Fideicomiso Irrevocable Número 307190, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2014 y 2013

Fideicomiso Irrevocable Número 307190, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Índice

31 de diciembre 2014 y 2013

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 flujos de efectivo 6

Notas sobre los estados financieros ..... 7 a 19

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 307190 (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 2014 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 (NIIF), 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.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 307190 administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

C.P.C. Eduardo Nicolás Rodríguez Lam
Socio de Auditoría

México, D. F., a 30 de abril de 2015

Fideicomiso Irrevocable Número 307190, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Balances Generales
(Notas 1, 2, 3, 4, 8, 9 y 10)
31 de diciembre de 2014 y 2013

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	31 de diciembre de			31 de diciembre de	
Activo	2014	2013	**Pasivo**	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 852	$ 1,355	Certificados bursátiles (Nota 7)	$ 4,027,580	$ 4,391,295
			Otras cuentas por pagar	6,025	6,142
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	6,315,078	6,442,641			
			Total pasivo	4,033,605	4,397,437
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(163,399)	(30,073)			
			Patrimonio (Nota 8)		
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	6,151,680	6,412,568			
			Patrimonio contribuido	1,888,982	1,888,982
Otras cuentas por cobrar	3,927	35,004	Resultado de ejercicios anteriores	162,508	(66,422)
			Resultado del ejercicio	71,364	228,930
			Total patrimonio	2,122,854	2,051,490
Total activo	$ 6,156,459	$ 6,448,927	**Total pasivo y patrimonio**	$ 6,156,459	$ 6,448,927

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.

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 307190, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Resultados
(Notas 1, 2, 3, 9 y 10)
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2014	2013
Ingresos por intereses	$ 608,250	$ 622,867
Gasto por intereses	(342,566)	(352,457)
Margen bruto	265,684	270,410
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(133,326)	19,873
Gastos de administración	(60,994)	(61,353)
Total de gastos de la operación	(194,320)	(41,480)
Resultado del ejercicio	$ 71,364	$ 228,930

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.

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 307190, 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 año terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	$1,888,982	$ -	($ 66,422)	$1,822,560
Traspaso del resultado anterior	-	(66,422)	66,422	-
Resultado del ejercicio	-	-	228,930	228,930
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1,888,982	(66,422)	228,930	2,051,490
Traspaso del resultado anterior	-	228,930	(228,930)	-
Resultado del ejercicio	-	-	71,364	71,364
Saldo al 31 de diciembre de 2014	$ 1,888,982	$162,508	$ 71,364	$2,122,854

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.

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 307190, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2014	2013
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	$ 71,364	$ 228,930
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Provisión por deterioro de cartera de crédito	133,326	(19,873)
	204,690	209,057
Cartera de créditos a la vivienda	127,563	151,066
Otras cuentas por cobrar	31,076	(17,670)
Otras cuentas por pagar	(117)	283
Amortización de certificados bursátiles	(363,715)	(342,276)
Recursos (utilizados) generados en la operación	(503)	460
(Disminución) aumento de efectivo y sus equivalentes de efectivo	(503)	460
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1,355	895
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 852	$ 1,355

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.

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos excepto por el valor de las Unidades de Inversión (UDIS) y de las Veces Salario Mínimo General (VSMG)

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 307190 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 31 de agosto 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 UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 10,149,100 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 Multiple, 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 del 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 cuenta con personal y todos los servicios legales y administrativos le son prestados por el Fiduciario

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 Públicos 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.

NIIF vigentes a partir de 2014

Las NIIF y modificaciones a las NIIF, que entraron en vigor en 2014, no tuvieron un efecto importante en la información financiera del Fideicomiso, son las siguientes:

Modificación a la NIC 32, "Instrumentos financieros: presentación", en la compensación de activos y pasivos financieros. Esta modificación aclara que el derecho a compensar no debe ser contingente en un evento futuro. También debe ser legalmente obligatorio para todas las contrapartes en el curso normal de negocios, al igual que en el evento de incumplimiento, insolvencia o bancarrota. La modificación también considera mecanismos de liquidación.

Modificaciones a la NIC 36, “Deterioro de activos” en las revelaciones de los montos recuperables de activos no financieros. Esta modificación removió ciertas revelaciones del monto recuperable de las Unidades Generadoras de Efectivo, las cuales fueron incluidas en la NIC 36 con la emisión de la NIIF 13.

Modificación a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” en cuanto a la modificación de instrumentos financieros derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas. Esta modificación considera cambios legislativos a instrumentos financieros derivados comúnmente denominados “over the counter” y el establecimiento de contrapartes centrales. Bajo la NIC 39, la modificación de instrumentos financieros derivados a contrapartes centrales resultaría en la discontinuación de contabilidad de coberturas. La modificación proporciona alivio de discontinuar la contabilidad de cobertura cuando la modificación de instrumentos de cobertura cumple con criterios específicos.

Otras normas, modificaciones e interpretaciones efectivas a partir del periodo financiero comenzando el 1 de enero de 2014 no tuvieron un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 30 de abril de 2015, por los funcionarios que los suscriben.

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

a. 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 registro, funcional y presentación del Fideicomiso.

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

b. 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.

c. 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.

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. Las cuentas por cobrar a los acreditados, 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. El saldo de otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su fecha de vencimiento.

d. 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.

e. Certificados bursátiles y obligaciones financieras

Los Certificados y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los Certificados y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva. 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. Debido a lo corto de su vencimiento las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable.

f. 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. Las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su vencimiento.

g. 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).

h. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU aplicable solo en 2013), por lo tanto no reconoce impuestos a la utilidad corrientes y diferidos.

i. 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 conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. Gastos por intereses

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

k. 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 2013 fue de 3.91% (3.90% en 2013).

l. 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 incremento en los resultados del ejercicio.

m. Pasivos denominados en UDI

Se registra 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 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 activo del Fideicomiso está representado por la cartera de crédito a la vivienda con valor nominal en VSMG, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado a la cartera de crédito a la vivienda.

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 activo y pasivo por su valor nominal en VSMG y UDIS es lo que constituye el riesgo de fluctuación. Es a la fecha de presentación de los reportes financieros, cuando se considera el valor del VSMG y de la UDI publicado (los valores correspondientes a cada día del año son publicados en el Diario Oficial y por el Banco de México, respectivamente) para reflejar la cantidad a la cual asciende el activo por cartera de créditos y 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 2014 y 2013.

	VSMG		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2014	2013	2014	2013
Activo:				
Cartera de crédito	93,849	99,485		
Pasivo:				
Certificados bursátiles			(764,193)	(868,063)
Posición larga (corta), neta	93,849	99,485	(764,193)	(868,063)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el SMG fue de $67.29 y $64.76, respectivamente. Al 30 de abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el SMG fue de $70.10.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor de la UDI fue de $5.270368 y $5.058731, respectivamente. Al 30 de abril de 2015, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de $5.315359.

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.

En el caso de inversiones en valores se tienen tasas fijas con vencimiento de corto plazo.

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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

E l 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 en su totalidad a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de los Certificados, excepto por la liquidez requerida para cubrir los gastos propios del Fideicomiso.

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 (estimados) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	2014		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 158,275	$3,953,286	$ 4,111,561

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro que le 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 el pasado, debido a la cantidad de acreditados no es práctico realizar un análisis individual, por lo que realiza 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 crédito. 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:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Efectivo en bancos	$ 16	$ 10
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	836	1,345
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 852	$1,355

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014		
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	30 días	2.92%	$836

	Al 31 de diciembre de 2013		
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
Actigober, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Instrumentos de Deuda (Actigob-e)	4 días	3.32 %	$1,345

El importe del efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su fecha de vencimiento.

En 2014 y 2013 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $335 y $434, respectivamente.

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

Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la cartera de crédito denominada en VSMG se integra como se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2014		
Cartera de créditos:	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$ 4,020,722	$ 1,830,751	$ 5,851,473
Pensionados	64,062	44,471	108,533
Fuera de sector	221,561	85,530	307,091
Prórroga	35,977	12,004	47,981
	$ 4,342,323	$ 1,972,755	$ 6,315,078

	Al 31 de diciembre de 2013		
Cartera de créditos:	Capital	Intereses devengados	Total cartera
Activos	$ 4,568,499	$ 1,584,705	$ 6,153,204
Pensionados	37,697	21,048	58,745
Fuera de sector	148,897	45,606	194,503
Prórroga	28,851	7,338	36,189
	$ 4,783,944	$ 1,658,697	$ 6,442,641

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 y 2013 la antigüedad de la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2014		
	Días de antigüedad		
Cartera vencida:	Entre 0 y 365	Más 365	Total cartera
Activo	$ 5,585	$ 42,562	$ 48,147
Pensionados	734	4,727	5,461
Fuera de sector	10,773	182,730	193,503
	$ 17,092	$ 230,020	$ 247,111

	31 de diciembre de 2013		
	Días de antigüedad		
Cartera vencida:	Entre 0 y 365	Más 365	Total cartera
Activo	$ 82,135	$ 55,656	$ 137,791
Pensionados	6,985	1,609	8,594
Fuera de sector	85,158	63,817	148,975
	$ 174,278	$ 121,082	$ 295,360

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la provisión por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $163,399 y $30,073 respectivamente, que representa el 66% y 10% 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 2014 y 2013 Fovissste (Fideicomitente) 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 2014 y 2013:

	2014	2013
Saldos al inicio del ejercicio	$ 30,073	$ 49,945
Más:		
Cargo (abono) a resultados	133,326	(19,872)
Saldos finales	$163,399	$ 30,073

Nota 7 - Certificados bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,149,100 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 12-3U), 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 2014 y 2013 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 2014	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2013
TFOVIS 12 3U	$4,857,329	31-ago-12	27-jun-42	3.85	$ 4,027,580	$ 4,391,295

* La tasa efectiva para 2014 es de 4.01% (4.01% en 2013), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es 80.30 y 94.14 UDI, respectivamente.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2014 y 2013 ascendió a $168,749 y $182,387, respectivamente. Adicionalmente, durante 2014 y 2013 la pérdida por la valorización de la UDI ascendieron a $173,801 y $170,061, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el precio de los Certificados se amortizó a 75.80 y 86.08 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 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 el IETU (IETU aplicable solo en 2013) 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 nuevos pronunciamientos y modificaciones con vigencia a partir del 1 de enero de 2015 o posterior, y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El Fideicomiso está en proceso de evaluar el impacto que tendrá la adopción de estas nuevas normas, las cuales se espera que no tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

La NIIF 9 "Instrumentos financieros", trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros. La versión completa de la NIIF 9 fue emitida en julio de 2014. Reemplaza las guías de la NIC 39 relacionadas con la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 retiene pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías principales de medición para activos financieros: los medidos a valor razonable con cambios en el estado de resultados, valor razonable con cambios en otros resultados integrales y los medidos a costo amortizado. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características contractuales de flujo de efectivo del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de capital sean medidas a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al comienzo, de presentar cambios en valores razonables en otros resultados integrales sin reciclaje. Ahora existe un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdidas incurridas utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no existieron cambios en cuanto a la clasificación y medición excepto por el reconocimiento de cambios de riesgo crediticio propio en otros resultados integrales para pasivos clasificados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 disminuye los requerimientos para la efectividad de cobertura al reemplazar la prueba de efectividad de cobertura de rangos efectivos. Requiere una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y el 'ratio de cobertura' debe ser igual al utilizado por la administración para propósitos de la administración de riesgos. Aún se requiere la documentación contemporánea pero difiere a la actualmente preparada bajo la NIC 39. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018. Se permite la adopción anticipada.

La NIIF 15, 'Ingresos procedentes de contratos con clientes' trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 'Ingresos' y la NIC 11 'Contratos de construcción' e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que aún no sean efectivas y que pudieran tener un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario