalles sobre cómo se determina el valor razonable de los préstamos hipotecarios.

Préstamos hipotecarios y costos reembolsables anteriores a la adopción de la norma CECL

Antes de la adopción de la norma CECL, Ginnie Mae reconocía en su estado financiero los préstamos hipotecarios a plazos adquiridos de grupos, junto con las correspondientes pérdidas estimadas

(es decir, asignaciones para pérdidas de préstamos) como préstamos hipotecarios mantenidos para inversión, incluidos los intereses devengados, netos. Los costos incurridos en préstamos no agrupados cuyo reembolso se espera se registran como costos reembolsables por cobrar y se informan netos de asignaciones en el estado financiero como costos reembolsables por cobrar, netos de montos que la gerencia considera que no se cobrarán.

Responsabilidad de representaciones y garantías: Ginnie Mae realiza una evaluación de todas las representaciones y garantías existentes y de las cláusulas de indemnización asociadas a los contratos de compraventa (Purchase and Sale Agreements, PSA) que son ejecutables y legalmente vinculantes. Estas cláusulas pueden obligar a Ginnie Mae a volver a comprar los préstamos previamente vendidos a un tercero o a indemnizar al comprador por las pérdidas según los términos contractuales del PSA. El 30 de septiembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2022, Ginnie Mae registró 17,300 dólares y 30,200 dólares como responsabilidad contingente, respectivamente, por representaciones y garantías en virtud de un PSA existente que exige a Ginnie Mae la recompra de préstamos hipotecarios que no estén asegurados por la FHA ni garantizados por VA, USDA o PIH, identificados por el comprador en la fecha de venta o posteriormente. Este monto se presenta en Responsabilidad por representaciones y garantías en el estado financiero.

Nota 14: Concentraciones de riesgo de crédito

Riesgo de crédito de la contraparte

Ginnie Mae gestiona su exposición al riesgo de crédito de la contraparte, definido como el riesgo de pérdida derivado del incumplimiento de un emisor u otra contraparte, a través de la supervisión financiera, la modelización de riesgos a nivel de emisor, las revisiones crediticias y la supervisión operativa.

- La supervisión financiera incluye el análisis de los límites de exposición y el análisis de las pérdidas previstas con respecto a las reservas de capital básico;
- La modelización de riesgos a nivel de emisor se lleva a cabo a través del enfoque de Ginnie Mae en el segmento más arriesgado de la base de emisores y la supervisión regular de los emisores incluidos en su lista de vigilancia;
- Las revisiones crediticias se realizan y tienen en cuenta a la hora de determinar, por ejemplo, los límites de la autoridad para contraer compromisos de los respectivos emisores, si los emisores pueden transferir grupos a otros emisores aprobados sin afectar los perfiles crediticios de los emisores implicados, entre otras determinaciones;
- La supervisión operativa incluye revisiones de cumplimiento, análisis de los niveles de morosidad y revisiones de diligencia debida antes, durante y después de la transferencia del servicio.

El riesgo de crédito de la contraparte de emisores, prestamistas y aseguradoras se examina con más detalle en las secciones siguientes.

Concentración de emisores

Existen concentraciones de riesgo crediticio cuando un número significativo de emisores son susceptibles de sufrir cambios similares en las condiciones económicas que podrían afectar su capacidad para cumplir las obligaciones contractuales.

Las siguientes tablas resumen las concentraciones de riesgo crediticio por emisores activos y tipo de préstamo al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022:

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

	30 de septiembre de 2023							
	Unifamiliar		Multifamiliar		Vivienda prefabricada		Conversión de capital inmobiliario	
	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar
	<i>(dólares en miles)</i>							
Emisores más rentables	24	\$ 1,885.9	8	\$ 85.6	-	\$ -	1	\$ 16.5
Otros emisores rentables	264	382.3	44	63.7	3	0.1	11	23.7
Total de emisores activos	288	\$ 2,268.2	52	\$ 149.3	3	\$0.1	12	\$ 40.2

	30 de septiembre de 2022							
	Unifamiliar		Multifamiliar		Vivienda prefabricada		Conversión de capital inmobiliario	
	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar	Número de emisores	Saldo de capital sin pagar
	<i>(dólares en miles)</i>							
Emisores más rentables	23	\$ 1,637.6	9	\$ 85.5	-	\$ -	1	\$ 21.4
Otros emisores rentables	286	448.9	45	56.4	3	0.2	12	37.8
Total de emisores activos	309	\$ 2,086.5	54	\$ 141.9	3	\$ 0.2	13	\$ 59.2

Los emisores más rentables se definen en función del tamaño total de la cartera y, en el caso de los emisores unifamiliares, incluye a los emisores con más de 75,000 préstamos totales en la cartera. En el caso de emisores multifamiliares, los emisores más rentables se definen como emisores con un UPB total igual o superior a 5.000 millones de dólares. Otros emisores rentables incluyen los emisores de viviendas prefabricadas y de HMBS cuyas carteras están fuera de los umbrales definidos para los emisores unifamiliares y multifamiliares.

Los emisores solo pueden agrupar préstamos asegurados o garantizados (de FHA, VA, USDA o PIH). Las agencias aseguradoras o garantes tienen normas estrictas de suscripción y criterios de calidad de las garantías. Los préstamos hipotecarios asegurados por la FHA reciben la recuperación completa de UPB, incluidos todos los intereses de mora devengados a la tasa de la obligación del HUD desde el dincumplimiento, con la excepción de los dos primeros meses. Los préstamos garantizados por el USDA, VA y PIH no son totalmente recuperables; sin embargo, aún proporcionan cobertura sobre una parte sustancial de las pérdidas realizadas. Teniendo esto en cuenta, los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito específico de los instrumentos para los activos o pasivos para los que se eligió la opción del valor razonable no fueron materiales para el año finalizado el 30 de septiembre de 2023.

En caso de incumplimiento, cancelación o extinción del emisor, Ginnie Mae asume los derechos y obligaciones de dicho emisor y se convierte en propietario de la responsabilidad o activo MSR, que típicamente se puede vender. Ginnie Mae tiene la opción o exigencia de comprar préstamos fuera del grupo si se satisfacen determinados criterios. Al comprar el préstamo fuera del grupo, Ginnie Mae adquiere todos los derechos, privilegios y responsabilidades del prestamista. Esto incluye los derechos de garantía y la posibilidad de reclamar las recuperaciones aseguradas o garantizadas de pérdidas de préstamos a FHA,

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

VA, USDA o PIH.

La cartera de emisores de Ginnie Mae incluye tanto bancos tradicionales (depositarios) como instituciones hipotecarias independientes (no depositarios o no relacionados con bancos). Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, la distribución de los volúmenes de negocio de Ginnie Mae entre estas dos categorías era la siguiente:

	30 de septiembre de 2023			30 de septiembre de 2022		
	Número de emisores	Total de emisiones ⁽¹⁾	Como porcentaje del total de emisiones	Número total de emisores	Total de emisiones ⁽²⁾	Como porcentaje del total de emisiones
	<i>(dólares en miles)</i>					
Depositarios	95	\$ 43,114	10.66%	98	\$ 72,143	11.04%
No depositarios	260	361,261	89.34	281	81,366	88.96
Total de emisores activos	355	\$ 404,375	100.00%	379	\$ 653,509	100.00%

(1) Estos montos representan el total de emisiones dentro de los últimos 12 meses desde el 1.º de octubre de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2023.

(2) Estos montos representan el total de emisiones en los últimos 12 meses desde el 1.º de octubre de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2022.

A medida que más entidades no bancarias emiten valores de Ginnie Mae, el costo y la complejidad de la supervisión aumentan a medida que la mayoría de estas instituciones implican a más terceros en sus transacciones, lo que hace que la supervisión sea más compleja. A diferencia de los emisores bancarios tradicionales, las entidades no bancarias recurren en mayor medida a líneas de crédito, transacciones de titulización y otros tipos de financiamiento externo, así como a la venta de MSR para obtener liquidez. En cualquier caso, la composición de los emisores de Ginnie Mae reduce en gran medida el riesgo de exposición al incumplimiento de cualquier institución.

Los efectos sobre las tasas de interés hipotecarias y de los préstamos derivados de los aumentos de la Reserva Federal a las tasas de los fondos federales previstos han tenido un efecto pronunciado sobre los volúmenes de inicio de los emisores, los costos de los préstamos, los diferenciales de los inversores sobre la titulización y el valor razonable de determinados activos de Nivel 3. Aunque estos efectos se dejan sentir en toda la base de emisores, son más significativos en el caso de determinados tipos de productos y emisores, como los emisores de HECM y HMBS, debido a los mayores niveles de concentración de la emisión, acceso al financiamiento y disponibilidad de servidores secundarios. Como resultado, Ginnie Mae está mejorando su evaluación del entorno actual de las tasas de interés y, en particular, se está centrando en aquellos sectores en los que cualquier impacto podría manifestarse de forma más aguda.

Concentración geográfica

Las condiciones económicas propias de una zona geográfica pueden afectar la capacidad del prestatario de pagar su préstamo hipotecario, así como el valor de la propiedad subyacente. Estas condiciones afectan tanto a los emisores unifamiliares como a los multifamiliares y pueden afectar a Ginnie Mae en los casos en que afecten la capacidad de un emisor para realizar oportunamente los pagos de capital e intereses a sus accionistas. Los emisores asegurados de Ginnie Mae tienen préstamos en los cincuenta estados, incluidos tres territorios de EE. UU. y el Distrito de Columbia, lo que ayuda a mitigar los riesgos asociados con las concentraciones geográficas.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Las tablas siguientes muestran las concentraciones geográficas presentes en los programas unifamiliares y multifamiliares de Ginnie Mae al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022. Los estados presentados en las tablas que figuran a continuación representan las cinco zonas geográficas con las mayores exposiciones por UPB unifamiliar combinado y multifamiliar al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, respectivamente:

	30 de septiembre de 2023							
	Unifamiliar				Multifamiliar			
	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB
	<i>(dólares en miles)</i>							
California	705,368	6.32%	\$ 235.3	10.37%	1,055	7.13%	\$ 10.4	6.98%
Texas	1,134,259	10.16	215.2	9.49	1,263	8.53	16.3	10.89
Florida	884,809	7.93	194.7	8.58	543	3.67	7.5	5.00
Virginia	454,833	4.07	118.5	5.22	358	2.41	6.4	4.29
Georgia	513,583	4.60	95.9	4.23	405	2.74	2.9	1.94
Otros	7,469,122	66.92	1,408.6	62.11	11,180	75.52	105.8	70.90
Totales	11,161,974	100.00%	\$2,268.2	100.00%	\$ 14,804	100.00%	\$ 149.3	100.00%

	30 de septiembre de 2022							
	Unifamiliar				Multifamiliar			
	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB
	<i>(dólares en miles)</i>							
California	668,930	6.28%	\$ 217.2	10.41%	1,029	7.04%	\$ 10.0	7.02%
Texas	1,066,131	10.00	191.3	9.17	1,226	8.39	14.6	10.26
Florida	829,982	7.79	173.1	8.30	526	3.60	7.0	4.93
Virginia	438,492	4.11	112.2	5.38	342	2.34	5.9	4.14
Georgia	487,671	4.58	86.2	4.13	402	2.75	2.7	1.90
Otros	7,167,521	67.24	1,306.5	62.61	11,094	75.88	101.7	71.75
Totales	10,658,727	100.00%	\$ 2,086.5	100.00%	14,619	100.00%	\$ 141.9	100.00%

Ginnie Mae realiza una evaluación trimestral para supervisar el impacto de los desastres naturales en las propiedades de Ginnie Mae y en las que garantizan valores respaldados por hipotecas de Ginnie Mae. Para el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2023, no se detectaron impactos materiales en estas carteras derivados de desastres naturales.

Concentraciones de seguro federal

La cobertura de seguro proporcionada a Ginnie Mae por las agencias aseguradoras o garantes mencionadas anteriormente, cubre los déficits en la cobranza por parte de Ginnie Mae de los ingresos netos de una

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

ejecución hipotecaria o venta al descubierto, de acuerdo con las directrices de la agencia respectiva. Ginnie Mae está expuesta al riesgo de que estas agencias incumplan o sean incapaces de hacer frente a su obligación contractual en caso de que se produzca una recesión económica grave. Ginnie Mae considera que este riesgo es remoto, dado el respaldo federal de estas agencias, así como su historial en las recesiones económicas históricas. Programas familiares y multifamiliares al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022:

	30 de septiembre de 2023							
	Unifamiliar				Multifamiliar			
	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB
	<i>(dólares en miles)</i>							
FHA ³	6,786,437	60.80%	\$ 1,222.9	53.92%	13,569	91.66%	\$ 147.5	98.78%
VA	3,565,713	31.95	940.2	41.45	-	-	-	-
USDA	786,057	7.04	101.2	4.46	1,235	8.34	1.8	1.22
PIH	23,767	0.21	3.9	0.17	-	-	-	-
Totales	11,161,974	100.00%	\$ 2,268.2	100.00%	14,804	100.0%	\$ 149.3	100.00%

	30 de septiembre de 2022							
	Unifamiliar				Multifamiliar			
	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB	Número de préstamos	Porcentaje de préstamo	Saldo principal sin pagar (UPB)	Porcentaje del UPB
	<i>(dólares en miles)</i>							
FHA ³	6,407,982	60.12%	\$ 1,096.8	52.57%	13,428	91.85%	\$ 140.2	98.81%
VA	3,433,858	32.22	883.3	42.33	-	-	-	-
USDA	793,059	7.44	102.5	4.91	1,191	8.15	1.7	1.19
PIH	23,828	0.22	3.9	0.19	-	-	-	-
Totales	10,658,727	100.00%	\$ 2,086.5	100.00%	14,619	100.00%	\$ 141.9	100.0%

(3) Además, el programa HECM de Ginnie Mae está asegurado por la FHA. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de capital pendiente de pago de los préstamos HECM emitidos por emisores no morosos ascendía a 40.200 millones de dólares o 188,200 en préstamos HECM. Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de capital pendiente de pago ascendía a 59.300 millones de dólares, es decir, 302.400 en préstamos HECM.

Servicios de préstamos hipotecarios

Ginnie Mae se basa en dos MSS (es decir, organizaciones principales de servicios secundarios) para proporcionar funciones de servicio que son esenciales para su negocio. Se deposita una confianza considerable en los datos de servicio y los informes contables proporcionados por las organizaciones de servicios. Ginnie Mae podría verse afectada negativamente si las MSS carecen de los controles adecuados, experimentan una falla en sus controles o sufren una interrupción en el servicio, que incluye acciones legales o regulatorias. Ginnie Mae gestiona este riesgo estableciendo requisitos contractuales, revisiones

continuas de las organizaciones de servicios y exigiendo a las organizaciones de servicios que presenten informes de certificación sobre sus controles internos.

Nota 15: Compromisos y contingencias contingencias

Alquiler, compra y otros compromisos

Ginnie Mae puede alquilar instalaciones, equipos y programas informáticos en virtud de acuerdos que podrían exigir a la agencia el pago de alquileres, seguros, mantenimiento y otros costos. Al 30 de septiembre de 2023, Ginnie Mae no tenía ningún contrato de alquiler activo y abierto relacionado con gastos de alquiler o equipos y programas informáticos.

Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, Ginnie Mae había aprobado y se había comprometido a hacer pagos por 2.300 millones de dólares y 2.700 millones de dólares, respectivamente, relacionados con contratos con sus distintos proveedores. Algunos términos de los contratos con sus proveedores son superiores a un año.

Ginnie Mae se ha comprometido a garantizar los MBS, que son instrumentos financieros fuera de balance. Para más información, consulte la Nota 4: *Garantías e instrumentos financieros con exposición fuera de balance*.

Legal

De vez en cuando, Ginnie Mae puede ser parte en acciones legales pendientes o amenazadas y en procedimientos que surjan en el curso ordinario de los negocios. Ginnie Mae revisa la información relevante sobre todas las acciones legales y procedimientos pendientes con el fin de evaluar y revisar las contingencias, devengos y divulgaciones.

Las acciones legales y la resolución de los procedimientos están sujetas a muchas incertidumbres y no pueden predecirse con absoluta exactitud. Ginnie Mae establece devengos para asuntos cuando una pérdida es probable y el monto de la pérdida puede re estimarse razonablemente. En el caso de acciones o procedimientos legales en los que no sea razonablemente posible que se incurra en una pérdida o que Ginnie Mae no esté actualmente en condiciones de estimar una pérdida razonablemente posible o un intervalo de pérdidas, Ginnie Mae no establece un devengo. Los litigios pendientes o amenazados que se consideren razonablemente posibles de que se haya incurrido en pérdidas se divulgan en las notas de los estados financieros.

No se han identificado reclamaciones o evaluaciones ni afirmadas ni sin afirmar por asuntos similares. Además, el Consejo General de Ginnie Mae ha determinado que no hay acciones pendientes o amenazadas ni reclamaciones o evaluaciones no afirmadas ni sin afirmar que pudieran dar lugar a pérdidas potenciales que pudieran ser materiales para los estados financieros.

La gerencia de Ginnie Mae reconoce las incertidumbres que podrían ocurrir en relación con posibles emisores cancelados y extinguidos y otras garantías indirectas, como incumplimiento de cartera de grandes emisores, cancelados y extinguido, falta de cobertura adecuada de seguro de préstamos terminados y extinguidos. En la Nota 13: *Reserva para pérdidas* se analiza información adicional.

Contingencias

En diciembre de 2019, se informó una nueva cepa de coronavirus en Wuhan, China. La Organización Mundial de la Salud declaró que el brote constituía una "emergencia de salud pública de preocupación internacional" y el 1.º de marzo de 2020, el presidente de Estados Unidos proclamó que el brote de COVID-19 en Estados Unidos era una emergencia nacional. Con el fin de hacer frente a las repercusiones

económicas de la COVID-19, la FHA implementó ejecuciones hipotecarias y al desahucios que ya han expirado.

El 27 de septiembre de 2021, la FHA anunció nuevas y ampliadas opciones de asistencia por la COVID-19 para los prestatarios que recientemente o hace poco tienen dificultades para hacer sus pagos de hipoteca a causa de la pandemia y para los propietarios de viviendas de edad avanzada con HECM que necesitan ayuda para permanecer en sus hogares. La FHA está proporcionando un período de indulgencia por la COVID-19 y extensión de HECM a seis meses para prestatarios, cuando se solicita entre el 1.º de octubre de 2021 y el 31 de mayo de 2023. El nuevo plazo para las solicitudes se prorrogó hasta el 31 de mayo de 2023, para proporcionar a los prestatarios afectados tiempo suficiente para solicitar una indulgencia por la COVID-19 o extensión de HECM. En la actualidad, no se permite que ningún período de indulgencia relacionado con la COVID-19 supere los seis meses (es decir, 30 de noviembre de 2023) desde la última fecha de extensión del 31 de mayo de 2023.

El 30 de enero de 2023, la administración Biden anunció su intención de poner fin a las declaraciones de emergencia nacional y de salud pública el 11 de mayo de 2023. En consecuencia, Ginnie Mae no prevé un impacto significativo en sus resultados operativos en el futuro.

Compromisos no financiados

En el caso de préstamos hipotecarios inversos, Ginnie Mae debe financiar anticipos futuros al prestatario cuando este no haya dispuesto totalmente de los ingresos del préstamo HECM disponibles, que Ginnie Mae puede utilizar para pagar las primas mensuales del seguro de la FHA en nombre del prestatario. Los compromisos no financiados pendientes a disposición de los prestatarios relacionados con préstamos hipotecarios inversos situaban en torno a los 4.600 millones de dólares al 30 de septiembre de 2023.

Nota 16: Partes relacionadas

Ginnie Mae, una corporación de propiedad absoluta del gobierno de EE. UU. del HUD, está sujeta a controles establecidos por las leyes de control de corporaciones gubernamentales (Título 31 del Código de Estados Unidos [United States Code, U.S.C.] Capítulo 91) y controles de gestión por parte del Secretario de HUD y el director de la OMB. Estos controles podrían afectar la posición financiera o los resultados operativos de Ginnie Mae de un modo distinto a los que podrían haberse obtenido si Ginnie Mae fuera autónoma. En consecuencia, los estados financieros adjuntos pueden no ser necesariamente indicadores de las condiciones que habrían existido si Ginnie Mae hubiera operado como una organización independiente.

Ginnie Mae fue autorizada y ha asignado 51.9 millones de dólares y 52.0 millones de dólares durante los años finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente, solo para costos de personal (nómina) y no relacionados con el personal (viajes, capacitación y otros costos administrativos). Para los años finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, Ginnie Mae incurrió en 46.7 millones de dólares y 41.1 millones de dólares, respectivamente, por estos costos, que se incluyen en gastos de administración en el estado de ingresos y gastos y cambios en la inversión en EE. UU. Ginnie Mae está autorizada a obtener préstamos del Tesoro para financiar operaciones en lugar de asignaciones si fuera necesario. Ginnie Mae firmó un acuerdo de préstamo con el Tesoro de EE. UU. el 15 de septiembre de 2023. Este acuerdo proporciona a Ginnie Mae la capacidad de pedir prestado del Tesoro de EE. UU. fondos suficientes para atender las carteras MBS en incumplimiento y extinguidas por Ginnie Mae. Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2023, no se comprometieron ni utilizaron montos con cargo a esta autorización. Ginnie Mae no pidió préstamos durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Además, Ginnie Mae tiene relaciones con FHA, VA y USDA. Todas las transacciones entre Ginnie Mae y

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

FHA, VA y USDA se han producido en el curso normal de los negocios. Del total de préstamos hipotecarios a plazos, a valor razonable, aproximadamente 1,300 millones de dólares, 52.3 millones de dólares y 22.3 millones de dólares de préstamos estaban asegurados por la FHA, la VA y el USDA al 30 de septiembre de 2023, respectivamente, mientras que 1,500 millones de dólares, 60.6 millones de dólares y 26.3 millones de dólares de préstamos estaban asegurados por la FHA, la VA y el USDA a 30 de septiembre de 2022, respectivamente. En el caso de los préstamos hipotecarios inversos, a valor razonable, aproximadamente 19, 500 millones de dólares de préstamos estaban asegurados por la FHA al 30 de Septiembre de 2023. Además, Ginnie Mae presenta y recibe ingresos de reclamaciones de préstamos asegurados por la FHA, VA y USDA que han completado el proceso de ejecución hipotecaria y venta al descubierto.

Una vez establecidas las ventas al descubierto, la propiedad ejecutada y las asignaciones de reclamaciones por cobrar, se evalúa continuamente la recuperabilidad de las cuentas por cobrar de conformidad con las directrices de los GAAP de EE. UU. La asignación para reclamaciones por cobrar se calcula utilizando modelos estadísticos basados en la recuperación esperada según las directrices de la agencia aseguradora subyacente y la experiencia histórica más reciente de Ginnie Mae en materia de recuperación.

El desglose de las reclamaciones de la FHA, VA y USDA pendientes de pago o previas a la presentación a la FHA, VA y USDA es el siguiente:

	30 de septiembre de 2023			
	FHA1	VA	USDA	Total
	(dólares en miles)			
Reclamaciones por cobrar sobre propiedad ejecutada	\$ 55,497	\$ 864	\$ 870	\$ 57,231
Reclamaciones por cobrar por ventas al descubierto	1,896	53	-	1,949
Asignación de reclamaciones por cobrar	3,268	-	-	3,268
Asignación para reclamaciones por cobrar	(2,460)	(201)	-	(2,661)
Reclamaciones por cobrar, netas	\$ 58,201	\$ 716	\$ 870	\$ 59,787

	30 de septiembre de 2022			
	FHA1	VA	USDA	Total
	(dólares en miles)			
Reclamaciones por cobrar sobre propiedad ejecutada	\$ 36,949	\$ 296	\$ 780	\$ 38,025
Reclamaciones por cobrar por ventas al descubierto	535	-	-	535
Asignación de reclamaciones por cobrar	-	-	-	-
Asignación para reclamaciones por cobrar	(1,535)	(170)	(4)	(1,709)
Reclamaciones por cobrar, netas	\$ 35,949	\$ 126	\$ 776	\$ 36,851

Beneficios de pensión y plan de ahorros: los empleados elegibles de Ginnie Mae están cubiertos por los planes de jubilación del gobierno federal, ya sea el Sistema de Jubilación del Servicio Civil (Civil Service Retirement System, CSRS) o el Sistema de Jubilación de Empleados Federales (Federal Employees Retirement System, FERS). Aunque Ginnie Mae aporta una parte de los beneficios de jubilación de los empleados elegibles, no tiene en cuenta los activos de ninguno de los dos sistemas de jubilación.

Asociación Nacional Gubernamental Hipotecaria

Ginnie Mae tampoco dispone de datos actuariales sobre los beneficios acumulados del plan ni sobre la responsabilidad no financiada en relación con los empleados elegibles. Estos montos son informados por la Oficina de Gestión de Personal (Office of Personnel Management, OPM) y se asignan al HUD.

En virtud del Plan Federal de Ahorro (Thrift Savings Plan, TSP), Ginnie Mae ofrece a los empleados del FERS una aportación automática del 1% de su salario y una aportación adicional equivalente hasta el 4% de su salario. Los empleados del CSRS también pueden contribuir al TSP, pero no reciben aportaciones equivalentes. Para los años finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, Ginnie Mae aportó 6.4 millones de dólares y 5.6 millones de dólares, respectivamente, por beneficios de pensión y ahorros para los empleados elegibles.

Beneficios posteriores a la jubilación distintos de la pensión: Ginnie Mae no dispone de seguro médico posterior a la jubilación ya que todos los empleados elegibles están cubiertos por el programa de Beneficios Médicos para Empleados Federales (Federal Employees Health Benefits, FEHB). El programa FEHB es administrado y está bajo la responsabilidad de OPM. Además, OPM paga la parte correspondiente al empleador de la prima del seguro médico del jubilado.

Nota 17: Reforma crediticia

La Ley Federal de Reforma Crediticia (Federal Credit Reform Act, FCRA) de 1990, que entró en vigor el 1.º de octubre de 1991, se promulgó para contabilizar y presupuestar con mayor precisión el costo de los programas federales de crédito y para equiparar el costo de estos programas de crédito a otros gastos federales. La FCRA evalúa los programas de crédito y proporciona financiamiento adecuado para los programas que operan con pérdidas, con las limitaciones presupuestarias, para subvencionar el elemento de pérdida del programa de crédito. Al 30 de septiembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2022, la inversión de la cuenta del gobierno de EE. UU. tenía un saldo de 30,800 millones de dólares y 29,800 millones de dólares, respectivamente. El estatuto federal permite a Ginnie Mae acumular y retener ingresos por encima de los gastos para constituir reservas sólidas que se utilizarán para los gastos del programa antes de depender de cualquier crédito presupuestado para la asignación de subsidios. Por lo tanto, en opinión de la gerencia y del asesor general del HUD, Ginnie Mae no está sujeta a la FCRA.

Nota 18: Eventos posteriores

Ginnie Mae ha evaluado los eventos posteriores hasta el 13 de noviembre de 2023, fecha en la que los estados financieros estaban disponibles para su publicación y ha determinado que no se han producido eventos que requieran ajustes en nuestras divulgaciones.

