Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

Índice

31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

Contenido	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el patrimonio	5
Estados de flujo de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 23

pwc

Dictamen de los Auditores Independientes

A HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 262862 (Fideicomiso), administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que obtuvimos proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

pwc

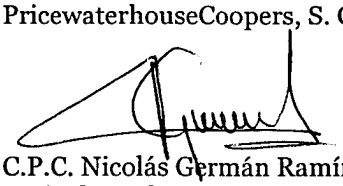
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 262862, administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2012 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 262862, administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2011 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en México, en donde emitimos una opinión sin salvedades el 30 de abril de 2012.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

México, D. F., 30 de abril de 2013

Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Balances Generales
(Notas 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 y 11)
31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011

Miles de pesos mexicanos (Nota 2)

	31 diciembre de		1 enero de
Activo	2012	2011	2011
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 2,658	$ 73,503	$ 5,400
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	5,100,397	5,452,858	5,798,882
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(250,808)	(268,140)	(285,155)
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	4,849,589	5,184,718	5,513,727
Otras cuentas por cobrar	33,977	12,621	-
Total activo	$ 4,886,224	$ 5,270,842	$ 5,519,127

	31 diciembre de		1 enero de
Pasivo	2012	2011	2011
Certificados bursátiles (Nota 7)	$ 2,989,202	$ 3,570,861	$ 3,937,865
Otras cuentas por pagar	6,771	10,319	73,060
Total pasivo	2,995,973	3,581,180	4,010,925
Patrimonio (Nota 8)			
Patrimonio contribuido	1,799,541	1,799,541	1,799,541
Resultado de ejercicios anteriores	(109,879)	(291,339)	-
Resultado del ejercicio	200,589	181,460	(291,339)
Total patrimonio	1,890,251	1,689,662	1,508,202
Total pasivo y patrimonio	$ 4,886,224	$ 5,270,842	$ 5,519,127

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Resultados
(Notas 1, 2, 3, 9,10 y 11)
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Miles de pesos mexicanos (Nota2)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Ingresos por intereses	$ 541,499	$ 559,183
Gasto por intereses	(304,060)	(338,900)
Margen bruto	237,439	220,283
Provisión por deterioro de cartera de crédito	17,332	17,015
Gastos de administración	(54,170)	(55,836)
Total de gastos de la operación	(36,838)	(38,821)
Resultado de la operación	200,600	181,462
Otros gastos	(12)	(2)
Resultado del ejercicio	$ 200,589	$ 181,460

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Variaciones en el Patrimonio.
(Nota 8)
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Miles de pesos mexicanos (Nota2)

	Patrimonio fideicomitido	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2011	$ 1,799,541	$ -	($291,339)	$ 1,508,202
Traspaso del resultado anterior	-	($ 291,339)	$291,339	-
Resultado del ejercicio	-	-	181,460	181,460
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1,799,541	(291,339)	181,460	1,689,662
Traspaso del resultado anterior	-	181,460	(181,460)	-
Resultado del ejercicio	-	-	200,589	200,589
Saldos al 31 de diciembre de 2012	$ 1,799,541	($ 109,879)	$ 200,589	$ 1,890,251

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 262862, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Flujo de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Miles de pesos mexicanos (Nota2)

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
Actividades de operación	2012	2011
Resultado del ejercicio	$ 200,589	$ 181,462
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(17,332)	(17,015)
	183,257	164,447
Cartera de créditos	352,461	346,024
Otras cuentas por cobrar	(21,356)	(12,621)
Otras cuentas por pagar	(3,548)	(62,741)
Amortización de certificados bursátiles	(581,659)	(367,004)
Recursos (utilizados) generados en la operación	(70,845)	68,103
Actividades de inversión		
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(70,845)	68,103
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	73,503	5,400
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 2,658	$ 73,503

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario

Miles de pesos mexicanos (Nota2)

Nota 1 - Actividad y fines del fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 262862 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 25 de marzo de 2010, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/78661/2009, del 24 de junio de 2009, autorizó al Fiduciario emisor un programa de certificados por un monto de hasta $20,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la cuarta emisión de 10,150,862 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el tenedor de la constancia. Actuando Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es: i) la adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno; ii) la emisión de Certificados; iii) la colocación entre el público inversionista de los Certificados para entregar el producto de su venta al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por esta al Fideicomiso, y iv) el pago de los Certificados y los gastos, utilizando para esto exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el contrato del mismo. Por tal efecto ha celebrado y cumplido con el Fideicomitente, el contrato de administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al administrador con el fin de que este lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

El contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario debe llevar a cabo las siguientes actividades:

a. Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.

b. Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta de Fideicomiso.

c. En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d. Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

e. Llevar a cabo la emisión de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

f. Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios, con el fin de realizar la emisión de los Certificados o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Comisión, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV) o al S. D. Indeval, S. A. de C. V.

El Fideicomiso no tiene empleados y los servicios de administración le son prestados por el Fiduciario.

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

a. Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados por primera vez de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee.

De conformidad con las modificaciones a las "Reglas para Fideicomisos Públicas y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos", emitidas por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros a partir del ejercicio 2012, utilizando como marco normativo contable las NIIF.

Para fines de comparabilidad, los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y por el año terminado en dicha fecha han sido preparados de acuerdo con lo señalado por la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

El Fideicomiso cambió sus políticas contables establecidas en las "Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda" (Criterios Contables) para cumplir con las NIIF a partir del 1 de enero de 2012. La transición de los Criterios Contables a NIIF ha sido registrada de acuerdo con la NIIF 1, fijando el 1 de enero de 2011 como fecha de transición. La conciliación de los efectos por la transición de los Criterios Contables a NIIF en el patrimonio neto al 1 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, en la utilidad neta y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 se revelan en la Nota 11 de estos estados financieros.

b. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros del Fideicomiso se miden utilizando la moneda del ambiente económico primario en donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos, ya que corresponden a la moneda de presentación del Fideicomiso.

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

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

d. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a acreditados se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de la cartera de crédito.

e. Activos financieros

Clasificación

En su reconocimiento inicial y en base a su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y créditos y partidas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con cambios en resultados, si es designado como mantenido para negociación o califica como tal en el reconocimiento inicial. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se valúan a su valor razonable, los costos de transacción directamente atribuibles y los cambios correspondientes en su valor razonable son reconocidos en el estado de resultados. Los activos en esta categoría se clasifican como activos circulantes si se espera sean liquidados dentro de los siguientes 12 meses; de lo contrario, se clasifican como no circulantes.

ii. Créditos y partidas por cobrar

Los créditos y partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Inicialmente se reconocen a su valor

razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

f. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de estos están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados si y solo si existe evidencia objetiva del deterioro, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida) y ese evento causante de la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de estos que puede ser estimado de manera razonable.

g. Certificados bursátiles y obligaciones financieras

Los Certificados y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuible. Los Certificados y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración de los Certificados y obligaciones financieras, utilizando el método de tasa de interés efectivo.

h. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado; cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y el monto ha sido estimado confiablemente.

i. Patrimonio

Está conformado por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe recibido por los mismos (Aforo).

j. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) diferidos.

k. Reconocimiento de ingresos

En este rubro se agrupan los intereses ganados por la cartera de créditos y de las inversiones en valores.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de intereses efectiva, conforme se devengan.

l. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a una tasa de interés fija.

m. Utilidad por valorización

El saldo de los créditos se incrementa en la misma proporción en que aumenta el salario mínimo mensual, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. El incremento en el salario mínimo en 2012 fue de 4.03% (4.11% en 2011)

n. Activos denominados en VSMG

El saldo insoluto de los créditos denominados en VSMG se valoriza con base en el salario mínimo vigente correspondiente, registrando el ajuste por el incremento en los resultados del ejercicio.

o. Pasivos denominados en UDI

Se registran en UDI en la fecha de su concertación y se presentan en moneda nacional valuadas al valor de referencia publicados por el Banco de México a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la UDI entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación se aplican a resultados.

Nota 3 - Administración de riesgos y capital:

a. Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar los activos y pasivos, los cuales incluyen: cartera de créditos hipotecarios, deuda, y efectivo y equivalentes de efectivo, además de mantener una estructura flexible de Patrimonio y activos que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, a la vez de que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos.

b. Tipos de riesgo

Las actividades del Fideicomiso están sujetas a los siguientes tipos de riesgo:

i. Riesgo cambiario

El pasivo bursátil del Fideicomiso está representado por la emisión de Certificados con valor nominal en UDIS, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado de los Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una denominación distinta al peso mexicano, sin embargo, en este caso a pesar de que todas las transacciones son realizadas en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, la variabilidad del pasivo por su valor nominal en UDIS es lo que constituye el riesgo cambiario. Es a la fecha de presentación de los reportes financieros, cuando se considera el valor de la UDI publicado (los valores correspondientes a cada día del año son publicados periódicamente por el Banco de México) para reflejar la cantidad a la cual asciende el pasivo por Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

A la fecha de los estados financieros reportados, el Fideicomiso no cuenta con Instrumentos Financieros Derivados para cubrir la exposición cambiaria que surge del valor de la UDI respecto del peso, por lo que el riesgo ante un alza inesperada en el valor de la UDI, serán asumidos por el Fideicomitente.

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011.

	UDI			VSM		
	31 de diciembre de		1 de enero	31 de diciembre de		1 de enero
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Activos:						
Corto plazo						
Largo plazo				1,312,834	1,523,812	1,687,066
				1,312,834	1,523,812	1,687,066
Pasivos:						
Corto plazo	6,790,923	7,964,038	9,893,653			
Largo plazo	302,658,816	321,541,146	341,476,285			
	309,449,739	329,505,184	351,369,938			
Posición neta	309,449,739	329,505,184	351,369,938	1,312,834	1,523,812	1,687,066

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, el valor de la UDI fue de 4.874624, 4.691316 y 4.526853, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, el SMG fue de $62.33, $59.82 y $59.82, respectivamente.

ii. Riesgo de tasa de interés

Para administrar el riesgo de tasas de interés, el Fideicomiso sigue una política de administración de tasas de interés que busca reducir la volatilidad de su gasto financiero y mantener el total de su deuda en instrumentos con tasas fijas.

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a diversos riesgos financieros relacionados esencialmente con la posibilidad de seguir realizando de forma consistente la cobranza de los créditos hipotecarios que genera los recursos monetarios necesarios para dar cumplimiento a los Certificados. Las

retenciones por cuestión de cobros son realizadas de forma mensual y de forma automática, por lo que siempre se ha contado con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones.

También está expuesto al riesgo en relación con sus actividades de administración de efectivo e inversiones temporales y cualquier interrupción que afecte a sus intermediarios financieros pudiera afectar negativamente sus operaciones. Las inversiones que tiene presentadas como parte del efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran pactadas con reconocidas instituciones financieras.

iv. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, los cuales están enfocados a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de los Certificados.

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores tales como la depreciación o apreciación del peso respecto a la UDI.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes de los pasivos financieros del Fideicomiso, incluyendo los intereses por devengar hasta su vencimiento, a la tasa de interés contractual, sin considerar la amortización anticipada de capital:

	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$160,716	$482,589	$321,433	$6,356,505	$7,321,244

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro que lo afecte.

En particular, la información sobre supuestos, incertidumbres de estimación y juicios críticos en la aplicación de políticas contables, que tienen el efecto más significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, se describen a continuación:

El Fideicomiso registra una provisión por deterioro de su cartera de créditos con base a las pérdidas incurridas en su pasado, debido a la cantidad de acreditados no es practico realizar un análisis individual, realizando una segmentación considerando acreditados activos, pensionados y fuera del sector, analizando los movimientos de estos segmentos y aplicando posteriormente porcentajes determinados con base en los historiales de pérdidas y recuperaciones de la cartera de crédito. De acuerdo a lo anterior, se incrementa el saldo de esta provisión con base en el análisis colectivo y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera de créditos. Los incrementos a esta provisión se registran dentro de los resultados operativos en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta provisión se ha aplicado consistentemente e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos doce meses por créditos irrecuperables.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2011
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	$ 2,658	$ 73,503	$ 5,400

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 01 de enero de 2011 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

		31 de diciembre de 2012	
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
Actigober, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de instrumentos de Deuda (Actigob-e)	1 día	9.94%	$ 2,658
		31 de diciembre de 2011	
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes)	3 días	4.35%	$ 73,503
		1 de enero de 2011	
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
Cetes	3 días	4.35%	$ 5,400

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

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 los intereses de inversiones en valores devengados por cobrar ascendieron a $869, $2,396 y $627, respectivamente.

El Fiduciario invirtió los recursos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la cartera de crédito se integra a continuación:

	31 de diciembre de 2012		
Cartera de créditos	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$ 2,914,162	$ 1,762,334	$ 4,676,496
Pensionados	138,297	70,926	209,223
Fuera de sector	150,681	56,491	207,172
Prórroga	5,221	2,285	7,506
	$ 3,208,361	$ 1,892,036	$ 5,100,397

	31 de diciembre de 2011		
Cartera de créditos	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$ 3,585,132	$ 1,534,312	$ 5,119,444
Pensionados	132,114	43,128	175,242
Fuera de sector	114,309	32,960	147,269
Prórroga	8,209	2,694	10,903
	$ 3,839,764	$ 1,613,094	$ 5,452,858

	1 de enero de 2011		
Cartera de créditos	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$ 4,253,973	$ 1,252,274	$ 5,506,247
Pensionados	10,809	2,452	13,261
Fuera de sector	160,659	43,934	204,593
Prórroga	61,131	13,650	74,781
	$ 4,486,572	$ 1,312,310	$ 5,798,882

Las cuentas por cobrar están denominadas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2011
VSMG	$ 5,100,397	$ 5,452,858	$ 5,798,882

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

Los plazos de los créditos son de 20 y 30 años.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, la antigüedad de la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2012		
	Días de antigüedad		
Cartera vencida:	Entre 0 y 365	Más 365	Total cartera
Activo	$ 136,351	$ 59,820	$ 196,171
Pensionados	3,990	8,112	12,102
Fuera de sector	36,955	55,764	92,719
	$ 164,055	$ 123,696	$ 300,992

	31 de diciembre de 2011		
	Días de antigüedad		
Cartera vencida:	Entre 0 y 365	Más 365	Total cartera
Activo	$ 149,171	$ -	$ 149,171
Pensionados	6,666	-	6,666
Fuera de sector	59,011	-	59,011
	$ 214,848	$ -	$ 214,848

	1 de enero de 2011		
	Días de antigüedad		
Cartera vencida:	Entre 0 y 365	Más 365	Total cartera
Fuera de sector	$ 50,154	$ -	$ 50,154
	$ 50,154	$ -	$ 50,154

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la provisión por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $250,808, $268,140 y $285,155, que representa el 83%, 125% y 569% de la cartera vencida, respectivamente. La provisión por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

Durante 2012 y 2011 Fovissste ha celebrado un contrato de seguros con Grupo Mexicano de Seguros, S. A. para la cobertura de mortandad de la totalidad de los créditos otorgados.

A continuación se presenta el análisis de los movimientos de la provisión por deterioro de cartera de crédito durante 2012 y 2011:

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Saldos al inicio del ejercicio	$ 268,140	$ 285,155
Más:		
Cargado a resultados	(17,332)	(17,015)
Saldos finales	$ 250,808	$ 268,140

Nota 7 - Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,156,862 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/786661/2009 del 24 de junio de 2009, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados (TFOVIS 10-U), con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

					Saldo por amortizar		
					31 de diciembre de		
Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%)* contractual	2012	2011	1 enero de 2011
TFOVIS 10 U	$ 4,500,432	25-mar-10	27-sep-39	5.25	$ 2,989,202	$ 3,570,861	$ 3,937,865

*La tasa efectiva es de 5.40%

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 es 64.45, 77.39 y 88.32 UDI, respectivamente.

El importe de los intereses devengados durante los periodos de 2012 y 2011 ascendieron a $177,066 y $204,334, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 el precio de los Certificados se amortizó a 61.01, 75.59 y 86.33 UDI, respectivamente.

Nota 8 - Patrimonio:

El patrimonio del Fideicomiso base de la emisión se integra entre otros por los derechos de crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario emisor con motivo del ejercicio de: a) los derechos del seguro y b) la garantía del crédito de vivienda y cualesquier otro accesorios que les correspondan; todos y cada uno de derechos de crédito sustitutos; la aportación inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la cobranza; los recursos derivados de la presente emisión de los Certificados; los valores en que se invierta el patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso.

Nota 9 - Aspectos fiscales:

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características del Fideicomiso, el ISR y IETU correspondientes a las operaciones del Fideicomiso, son reconocidos y solventados por el Fideicomitente.

Nota 10 - Nuevos pronunciamientos contables:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación, se considera que las NIIF no afectaran sustancialmente la información financiera que presenta el Fideicomiso. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

a. Nuevas normas

   i. NIIF 9 "Instrumentos financieros"

      La NIIF 9, "Instrumentos financieros" Fue emitida en noviembre de 2009 y contenía los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Los requerimientos para los pasivos financieros fueron incluidos como parte de la NIIF 9 en octubre de 2010. La mayor parte de los requisitos para pasivos financieros fueron tomados de la NIC 39 sin realizar ningún cambio. Sin embargo, algunas modificaciones fueron realizadas a la opción del valor razonable para los pasivos financieros para incluir el propio riesgo de crédito. En diciembre de 2011, el IASB realizó modificaciones a la NIIF 9 para requerir su aplicación para los periodos anuales que inician en o posterior al 1 de enero de 2015.

   ii. NIIF 13, "Medición del valor razonable"

      En mayo de 2011 el IASB emitió la NIIF 13, "Medición del valor razonable". El objetivo de la NIIF 13 es proporcionar una definición precisa del valor razonable y ser una fuente única para los requerimientos de medición y revelación del valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por otras NIIF. La NIIF 13 entra en vigor para los periodos anuales que inician en o posterior al 1 de enero de 2013.

b. Modificaciones

NIC 1 "Presentación de estados financieros"

En junio de 2011 el IASB modificó la NIC 1 "Presentación de estados financieros". El principal cambio que resulta de esta modificación es el requerimiento de agrupar las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan qué partidas se presentan en otro resultado integral. Esta modificación entra en vigor para los periodos anuales que inician en o posterior al 1 de julio de 2012.

Nota 11 - Adopción por primera vez de las NIIF:

Hasta el ejercicio 2011, el Fideicomiso emitió sus estados financieros de acuerdo con los Criterios Contables. A partir del 2012, el Fideicomiso emitió sus estados financieros de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

De acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF", la fecha de transición del Fideicomiso es el 1 de enero de 2011 y la fecha de adopción de las NIIF es el 1 de enero de 2012. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidas al ejercicio 2011, han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados en el 2012.

Para efecto de la determinación de los saldos de adopción de las NIIF, el Fideicomiso consideró como fecha de transición, el 1 de enero de 2011. Al preparar los estados financieros de acuerdo con NIIF, el Fideicomiso aplicó las excepciones obligatorias y ciertas exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva completa de las NIIF.

a. Elecciones iniciales a la fecha de adopción

Al Fideicomiso no le fueron aplicables las excepciones opcionales permitidas en la NIIF 1.

Excepciones obligatorias

A continuación se exponen las excepciones obligatorias establecidas en la NIIF 1, las cuales tuvieron algún impacto en las operaciones del fideicomiso:

Estimaciones

Las estimaciones bajo NIIF al 1 de enero de 2011 son consistentes con las estimaciones a la fecha que se hayan realizado de conformidad con los Criterios Contables.

b. Conciliaciones de los Criterios Contables a NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan para el Fideicomiso la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

1. Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011.
2. Conciliación del patrimonio al 31 de diciembre de 2011.
3. Conciliación del resultado por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.
4. Explicación de los efectos de la transición a NIIF.
5. Explicación de los efectos significativos de la transición a NIIF en el estado de flujo de efectivo.

5. Explicación de los efectos significativos de la transición a NIIF en el estado de flujo de efectivo.

1. Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011

Activo	Inciso	1 de enero de 2011 Criterios Contables	NIIF Ajustes	NIIF Reclasificación	1 de enero de 2011 NIIF
Efectivo y equivalentes de efectivo		$ 5,400			$ 5,400
Total de cartera de crédito a la vivienda	i	5,798,004	$ 878		5,798,882
Provisión por deterioro de cartera de crédito	ii.	(106,763)	(178,392)		(285,155)
Cartera de crédito - neta		5,691,241	(177,514)		5,513,727
Otras activos					
Cargos diferidos	iii.	27,145		($ 27,145)	-
Total activo		$ 5,723,786	($177,514)	($ 27,145)	$ 5,519,127
Pasivo					
Certificados bursátiles	iii. y iv.	$ 3,969,172	($4,162)	($ 27,145)	$ 3,937,865
Otras cuentas por pagar		73,060			73,060
Total pasivo		4,042,232	(4,162)	($ 27,145)	4,010,925
Patrimonio:					
Patrimonio contribuido	5.	1,736,541	63,000		1,799,541
Resultado del ejercicio		(54,987)	(236,352)		(291,339)
Total patrimonio		1,681,554	(173,352)		1,508,202
Total pasivo y patrimonio		$ 5,723,786	($177,514)	($ 27,145)	$ 5,519,127
CUENTAS DE ORDEN:					
C.O.D. Intereses de cartera vencida		$ 878	$ (878)	$ -	$ -
C.O.A. Intereses de cartera vencida		$ (878)	$ 878	$ -	$ -

2. Conciliación del patrimonio al 31 de diciembre de 2011

Activo	Inciso	31 de diciembre de 2011 Criterios Contables	NIIF Ajustes	NIIF Reclasificación	31 de diciembre de 2011 NIIF
Efectivo y equivalentes de efectivo		$ 73,503			$ 73,503
Total de cartera de crédito a la vivienda	i	5,448,158	$ 4,700		5,452,858
Provisión por deterioro de cartera de crédito	ii	(262,548)	(5,611)		(268,140)
Cartera de crédito - neta		5,185,630	(911)		5,184,718
Otras cuentas por cobrar		12,621			12,621
Otras activos Cargos diferidos	iii	22,802		($ 22,802)	-
Total activo		$ 5,294,556	($ 911)	($ 22,802)	$ 5,270,842
Pasivo					
Certificados bursátiles	iii y iv	3,601,942	($ 8,279)	($ 22,802)	$ 3,570,861
Otras cuentas por pagar		10,319			10,319
Total pasivo		3,612,261	(8,279)	(22,802)	3,581,180
Patrimonio:					
Patrimonio contribuido	v.	1,736,541	63,000		1,799,541
Resultado de ejercicios anteriores		(54,987)	(236,352)		(291,339)
Resultado del ejercicio		741	180,719		181,460
Total patrimonio		1,682,295	7,367		1,689,662
Total pasivo y patrimonio		$ 5,294,556	($ 912)	($ 22,802)	$ 5,270,842
CUENTAS DE ORDEN:					
C.O.D. Intereses de cartera vencida		$ 4,700	$ (4,700)	$	$ -
C.O.A. Intereses de cartera vencida		$ (4,700)	$ 4,700	$	$ -

3. Conciliación del resultado por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

Activo	Inciso	2011 Criterios Contables	NIIF Ajustes	NIIF Reclasificación	2011 NIIF
Ingresos por intereses	i	$ 555,361	$ 3,822	$	$ 559,183
Gasto por intereses	ii	(338,674)	(226)		(338,900)
Margen bruto		216,687	3,596		220,283
Provisión por deterioro de cartera de crédito	iii	(155,765)	(172,780)		17,015
Gastos de colocación y administración		(4,343)	4,343		
Gastos de mantenimiento		(55,836)			(55,836)
Total de gastos de la operación		(215,944)	177,123		(38,821)
Resultado de la operación		743	180,719		181,462
Otros gastos		(2)			(2)
Resultado del ejercicio		$ 741	$ 180,719	$ -	($ 181,460)

4. Explicación de los efectos de la transición a NIIF

i. Reconocimiento de intereses suspendidos

De acuerdo NIIF, no se suspende el reconocimiento de intereses de cartera vencida, lo que se hace de acuerdo con los Criterios Contables. Los intereses son devengados, aún si el préstamo es considerado deteriorado. [IAS 39]

ii. Cartera de Crédito

De acuerdo NIIF, con IAS 39 se debe seguir el modelo de pérdida incurrida, ante este hecho la totalidad de las reservas para riesgos crediticios se determinan en conjunto bajo el modelo de pérdida incurrida, analizando créditos significativos y no significativos con indicadores o no de deterioro.

iii. Costos de emisión de deuda

Conforme a la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", los costos de emisión de deuda (costos de transacción) se deducen del importe en libros del pasivo financiero, es decir, no se registran como activo por separado. El importe neto de la deuda sirve de base para el cálculo del método de la tasa de interés efectiva. A la fecha de transición, el Fideicomiso reclasificó los costos de emisión de deuda registrados como activos intangibles a deuda a largo plazo.

iv. Deuda a largo plazo

De acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", los pasivos financieros son registrados inicialmente a valor razonable y subsecuentemente a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo, el cual se refiere a la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo a pagar estimados a lo largo de la vida esperada de la deuda. En la fecha de transición, el Fideicomiso ajustó el valor de los Certificados a su costo amortizado.

v. Utilidades acumuladas

Con excepción de las partidas reclasificadas entre cuentas de activos, pasivos o resultados, todos los ajustes de transición fueron reconocidos contra las utilidades acumuladas al 1 de Enero de 2011.

vi. Reclasificaciones NIIF

Derivado de la adopción de NIIF, el Fideicomiso efectuó ciertas reclasificaciones para adecuar las cifras a las nuevas reglas de presentación.

5. Explicación de los efectos significativos de la transición a NIIF en el estado de flujo de efectivo

La transición de los Criterios Contables a las NIIF no ha tenido ningún efecto sobre los flujos de efectivo generados por el Fideicomiso. Las partidas en conciliación entre la presentación de acuerdo con los Criterios Contables y la presentación de las NIIF no tienen impacto en los flujos de efectivo generados.

C.P.C. Armando Ramírez Villa
Socio del despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario