

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al
Fiduciario HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 303925 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Derechos de cobro por \$3,484,025 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$1,119,616.

Ver notas 5 y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles, sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros, involucra juicios significativos de la Administración, basado en hechos observables así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y, de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos, mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones sobre certificados bursátiles, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro \$186,279.

Ver nota 5 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

La estimación del deterioro de valor de los derechos de cobro involucra el uso de juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso para la evaluación de la capacidad de pago de los deudores, considerando los diversos factores establecidos por las NIIF para obtener evidencia objetiva de que un activo está deteriorado, a través de modelos estadísticos, así como la confiabilidad en la documentación y actualización de la misma, que sirve de insumo para la determinación del deterioro.

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración de la estimación del deterioro de los derechos de cobro y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron la evaluación a través de pruebas selectivas, tanto de los insumos utilizados como de la mecánica de cálculo con base en las metodologías vigentes, a través de la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros.

(Continúa)

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de extinguir el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

(Continúa)

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

(Continúa)



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 26 de abril de 2018.

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

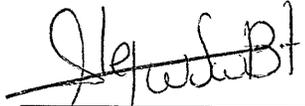
Activo	<u>2017</u>	<u>2016</u>	Pasivo y patrimonio	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 1,552	1,162	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	3,484,025	3,746,721	Cuentas por pagar	\$ 50,596	56,159
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	<u>(186,279)</u>	<u>(192,532)</u>	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	<u>1,119,616</u>	<u>1,509,234</u>
Derechos de cobro, neto	3,297,746	3,554,189	Total del pasivo	<u>1,170,212</u>	<u>1,565,393</u>
			Patrimonio:		
			Patrimonio	1,389,411	1,389,411
			Resultados acumulados	600,547	424,645
			Resultado del periodo	<u>139,128</u>	<u>175,902</u>
			Total del patrimonio	2,129,086	1,989,958
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	\$ <u>3,299,298</u>	<u>3,555,351</u>	Total del pasivo y patrimonio	\$ <u>3,299,298</u>	<u>3,555,351</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 26 de abril de 2018 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

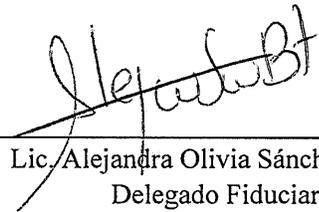
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 325,819	385,311
Gastos financieros (nota 6)	<u>(157,086)</u>	<u>(144,011)</u>
Ingresos financieros, neto	168,733	241,300
Deterioro de derechos de cobro, neto (nota 5)	<u>6,253</u>	<u>(24,426)</u>
Margen financiero, neto	174,986	216,874
Gastos de administración (nota 7)	(35,933)	(41,101)
Otros ingresos, neto	<u>75</u>	<u>129</u>
Resultado del periodo	<u>\$ 139,128</u>	<u>175,902</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 26 de abril de 2018 y firmados en su representación por Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del periodo</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,389,411	242,271	182,374	1,814,056
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	182,374	(182,374)	-
Resultado del periodo	-	-	175,902	175,902
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,389,411	424,645	175,902	1,989,958
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	175,902	(175,902)	-
Resultado del periodo	-	-	139,128	139,128
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ <u>1,389,411</u>	<u>600,547</u>	<u>139,128</u>	<u>2,129,086</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 26 de abril de 2018 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

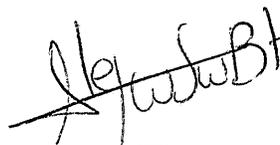
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del periodo	\$ 139,128	175,902
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(325,243)	(384,903)
Deterioro de los derechos de cobro	(6,253)	24,426
Gastos financieros	157,086	144,011
Intereses ganados	<u>(576)</u>	<u>(408)</u>
	(35,858)	(40,972)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	587,939	587,086
Otras cuentas por cobrar	-	15,730
Cuentas por pagar	(5,563)	51,962
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(482,341)	(530,086)
Gastos financieros pagados	(64,363)	(83,862)
Intereses ganados	<u>576</u>	<u>408</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	390	266
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>1,162</u>	<u>896</u>
Al final del año	<u>\$ 1,552</u>	<u>1,162</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 26 de abril de 2018 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 303925
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 303925 (el Fideicomiso) fue constituido el 9 de junio de 2011, entre el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (el Fiduciario), designándose a Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3 Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México.

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, iv) y el pago de los Certificados y los gastos, utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el contrato del mismo.

El Fideicomiso ha celebrado 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 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.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), mediante Oficio número 153/30798/2011, del 6 de junio de 2011, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 7,910,660 Certificados.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El Fideicomiso se extinguirá cuando los 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.

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 los Certificados 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. Ineval, S. A. de C. V.

El Fideicomiso no cuenta con personal y todos los servicios legales y administrativos le son prestados por el Fiduciario.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(2) Autorización y bases de preparación-

El 26 de abril de 2018, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y la Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida, Delegado Fiduciario, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

Toda la información financiera presentada ha sido redondeada a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

a) Base de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los rubros de Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles que se presentan a costo amortizado.

b) Moneda funcional y de informe

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos, obligaciones y patrimonio denominados en VSM y UDI's han sido revalorizados a pesos mexicanos.

En enero de 2016, entró en vigor el Decreto, en materia de Desindexación del Salario Mínimo (el Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo (SM) como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipotecarios del FOVISSSTE. El Decreto dio origen a la Ley para determinar el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA). Dicha Ley UMA entró en vigor el 30 de diciembre de 2016.

El valor diario, mensual y anual de la UMA es publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía dentro de los primeros 10 días del mes de enero de cada año y entran en vigor el 1° de febrero de dicho año.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

No obstante lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al SM (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el SM y la UMA.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones relevantes que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. El principal rubro sujeto a estas estimaciones y suposiciones es la estimación del deterioro de los derechos de cobro. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y suposiciones se revisan de manera regular. Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que ocurren y en períodos subsecuentes.

(3) Principales políticas contables-

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo disponibles en bancos e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de menos de tres meses y sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable; el efectivo y equivalentes de efectivo es usado por el Fideicomiso en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente en el estado de situación financiera a costo histórico y posteriormente a costo amortizado.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(b) *Activos y pasivos financieros-*

Los activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de cesión del FOVISSSTE de la cartera hipotecaria al Fideicomiso que generan la cuenta por cobrar o los derechos de cobro o bien en la fecha de emisión de certificados bursátiles misma que genera la obligación de pago.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como sigue:

Activos financieros

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar – Derechos de cobro.

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

Baja de activos y pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo o un pasivo financiero cuando los derechos de cobro o las obligaciones son liquidados, o bien cuando los riesgos y beneficios del activo o pasivo son transferidos a otra entidad, en este último caso la diferencia entre el valor en libros del activo o el pasivo y la contraprestación recibida se reconoce en los resultados del período.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(c) *Derechos de cobro-*

Los derechos de cobro son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El saldo de las otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable debido al corto plazo de su fecha de vencimiento.

Los derechos de cobro se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, debido a que cumplen con las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de cobro.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para el reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el SM y la UMA, dicho efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de “Ingresos financieros”.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Identificación y medición del deterioro

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados, si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida, haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y, ese evento 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.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado, incluye impagos o moras de parte del acreditado y reestructuración de un crédito.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria son evaluados colectivamente en busca de deterioro agrupándolos por características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fideicomiso utiliza un modelo de pérdida incurrida cuyos parámetros de incumplimiento, recuperación y deterioro se obtienen mediante modelos estadísticos de tendencias históricas ajustados de acuerdo al juicio de la Administración en relación a si, las condiciones actuales de economía y crédito son tales, que las pérdidas reales podrían ser mayores o menores que las sugeridas por los modelos históricos. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el calendario esperado de recuperaciones futuras son regularmente revisados contra resultados reales para asegurar que siguen siendo apropiadas.

Cuando ocurre un hecho posterior que ocasiona que disminuya el monto de la pérdida por deterioro, esta disminución de la pérdida por deterioro es reversada en el resultado del año.

Los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria están conformados contractualmente por un gran número de créditos, cada uno de los cuales constituye una fracción menor del monto total de dichos derechos, por lo que se clasifica a toda la cartera como individualmente no significativa. De esta forma se considera que es una cartera colectiva y por lo tanto el cálculo de reservas por deterioro se hace en forma grupal, basada en observaciones históricas.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(d) Pasivos financieros-

Los pasivos financieros se valúan al costo amortizado, el cual es la medida inicial de dicho pasivo menos los pagos del principal menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para el reconocimiento del gasto financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales denominados en UDI's, los cuales se valúan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización, se reconoce en resultados en el rubro de "Gastos financieros".

(e) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados.

(f) Comisiones-

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, se determinan en forma mensual aplicando un doceavo al monto equivalente al 0.75% del saldo insoluto de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, que se refleje en el reporte de cobranza que corresponda al período de generación con respecto del cual se calcula esta comisión, de conformidad con el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado por el Fideicomitente (Administrador) y el Fiduciario. Esta comisión es descontada de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de "Gastos de administración".

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(g) 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 los 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 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.

(h) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar, estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto), con el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero.

Adicionalmente los rubros de ingresos y gastos financieros incluyen los efectos de revalorización de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles.

(i) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso, será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo se integra por inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

<u>Títulos</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
<u>2017</u>			
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondo de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	30 días	7.37%	\$ 1,041
Certificados de Tesorería de la Federación	3 días	5.95%	<u>511</u>
			\$ 1,552
			=====
<u>2016</u>			
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	30 días	5.66%	\$ 963
Certificados de Tesorería de la Federación	3 días	4.30%	<u>199</u>
			\$ 1,162
			=====

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a \$576 y \$408, respectivamente.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la UMA mensual que asciende a \$2.29 y \$2.22, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominado en UMA o VSM, reconocido en el rubro de “Derechos de cobro” y en resultados en el rubro de “Ingresos financieros” por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascendió a \$123,538 y \$165,285, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los derechos de cobro denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integra como se muestra continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	\$ 2,384,390	2,768,891
Pensionados	663,369	580,371
Fuera de sector	433,173	389,003
Prórroga	<u>3,093</u>	<u>8,456</u>
	\$ 3,484,025	3,746,721
	=====	=====

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de los intereses devengados asciende a \$201,705 y \$219,618, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos financieros”.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$186,279 y \$192,532, respectivamente. La estimación por deterioro de los derechos de cobro 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados asciende a (\$6,253) y \$24,426, respectivamente.

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	\$ 192,532	168,106
(Reversión) deterioro reconocido en resultado del ejercicio	<u>(6,253)</u>	<u>24,426</u>
Saldo al final del año	\$ 186,279 =====	192,532 =====

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos financieros y pasivos financieros.

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 7,910,660 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/30798/2011 del 6 de junio de 2011, 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 bajo la clave TFOVIS 11-U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 4.70%.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos, excepto valor de la UDI)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 1,119,616 =====	1,509,234 =====

En la nota 8 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor de la UDI asciende a 5.9346 y 5.5629, respectivamente, lo cual generó un efecto de valorización de \$87,634 y \$56,655, respectivamente, que se registran en el rubro de “Gastos financieros”.

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, dichos intereses ascienden a \$69,452 y \$87,356, respectivamente, los cuales están registrados en el estado de resultados en el rubro de “Gastos financieros”.

Durante 2017 y 2016, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$482,341 y \$530,086, respectivamente, y pagos de intereses por \$64,363 y \$83,862, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras S&P Global Ratings y Fitch Ratings de México, S. A. de C. V., respectivamente, se describen a continuación:

- a) “mxAAA (sf)”.- La calificación refleja los niveles de protección crediticia con los que cuentan las transacciones y el sólido desempeño que han tenido los portafolios bursatilizados, los cuales han mostrado bajos niveles de cartera vencida.
- b) “AAA(mex)vra”.- Representa la máxima calificación en su escala de calificaciones domésticas. Esta se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(7) Compromisos-

Con fecha 7 de junio de 2011, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$29,973 y \$34,488, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con Administradora de Activos Financieros, S. A. de C. V., quien es responsable de la supervisión y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,481 y \$1522, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

(8) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos anteriormente mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

Marco de administración de riesgos

El Fideicomiso ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen a las instituciones financieras.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un acreditado o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria de acreditados en valores del Fideicomiso.

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.

Inversiones

El Fideicomiso invierte su disponible en instrumentos de bajo riesgo y baja duración. Por lo que el riesgo de contraparte y de mercado es mínimo.

Garantías

La garantía de los derechos de cobro está representada por créditos hipotecarios.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Deterioro de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los deudores hipotecarios, como por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los deudores hipotecarios con los créditos hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos créditos hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los deudores hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el patrimonio de los distintos Fideicomisos emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada emisión.

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<u>Días de antigüedad</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
0 a 90 días	\$ 3,196,360	3,493,139
91 a 365 días	121,181	87,004
1 a 2 años	38,020	26,817
Más a 2 años	<u>128,464</u>	<u>139,761</u>
	\$ 3,484,025	3,746,721
	=====	=====

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

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 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Los derechos de cobro tienen una vida máxima entre 20 y 30 años, mientras que los pasivos financieros tienen una vida máxima de 30 años, que podría reducirse en caso de tener excedentes de flujo en el Fideicomiso que permita una amortización anticipada.

A continuación, se muestran los vencimientos contractuales remanentes estimados de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

<u>2017</u>	Efectivo y equivalentes <u>de efectivo</u>	Derechos <u>de cobro</u>	Certificados <u>bursátiles</u>
Valor en libros	\$ 1,552 =====	3,484,025 =====	1,119,616 =====
6 meses ó menos	\$ 1,552	299,017	294,443
6 meses a 2 años	-	904,098	803,741
2 a 5 años	- -----	<u>1,830,060</u>	<u>91,496</u>
Flujo de efectivo	\$ 1,552 =====	3,033,175 =====	1,189,680 =====
<u>2016</u>			
Valor en libros	\$ 1,162 =====	3,746,721 =====	1,509,234 =====
6 meses ó menos	\$ 1,162	277,530	36,101
6 meses a 2 años	-	832,590	108,699
2 a 5 años	- -----	<u>1,760,043</u>	<u>1,579,621</u>
Flujo de efectivo	\$ 1,162 =====	2,870,163 =====	1,724,421 =====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

La magnitud del riesgo de mercado se estima mediante la sensibilidad del valor razonable del activo y del pasivo.

Administración del capital

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el patrimonio. Se estructura con un nivel de aforo alto para asegurar la alta calidad crediticia de los certificados emitidos. Adicionalmente, al originarse con un aforo objetivo, este crece en el tiempo debido a la diferencia de tasas entre los créditos que respaldan los derechos de cobro y las obligaciones sobre los certificados bursátiles.

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad**Valor razonable de la cartera hipotecaria****Metodología**

Debido a que los certificados bursátiles no tienen mercado secundario a partir del cual se podría calcular directamente el valor al que se venden, el valor razonable de los créditos se calcula utilizando un modelo con información de los créditos y de los mercados financieros. El valor de los créditos se estima como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos. Para descontar los flujos se utiliza una estimación de la tasa costo de una institución hipotética que estuviera interesada en originar y vender estos créditos. El resultado representa la valuación a la que se estaría dispuesto a vender los créditos. Se realizan los siguientes pasos:

- El valor razonable de los créditos se calcula como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos.
- Inicialmente, se proyectan los pagos contractuales. Esto consiste de los pagos que se recibirían si no hubiese ninguna variación sobre las condiciones iniciales del crédito.
- Los pagos se ajustan para reflejar pérdidas esperadas por riesgo de incumplimiento.
- Se consideran las recuperaciones esperadas de cartera incumplida.
- Las Probabilidades de Incumplimiento y las tasas de severidad usadas son las que se obtienen de aplicar la metodología propuesta por la Comisión.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

<u>Emisión</u>	<u>Activo</u>				<u>Valor neto (en libras)</u>
	<u>31 de diciembre</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Deterioro</u>		
TFOVIS 11-U	2017	\$ 3,484,025	(186,279)		3,297,746
TFOVIS 11-U	2016	3,746,721	(192,532)		3,554,189
		=====	=====		=====

<u>Emisión</u>	<u>Valor razonable del Activo</u>				
	<u>31 de diciembre</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor razonable estresado</u>	<u>Variación</u>	<u>Variable estresada</u>
TFOVIS 11-U	2017	\$ 3,623,664	3,547,531	(76,133)	La recuperación de la cartera
TFOVIS 11-U	2016	3,830,967	3,750,264	(80,703)	incremento de 1% en la probabilidad de incumplimiento
		=====	=====	=====	

Análisis de sensibilidad de la cartera hipotecaria

El análisis de sensibilidad se realiza calculando el valor razonable bajo la tasa costo con un incremento adicional bajo el siguiente escenario:

- Se calcula la sensibilidad a movimientos de ± 100 puntos base.

<u>Emisión</u>	<u>Sensibilidad del activo bajo valor razonable</u>		
	<u>31 de diciembre</u>	<u>Incremento paralelo100 pb</u>	<u>Disminución paralelo 100 pb</u>
TFOVIS 11-U	2017	3,286,579	3,438,706
TFOVIS 11-U	2016	3,479,316	3,635,203
		=====	=====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa cupón, misma que, coincide con el principal derivado principalmente de la poca variación respecto a su amortización programada, dicho valor razonable se muestra a continuación:

<u>Emisión</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>Saldo pasivo</u>
TFOVIS 11-U	2017	\$ 1,119,616
TFOVIS 11-U	2016	1,509,234
		=====

<u>Emisión</u>	<u>Valor razonable del pasivo</u>								
	<u>31 de diciembre</u>	<u>Precio Valor</u>	<u>Precio sucio</u>	<u>Variación limpio</u>	<u>Variación precio sucio</u>	<u>precio limpio</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
TFOVIS 11-U	2017	\$ 1,119,616	1,134,259	1,133,671	14,643	14,055	-	1,134,259	-
TFOVIS 11-U	2016	1,509,234	1,578,042	1,577,447	68,808	68,213	-	1,578,042	-
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Análisis de sensibilidad del pasivo

La variación del 10% y 5% en el precio de la UDI, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, habría afectado el costo amortizado de los certificados bursátiles denominados en UDI, en los montos que se muestran a continuación:

<u>Emisión</u>	<u>Sensibilidad del pasivo</u>				
	<u>31 de diciembre</u>	<u>Incremento del 5% precio de la UDI</u>	<u>Disminución del 5% precio de la UDI</u>	<u>Incremento del 10% precio de la UDI</u>	<u>Disminución del 10% precio de la UDI</u>
TFOVIS 11-U	2017	1,175,597	1,063,635	1,231,578	1,007,654
TFOVIS 11-U	2016	1,584,695	1,433,772	1,660,157	1,358,310
		=====	=====	=====	=====

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 303925

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(9) Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas-

La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*, es efectiva para los periodos anuales sobre los que se informa, comenzados el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

La nueva norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de los activos financieros, los activos financieros son clasificados y medidos con base en el modelo de negocios en el que se mantienen y las características de sus flujos de efectivo contractuales. Se adicionan cambios en relación con los pasivos financieros y se requiere que se lleve a cabo la evaluación del deterioro de los activos financieros con base en modelos de pérdida esperada. La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1° de enero de 2018 o posteriores. De acuerdo con estimaciones preliminares se espera que el impacto por la adopción de IFRS 9 sea un incremento en el nivel requerido de reservas, sin embargo aún no se ha cuantificado un estimado de dicho incremento.