

***Fideicomiso Irrevocable Número 2542,  
Administrado por Banco INVEX, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo  
Financiero***

Estados Financieros Dictaminados  
31 de diciembre de 2017 y 2016

***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado  
por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero***

Índice

31 de diciembre de 2017 y 2016

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los Auditores Independientes .....	1 a 5
Estados financieros:	
Balances generales .....	6
Estados de resultados integrales.....	7
Estados de cambios en el patrimonio .....	8
Estados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 24



## **Informe de los Auditores Independientes**

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 2542, administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca de Múltiple, INVEX Grupo Financiero

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 2542 (Fideicomiso) administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 2542 al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (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 relación con la Auditoría de los Estados Financieros” de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



### **Cuestión clave de auditoría**

Estimación por deterioro de cartera de créditos

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos se evalúa en forma periódica.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos (\$6,535,032 mil al 31 de diciembre de 2017) y la estimación por deterioro relacionada (\$113,275 mil al 31 de diciembre de 2017) y porque el proceso de determinación de la estimación por deterioro de la cartera de créditos involucra estimaciones que están sujetas al juicio de la Administración del Fideicomiso.

En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la metodología utilizada para determinar la estimación por deterioro de la cartera de créditos, la cual considera: la antigüedad de la cartera vencida y el historial de recuperaciones de la cartera vencida.

### **Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para la determinación de la estimación por deterioro de cartera de créditos. En particular hemos:

- Obtenido la clasificación de la cartera en vigente y vencida (con antigüedad mayor a 89 días), y comparado con la fecha de exigibilidad contenida en el sistema y utilizada para determinar los días de antigüedad del crédito.
- Cotejado el saldo insoluto de la cartera de crédito contra los saldos contables del sistema de cartera de crédito.
- Cotejado selectivamente el historial de recuperaciones con la información de los sistemas de cartera de crédito.
- Evaluado si el comportamiento histórico de la cartera vencida contra la cartera total y de recuperaciones fueron considerados en el factor de incobrabilidad aplicado a los saldos insolutos para determinar la estimación por deterioro.
- Evaluado y realizado un análisis comparativo del comportamiento de las tendencias históricas de los saldos considerados como vencidos y su relación con la estimación por deterioro de la cartera de créditos, para verificar si los supuestos de años anteriores pudieran considerarse muy optimistas.
- Reprocesado de manera independiente el cálculo de la estimación considerando la metodología interna, los datos de la antigüedad de la cartera vencida y el historial de recuperaciones.



### **Información adicional**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pero no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo.

No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

### **Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con los Estados Financieros**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

### **Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan 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 son inadecuadas, 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 en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, 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.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

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

Ciudad de México, 30 de abril de 2018

**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado  
por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**

Balances Generales

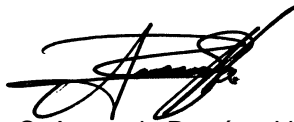
(Notas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11)

31 de diciembre de 2017 y 2016

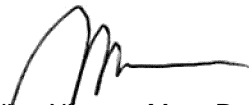
Miles de pesos mexicanos

<b>Activo</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 259	\$ 194
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 5)	6,535,032	6,605,026
Estimación por deterioro de cartera de crédito	<u>(113,275)</u>	<u>(106,106)</u>
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	<u>6,421,757</u>	<u>6,498,920</u>
<b>Total activo</b>	<b><u>\$ 6,422,016</u></b>	<b><u>\$ 6,499,114</u></b>
<b>Pasivo</b>		
Certificados bursátiles (Nota 7)	\$ 5,419,818	\$ 5,465,304
Otras cuentas por pagar	<u>16,159</u>	<u>20,140</u>
<b>Total pasivo</b>	<b><u>5,435,977</u></b>	<b><u>5,485,444</u></b>
<b>Patrimonio (Nota 8)</b>		
Patrimonio contribuido	938,121	938,121
Resultado de ejercicios anteriores	75,549	(36,990)
Resultado del ejercicio	<u>(27,631)</u>	<u>112,539</u>
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>986,039</u></b>	<b><u>1,013,670</u></b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b><u>\$ 6,422,016</u></b>	<b><u>\$ 6,499,114</u></b>

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



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



Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario



Claudia Álvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

Estados de Resultados Integrales

(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

---

*Miles de pesos mexicanos*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses	\$ 597,283	\$ 658,212
Gasto por intereses	<u>(542,556)</u>	<u>(374,395)</u>
Margen bruto	54,727	283,817
Estimación por deterioro de cartera de crédito	<u>(7,169)</u>	<u>(88,221)</u>
Margen financiero	47,558	195,596
Gastos de administración	<u>(75,189)</u>	<u>(83,057)</u>
Resultado del ejercicio	(27,631)	112,539
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral	<u>\$ (27,631)</u>	<u>\$ 112,539</u>

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



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



Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario



Claudia Alvarez Melendez  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**


Estados de Cambios en el Patrimonio  
(Nota 8)

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016


*Miles de pesos mexicanos*

	<u>Patrimonio contribuido</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del periodo</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 938,121	\$ -	(\$ 36,990)	\$ 901,131
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	(36,990)	36,990	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,539</u>	<u>112,539</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	938,121	(36,990)	112,539	1,013,670
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	112,539	(112,539)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27,631)</u>	<u>(27,631)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 938,121</u>	<u>\$ 75,549</u>	<u>\$ (27,631)</u>	<u>\$ 986,039</u>

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

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

  
Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario

  
Claudia Alvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

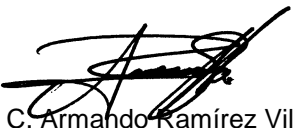
Estados de Flujo de Efectivo

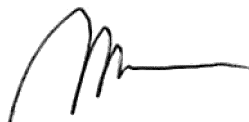
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

*Miles de pesos mexicanos*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	\$ (27,631)	\$ 112,539
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Estimación por deterioro de cartera de crédito	7,169	88,221
Valorización de la cartera de crédito en UMA (VSMG en 2016)	(219,361)	(274,572)
Valorización de los certificados en UDIS	<u>355,222</u>	<u>184,103</u>
	115,399	110,291
Cartera de créditos a la vivienda, neto	289,355	224,941
Otras cuentas por cobrar	-	16,266
Otras cuentas por pagar	(3,981)	12,714
Amortización de certificados bursátiles	<u>(400,708)</u>	<u>(364,257)</u>
Recursos generados (utilizados) en la operación	<u>65</u>	<u>(45)</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	65	(45)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>194</u>	<u>239</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 259</u>	<u>\$ 194</u>

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

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

  
Talina Kimena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario

  
Claudia Álvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

*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 2542 (Fideicomiso) administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, (Fiduciario) fue constituido el 25 de agosto de 2015, con domicilio en Miguel Noreña número 28, San José Insurgentes, C. P. 03900 Benito Juárez, Ciudad de México, 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 153/5291/2015, del 27 de abril de 2015, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$16,000,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la segunda emisión de 10,887,119 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 a la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como garante y c) en tercer lugar al tenedor de la constancia. Actuando Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados.

El Garante y el Fiduciario celebraron un contrato de garantía de pago oportuno, incondicional e irrevocable en beneficio de los Tenedores, en virtud del cual el garante garantizara el pago y cumplimiento tanto del principal como de los intereses ordinarios de la Emisión hasta por una cantidad equivalente al 23.2% del saldo insoluto de los Certificados.

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

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

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

- a. Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- b. Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta de Fideicomiso.
- c. En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.
- d. Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- e. Llevar a cabo la emisión de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.
- f. Suscribir cualesquier, documentos, solicitudes, peticiones, avisos y notificaciones que sean necesarias o convenientes a fin de llevar a cabo la Emisión, oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa o mantener su registro, incluyendo más no limitándose a cualquier gestión o promoción ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), o al S. D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, 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 2017 y 2016 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. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por el efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por pagar que son a corto plazo y que han sido valuados a su valor razonable.

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.

Para el ejercicio que inicio el 1 de enero de 2017, no existieron modificaciones o nuevas NIIF aplicables al Fideicomiso.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

## **Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017 y 2016**

---

### Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 30 de abril de 2018, por los funcionarios que los suscriben.

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas consistentemente, 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. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos, obligaciones y patrimonio denominados en VSMG 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 como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipotecarios. Para cubrir los fines anteriores se creó la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualiza anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). No obstante, lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (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 Salario Mínimo y la UMA.

Al 31 de diciembre de 2017 el SMG y la UMA fueron de \$80.04 y \$75.49, respectivamente (en 2016 el SMG y la UMA fueron de \$73.04).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2017, se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6º transitorio, la actualización de los créditos para el ejercicio 2016, se realizó en función al incremento al Salario Mínimo que para dicho periodo acordó la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

Los créditos que se encuentren otorgados en VSM, se mantendrán bajo esta indexación y no perderán sus características, condiciones, apoyos y ventajas para los trabajadores.

#### 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.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

## 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. 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 por cobrar

Los créditos 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.

## 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.

La cartera de crédito tiene como objetivo primario recolectar los flujos de efectivo para cubrir el pago de los Certificados y sus intereses y no para realizar su enajenación, consecuentemente, al realizarse el pago total de los Certificados, la cartera de créditos será regresada al Fideicomisario, con el valor en libros correspondiente.

## e. Certificados 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.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

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

De acuerdo a las disposiciones fiscales aplicables vigentes, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (ISR), y se considera que es el Fideicomitente quien reconoce los efectos de estos impuestos a la utilidad en su propia información financiera.

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 SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. El incremento de UMA en 2017 fue de 3.36% (el incremento del SMG fue de 4.19% en 2016).

l. Activos denominados en VSMG

El saldo insoluto de los créditos denominados en VSMG se valoriza con base en la UMA o el SMG vigente correspondiente, el que sea menor, registrando el ajuste por incremento en los resultados del ejercicio.



# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

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. Administración de riesgos

El cumplimiento en materia de Administración Integral de Riesgos se lleva a cabo mediante el reconocimiento de preceptos fundamentales para la eficiente y eficaz administración de los riesgos, evaluando los mismos en el entorno de los riesgos cuantificables y no cuantificables y bajo la visión de que se satisfagan los procesos básicos de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación de los mismos.

Como se ha mencionado en la Nota 1, el principal activo del Fideicomiso está representado por los créditos hipotecarios denominados en VSMG, de igual forma el principal pasivo lo representan los Certificados denominados en UDI, ambas unidades hasta el 2017 con una vinculación evidente a la inflación; por lo anterior el principal riesgo cuantificable lo representa el crecimiento inflacionario, dado que los créditos hipotecarios son superiores a los Certificados, la exposición al crecimiento inflacionario queda mitigado para el Fideicomiso, en virtud de su posición financiera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera de crédito - Neto	<u>\$6,421,757</u>	<u>\$ 6,498,920</u>
Certificados	<u>\$5,419,818</u>	<u>\$ 5,465,304</u>

Por otra parte, dentro de los análisis de riesgo no se contempla métodos como el análisis de sensibilidad, en virtud de que el mismo no arroja resultados relevantes para la información financiera o análisis de decisiones, ya que estos métodos resultan útiles en escenarios con variables volátiles, lo cual no es el caso del Fideicomiso en virtud de los siguientes indicadores históricos:

# **Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

1. Tasa de inflación controlada en los últimos 5 años (UDI):

<u>Año</u>	<u>Tasa inflación</u>
2013	3.9700%
2014	4.0800%
2015	2.1300%
2016	3.3600%
2017	6.7700%
Promedio	4.0600%

2. Salario mínimo apegado a la inflación en los últimos 5 años (SMG):

<u>Año</u>	<u>VSM</u>	<u>% incremento</u>
2013	64.76	3.9%
2014	67.29	3.9%
2015	70.10	4.2%
2016	73.04	4.2%
2017	80.04	9.6%
Promedio		5.2%

3. Unidad de medida en sus primeros años (UMA):

<u>Año</u>	<u>VSM</u>	<u>% incremento</u>
2016	73.04	
2017	75.49	3.4%
Promedio		3.4%

4. Créditos hipotecarios denominados en VSMG.
5. Certificados en UDIS.
6. Ningún crédito hipotecario irrecuperado en la historia del Fideicomiso.
7. El pago puntual e inclusive anticipado de los Certificados.

En virtud de lo anterior para efectos del Fideicomiso se considera adecuado el análisis de 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.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

El pasivo bursátil del Fideicomiso está representado por la emisión de Certificados con valor nominal en UDI, 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 VSM 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 de la Federación 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 del SMG o UMA y de la UDI respecto del peso, por lo que el riesgo ante un alza o baja inesperada en el valor del SMG o UMA y de la UDI, serán asumidos por el Fideicomiso.

A continuación, se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	31 de diciembre de			
	VSM		UDI	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo:				
Cartera de crédito	86,568	90,430	-	-
Pasivo:				
Certificados bursátiles	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(913,265)</u>	<u>(982,459)</u>
Posición larga (corta), neta	<u>86,568</u>	<u>90,430</u>	<u>(913,265)</u>	<u>(982,459)</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la UMA fueron de \$75.49 y \$73.04, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2017 se incrementó en \$219,361. Al 30 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$80.60.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el SMG fueron de \$80.04 y \$73.04, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2016 se incrementó en \$274,572. Al 30 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$88.36.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor de la UDI fue de \$5.934551 y \$5.562883, respectivamente. Al 30 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de 6.026212.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

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 2017 y 2016, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a diversos riesgos financieros relacionados esencialmente con la posibilidad de seguir realizando de forma consistente la cobranza de los créditos hipotecarios que genera los recursos monetarios necesarios para dar cumplimiento a los Certificados. Las retenciones por cuestión de cobros son realizadas de forma mensual y de forma automática, por lo que siempre se ha contado con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones.

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

iv. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, los cuales están enfocados 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 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 2017 y 2016, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	2017		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	<u>\$178,457</u>	<u>\$5,241,361</u>	<u>\$5,419,818</u>

**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

	<u>2016</u>		
	<u>Menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
Pasivo contractual por emisión de Certificados	<u>\$186,426</u>	<u>\$5,278,878</u>	<u>\$5,465,304</u>

**Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:**

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

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

El Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos, considerando las pérdidas incurridas en el pasado, debido a la cantidad de acreditados no es práctico realizar un análisis individual, aplicando al saldo insoluto de los créditos un factor determinado con base en los historiales de pérdidas de la cartera de crédito. De acuerdo con lo anterior, se incrementa el saldo de esta estimación con base en el análisis colectivo y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera de crédito. Los incrementos a esta estimación se registran dentro de los resultados operativos en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta estimación se ha aplicado consistentemente y ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos no recuperables.

**Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	<u>\$ 259</u>	<u>\$194</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

<u>Títulos</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
Fondo SAM Deuda Corto Plazo 6, S.A. de C.V. Fondo de Inversión en Instrumentos de Deuda (STERGOB)	-	3.71%	<u>\$259</u>

***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

<u>Títulos</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>		
	<u>Plazo</u>	<u>Tasa</u>	<u>Importe</u>
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	5.66%	\$ 72
Bono de Desarrollo del Gobierno Federal (Bondes D)	3 días	5.63%	<u>122</u>
			<u>\$194</u>

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

En 2017 y 2016 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$710 y \$364, respectivamente.

**Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2016 la cartera de créditos denominada en VSMG que incluye capital e intereses se integra a continuación:

<u>Cartera de crédito</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos	\$ 5,994,634	\$ 6,340,223
Pensionados	154,756	71,783
Fuera del sector	351,671	165,378
Prórroga	<u>33,971</u>	<u>27,642</u>
	<u>\$ 6,535,032</u>	<u>\$ 6,605,026</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

En 2017 y 2016 los intereses devengados ascendieron a \$377,100 y \$383,161, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartera vencida	<u>\$236,669</u>	<u>\$105,823</u>

**Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a \$113,275 y \$106,106, respectivamente, que representan el 48% y 100% de la cartera vencida, cuya antigüedad menor y mayor a un año es del 36% y 64% (58% y 42% en 2016), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

En 2017 y 2016 el Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial S. A. B. y Seguros Inbursa, S. A., Grupo Financiero Inbursa, respectivamente, para la cobertura de mortandad de la totalidad de los créditos otorgados.

A continuación, se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del periodo	\$106,106	\$ 17,885
Más:		
Cargo a resultados	<u>7,169</u>	<u>88,221</u>
Saldos finales	<u>\$113,275</u>	<u>\$106,106</u>

**Nota 7 - Certificados:**

El pasivo corresponde a los 10,887,119 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/5291/2015 del 27 de abril de 2015, 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 (TFOVICB 15-2U), 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 2017 y 2016 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 (%) <sup>*</sup>	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
					<u>2017</u>	<u>2016</u>
TFOVICB 15 2U	\$5,762,745	28-agosto-15	26-may-45	5.70	<u>\$5,419,818</u>	<u>\$5,465,304</u>

\* La tasa efectiva para 2017 es de 3.48% (3.35% en 2016), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es \$5,162,980 y \$5,365,390 (79.91 y 88.59 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

## **Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017 y 2016**

---

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2017 y 2016 ascendió a \$187,333 y \$190,292, respectivamente. Adicionalmente, durante 2017 y 2016 las pérdidas por la valorización de la UDI ascendió a \$355,222 y \$184,103, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el precio de los Certificados se amortizó a 83.88 y 90.24 UDI, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras Moody's de México, S. A. de C. V., Fitch Ratings de México, S. A. de C. V. y HR Ratings de México, S. A. de C. V., respectivamente, se describen a continuación:

- a. "Aaa.mx".- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.
- 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.
- c. "HR AAA (E)".- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.

### **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 correspondiente a las operaciones del Fideicomiso, son reconocidos y solventados por el Fideicomitente.

### **Nota 10 - Compromisos:**

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; 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 muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. En 2017 y 2016 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$50,457 y \$58,820, respectivamente, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.



# ***Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero***

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con Administradora de Activos Financieros, S. A., quien es responsable de la supervisión y monitoreo de los derechos de cobro.

En 2017 y 2016, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por \$1,481 y \$1,522, respectivamente, se reconoce en resultados en el rubro de gastos de administración.

## **Nota 11 - 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 2017 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.

### 1 de enero de 2018

NIIF 9 “Instrumentos financieros y modificaciones asociadas a otras normas”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Medición y reconocimiento” con un solo modelo que inicialmente tiene dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable. La clasificación de activos de deuda será conducida por el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda es medido a costo amortizado si:

- a. El objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para la obtención de flujos de efectivo contractuales, y
- b. Los flujos de efectivo contractuales del instrumento meramente representan pagos del principal e intereses.
  - Una tercera categoría de medición (valor razonable a través de Otros Resultados Integrales [ORI]) para ciertos activos financieros que son instrumentos de capital.
  - Un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que involucra un enfoque de 3 etapas por lo cual los activos financieros pasan por las tres etapas al cambiarse su calidad de crédito. La etapa dicta cómo una entidad mide pérdidas por deterioro y aplica el método de tasa de interés efectiva. Un enfoque simplificado es permitido para activos financieros que no tienen un componente financiero significativo (ej. cuentas por cobrar). En el reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas del día 1 igual a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses (o la vida de las pérdidas de crédito esperadas por las cuentas por cobrar), al menos que los activos se consideren deteriorados de crédito.
  - Para periodos financieros iniciando antes del 1 de febrero de 2015, las entidades pueden elegir la aplicación anticipada de la NIIF 9 por lo siguiente:
    - Los requerimientos de riesgos de crédito para pasivos financieros.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 2542, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**


Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016

---

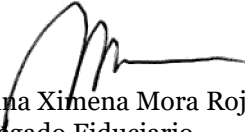
- Requerimientos de clasificación y medición para activos y pasivos financieros y contabilidad de cobertura.
- Después del 1 de febrero de 2015, las nuevas reglas deben ser adoptadas en su totalidad.

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 2018, 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.



Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario



Claudia Álvarez Meléndez  
Delegado Fiduciario