Fideicomiso Irrevocable Número 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2012

Fideicomiso Irrevocable Número 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados
Índice
31 de diciembre de 2012

Contenido	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	1 y 2
Estados financieros:	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de variaciones en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 16

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 306452 (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 período comprendido del 29 de marzo (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración 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 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.

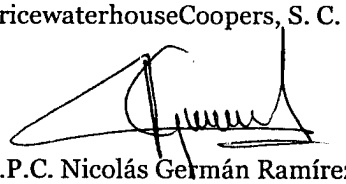
Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea por 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 306452 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 período comprendido del 29 de marzo (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



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

México, D.F., a 30 de abril de 2013

Fideicomiso Irrevocable Número 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Balance General
(Notas 1, 2, 3, 4, 8, 9 y 10)
31 de diciembre de 2012

Miles de pesos mexicanos (Nota 2)

	31 diciembre de 2012		31 diciembre de 2012
Activo		**Pasivo**	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 614	Certificados bursátiles (Nota 7)	$ 3,764,297
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	5,494,781	Otras cuentas por pagar	5,134
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(41,621)	**Total pasivo**	3,769,431
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	5,453,160	**Patrimonio (Nota 8)**	
Otras cuentas por cobrar	4,903	Patrimonio contribuido	1,741,213
		Resultado del período	(51,967)
		Total patrimonio	1,689,246
Total activo	$ 5,458,677	**Total pasivo y patrimonio**	$ 5,458,677

Las diez 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 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estado de Resultados
(Notas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11)
Por el periodo del 29 de marzo (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012

Miles de pesos mexicanos (Nota 2)

Ingresos por intereses	$265,903
Gasto por intereses	(231,561)
Margen bruto	34,342
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(41,621)
Gastos de administración	(44,669)
Total de gastos de la operación	(86,290)
Resultado de la operación	(51,948)
Otros gastos	(19)
Resultado del período	($ 51,967)

Las diez 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 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estado de Variaciones en el Patrimonio
(Nota 8)
Por el periodo del 29 de marzo (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012

Miles de Pesos mexicanos (Nota2)

	Patrimonio fideicomitido	Resultado del período	Total
Aportación neta inicial	$1,741,213	$ -	$1,741,213
Resultado del período	-	(51,967)	(51,967)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	$1,741,213	($51,967)	$1,689,246

Las diez 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 306452, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo del 29 de marzo (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2012

Miles de pesos mexicanos (Nota 2)

Actividades de operación

Resultado del período	($ 51,967)
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:	
Provisión por deterioro de cartera de crédito	41,621
	(10,346)
Cartera de créditos	(5,494,781)
Otras cuentas por cobrar	(4,903)
Otras cuentas por pagar	5,134
Aportación inicial de patrimonio	1,741,213
Emisión de certificados bursátiles	3,764,297
Recursos generados en la operación	614
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	614
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 614

Las diez 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 (Nota 2)

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 306452 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 29 de marzo de 2012, 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 153/8200/2012, del 27 de marzo de 2012, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta $19,200,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 8,540,250 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 The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, 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 ello 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 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, utilizando como marco normativo contable las NIIF.

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 con base en 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 período 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 sólo 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 período 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 en resultados usando el método de la tasa de interés 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 devengaran 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 aumente el salario mínimo mensual, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. El incremento del salario mínimo en 2012 fue de 4.03%

n. Activos denominados en Veces Salarios Mínimos Generales (VSMG)

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

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 publicado 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 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 unidades de inversión (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.

	UDI	VSM
Activos:		-
Corto plazo		
Largo plazo		1,414,348
		1,414,348
Pasivos:		
Corto plazo	7,543,182	
Largo plazo	371,309,470	
	378,852,652	
Posición neta	378,852,652	1,414,348

Al 31 de diciembre de 2012 el valor de la UDI y del SMGV fue de 4.874624 y $62.33, 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, 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	$178,674	$536,512	$357,348	$7,902,265	$8,974,800

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 período futuro que la 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 en las pérdidas incurridas en su pasado, debido a la cantidad de acreditados no es práctico 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 con 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 12 meses por créditos irrecuperables.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2012
Efectivo en bancos	$ 26
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	588
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$614

Al 31 de diciembre de 2012 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas 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)	6 días	4.02%	$588

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 del 2012 los intereses de inversiones en valores devengados por pagar ascendieron a $338.

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 la cartera de crédito se integra a continuación:

	31 de diciembre de 2012		
Cartera de créditos:	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$4,189,454	$1,134,678	$5,324,132
Pensionados	32,174	6,693	38,867
Fuera de sector	105,297	17,459	122,756
Prórroga	8,195	831	9,026
	$4,335,120	$1,159,661	$5,494,781

Las cuentas por cobrar están denominadas como sigue:

	31 de diciembre de 2012
VSMG	$5,494,781

Al 31 de diciembre de 2012 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 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 90	Entre 91 y 365	Más 365	Total cartera
Activo	$6,021	$25,339	$118,730	$150,090
Pensionados	-	350	-	350
Fuera de sector	386	1,211	3,111	4,708
	$6,407	$26,900	$121,841	$155,149

Al 31 de diciembre de 2012, la provisión por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $ 41,621, que representa el 27% de la cartera vencida. 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 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:

	31 de diciembre de 2012
Saldos al inicio del período	$ -
Más:	
Efecto en resultados	41,621
Saldos finales	$41,621

Nota 7 - Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 8,540,250 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/8200/2012, del 27 de marzo de 2012, 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 12-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 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%)* contractual	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2012
TFOVIS 12-U	4,064,853	30-mar-12	27-Dic-2041	4.65	$3,764,297

*La tasa efectiva es de 4.76%

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2012 es 96.72 UDI.

El importe de los intereses devengados durante 2012 ascendió a $139,901.

Al 31 de diciembre de 2012 el precio de los certificados se amortizó a 91.03 UDI.

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, y 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 afectarán 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 períodos 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 este es requerido o permitido por otras NIIF. La NIIF 13 entra en vigor para los períodos 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 período con posterioridad. Las modificaciones no contemplan qué partidas se presentan en otro resultado integral. Esta modificación entra en vigor para los períodos anuales que inician en o posterior al 1 de julio de 2012.

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

Tomás A. Sánchez Moreno
Delegado Fiduciario