Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2018

Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Índice

31 de diciembre de 2018

Contenido | Página

Dictamen de los Auditores Independientes ..... 1 a 5

Estados financieros:

Balance general 6

Estado de resultado integral 7

Estado de cambios en el patrimonio 8

Estado de flujos de efectivo 9

Notas sobre los estados financieros ..... 10 a 29

Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 3405 (Fideicomiso) administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al periodo del 10 de abril (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, 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 3405 al 31 de diciembre de 2018 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 requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a las pérdidas crediticias esperadas, de conformidad a lo establecido en la nueva norma NIIF 9 "Instrumentos financieros" vigente a partir del 1 de enero de 2018. Dicho modelo implica identificar, para la cartera, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos ($13,123,901 mil al 31 de diciembre de 2018) y la estimación por deterioro relacionada ($129,313 mil al 31 de diciembre de 2018) y porque a partir de este ejercicio se modificó la norma aplicable para determinar esta provisión, y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la administración.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en 1) la metodología utilizada por la administración, 2) los datos de entrada clave considerados y 3):

- La clasificación de las carteras crediticias hipotecarias (corriente, prórroga y vencida), probabilidad de incumplimiento de acuerdo a la información histórica de los créditos (PD) y la severidad de la pérdida (LGD) se considerando la metodología de Basilea.

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso de clasificación de cartera de créditos vigente y vencida.

En particular hemos:

Evaluado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso

- Mediante pruebas selectivas, evaluamos los datos de entrada clave, de la siguiente manera:

  - Saldos de cartera al 31 de diciembre de 2018 del reporte de la cartera de crédito, cotejando contra el saldo del estado de cuenta del acreditado.

  - Clasificación de la cartera en corriente, prórroga y vencida según reporte de la cartera de crédito contra el último pago realizado por el cliente según su estado de cuenta.

- Comparamos que los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera.

- Recalculamos la estimación por deterioro de la cartera, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.

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 y nuestro dictamen de auditoría relacionado, el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros y no 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 cuando se encuentre disponible 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.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno del Fideicomiso y en dicho informe, de corresponder.

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 trascurso 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.

C.P.C. Gustavo Vilchis Hernández
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

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

Miles de pesos mexicanos

Activo	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 188
Cartera de crédito a la vivienda	13,123,901
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(129,313)
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	12,994,588
Otras cuentas por cobrar	187,386
Total activo	$ 13,182,162
Pasivo	
Certificados bursátiles (Nota 7)	$ 11,530,244
Otras cuentas por pagar	6,779
Total pasivo	11,537,023
Patrimonio (Nota 8)	
Patrimonio contribuido	1,953,544
Resultado del ejercicio	(308,405)
Total patrimonio	1,645,139
Total pasivo y patrimonio	$ 13,182,162

Las once notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

Victor Manuel Perez Lima
Delegado Fiduciario

Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estado de Resultados Integrales
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)

Miles de pesos mexicanos

	2018
Ingresos por intereses	$ 668,186
Gasto por intereses	(784,766)
Margen bruto	(116,580)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(129,313)
Margen financiero	(245,893)
Gastos de administración	(62,512)
Resultado del ejercicio	(308,405)
Otros resultados integrales	-
Resultado integral	($ 308,405)

Las once notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

Victor Manuel Pérez Lima
Delegado Fiduciario

Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estado de Cambios en el Patrimonio
(Nota 8)

Miles de pesos mexicanos

	Patrimonio contribuido	Resultado del período	Total
Aportación neta inicial	$1,953,544	$ -	$1,953,544
Resultado del periodo	-	(308,405)	(308,405)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$1,953,544	($ 308,405)	$1,645,139

Las once notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

Victor Manuel Pérez Lima
Delegado Fiduciario

Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3405, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estado de Flujos de Efectivo

Miles de pesos mexicanos

	2018
Actividades de operación	
Resultado del ejercicio	($ 308,405)
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:	
Estimación por deterioro de cartera de crédito	129,313
Valorización de la cartera de crédito en UMA	-
Valorización de los certificados en UDIS	367,627
	188,535
Aportación inicial de patrimonio	1,953,544
Cartera de crédito a la vivienda, neto	(13,123,901)
Otras cuentas por cobrar	(187,386)
Otras cuentas por pagar	6,779
Amortización de certificados bursátiles	11,162,617
Recursos generados en la operación	188
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	188
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 188

Las once notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

Karla Ivette Ruiz Barreto
Delegado Fiduciario

Fernando Javier Lepine Camarena
Delegado Fiduciario

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos excepto por el valor de las Unidades de Inversión (UDIS), de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y de las Veces Salario Mínimo General (VSMG)

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 3405 (Fideicomiso) administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 10 de abril de 2018, 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 153/11598/2018, del 10 de abril de 2018, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta $15,000,000 o su equivalente en UDI o UMA, con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 19,892,100 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar 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 Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, 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 garantizará 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.

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. Indeval 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 2018 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, otras cuentas por cobrar 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.

Cambios en políticas contables

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por los Fideicomisos.

Las siguientes normas y modificaciones han sido adoptadas por los Fideicomisos para el ejercicio que tuvo inicio el 1 de enero de 2018:

1. NIIF 9 "Instrumentos financieros (IF)":

   Naturaleza del cambio – La NIIF 9 establece requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) generalidades sobre la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 reemplaza la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición".

   El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.

2. NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes":

   Naturaleza del cambio - La NIIF 15 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" e interpretaciones relacionadas.

   No se tuvo un impacto por la entrada en vigor de esta norma.

3. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las normas han sido publicadas, las cuales no tuvieron impacto al 31 de diciembre de 2018.

   - NIIF 16 Arrendamiento.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 30 de abril de 2019, por los funcionarios que los suscriben.

Resumen de políticas de contabilidad significativa

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

a. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión. 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 2018 el SMG y la UMA fueron de $88.36 y $80.60.

La actualización de los créditos para el ejercicio 2018 se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6º transitorio.

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.

c. Activos financieros

1. Clasificación y medición (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)

El criterio de clasificación depende de una combinación de dos factores importantes:

a) Definición de modelo de negocio, que se refiere a cómo una entidad administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo y

b) Las características de los flujos de efectivo, en el cual deben representarse "Solamente por Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

Una vez cumplidos estos factores, el activo se puede medir de la siguiente manera:

i) Costo amortizado: Instrumentos Financieros bajo un modelo de negocio cuyo objetivo constituye únicamente el cobro de flujos de efectivo contractuales, los cuales se componen de pagos de principal e intereses y donde no existen ventas significativas injustificadas y el valor razonable no es un factor clave en la gestión de estos activos financieros y las características de flujos de efectivo representan sustancialmente un "acuerdo básico de préstamo" o SPPI.

En esta categoría se han clasificado la Cartera de crédito a la vivienda.

ii) Valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales ("FVOCI" por sus siglas en inglés): Instrumentos Financieros mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es la obtención de flujos de efectivo y la venta de esos activos, donde el valor razonable es un factor clave en su gestión. Además, las características de los flujos de efectivo contractuales representan sustancialmente un "acuerdo básico de préstamo".

iii) Valor razonable con cambios reconocidos a través de resultados ("FVTPL" por sus siglas en inglés): Instrumentos financieros mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo no se obtiene a través de los modelos antes mencionados, donde el valor razonable es un factor clave en la gestión de estos activos, y los instrumentos financieros cuyas características contractuales de flujo de efectivo no representan sustancialmente un "acuerdo básico de préstamo".

La norma elimina las categorías establecidas por la NIC 39 (mantenidos a vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta). Con la NIIF 9, los derivados implícitos en los cuales está relacionado un activo financiero, nunca se presentan por separado y el instrumento financiero compuesto se evalúa como un solo activo financiero para clasificación.

La NIIF 9, en forma general, mantiene los requerimientos de clasificación y medición de los pasivos financieros establecidos en la NIC 39.

La cartera de crédito a la vivienda del Fideicomiso que actualmente están clasificados como costo amortizado cumplen las condiciones de clasificación de Costo amortizado, por lo tanto, no habrá cambios en la contabilidad de estos activos.

No se tiene impacto en la contabilidad de pasivos financieros, ya que los nuevos requisitos solo afectan a los pasivos financieros designados a FVTPL y el Fideicomiso no tiene ningún pasivo de este tipo. Las reglas para dar de baja han sido transferidas de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y no han sido modificadas.

d. Deterioro de activos financieros

1. *Metodología bajo NIIF 9 (Aplicable a partir del 1 de enero de 2018)*

Al final del periodo a informar el Fideicomiso evalúa la recuperabilidad de cartera de crédito a la vivienda, para el cálculo de la Estimación por deterioro de créditos.

El modelo desarrollado por el Fideicomiso contempla la determinación de pérdida esperada.

De manera general, al momento de su originación todos los instrumentos financieros generan una reserva de pérdidas crediticias por los próximos 12 meses y, al momento que se detecte un incremento significativo en el riesgo de crédito en el instrumento, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remante del instrumento.

El Fideicomiso aplica el modelo considerando 3 etapas:

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente categorizados en esta etapa. Son créditos que no poseen un incremento significativo del riesgo de crédito ni poseen evidencia objetiva de deterioro, conformado por los créditos al corriente.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo de crédito. Está conformado por la cartera de crédito en estatus de prórroga.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del IF.
Etapa 3	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa. En esta etapa se consideran los créditos vencidos.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del IF.

Los detalles respecto a los insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro bajo la norma NIIF 9 se describen en la nota 3 Administración de Riesgos Financieros, en el aparatado de riesgo de crédito.

El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. Se aplica a los activos financieros a costo amortizado, instrumentos de deuda medidos a FVOCI, activos contractuales de acuerdo con la NIIF 15 Ingresos provenientes de contratos con clientes, cuentas por cobrar por arrendamientos, compromisos de préstamo y ciertos contratos de garantía financiera.

Este modelo de deterioro de “pérdida crediticia esperada” será aplicable a los Activos Financieros que no son medidos a FVTPL.

La pérdida crediticia esperada que se deberá reconocer a efectos del deterioro bajo NIIF 9 será equivalente a una reserva de 12 meses, salvo cuando el instrumento financiero presente un "incremento significativo de riesgo de crédito" o presente evidencia objetiva de deterioro teniéndose que reconocer una reserva equivalente a la vida remanente de dicho instrumento financiero. Lo anterior en base a la definición de enfoque general que presenta la NIIF 9.

Este modelo tiene la particularidad de ser sensible a los cambios en información que impacten las expectativas de crédito.

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2018, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 0.99% del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018.

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.

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 2018 fue de 6.8% (el incremento del SMG en 2018 fue de 10.4%).

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.

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 UMA, de igual forma el principal pasivo lo representan los Certificados denominados en UDI, ambas unidades hasta el 2018 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.

	31 de diciembre de 2018
Cartera de crédito - Neto	$ 12,994,588
Certificados bursátiles	$ 11,530,244

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:

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

Año	Tasa inflación
2014	4.0800%
2015	2.1300%
2016	3.3600%
2017	6.7700%
2018	4.8300%
Promedio	4.2300%

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

Año	VSM	% incremento
2014	67.29	3.9%
2015	70.10	4.2%
2016	73.04	4.2%
2017	80.04	9.6%
2018	88.36	10.4%
Promedio		6.5%

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

Año	UMA	% incremento
2016	73.04	
2017	75.49	3.4%
2018	80.60	6.8%
Promedio		5.1%

4. Créditos hipotecarios denominados en UMA.

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.

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 UMA y UDI es lo que constituye el riesgo de fluctuación. Es a la fecha de presentación de los reportes financieros, cuando se considera el valor del UMA 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 2018:

	VSM	UDI
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Activo:		
Cartera de crédito	148,528	-
Pasivo:		
Certificados bursátiles	-	(1,851,763)
Posición larga (corta), neta	148,528	(1,851,763)

Al 31 de diciembre de 2018, la UMA y el valor de la UDI fueron de $80.60 y $6.226631, respectivamente. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de $84.49.

Al 31 de diciembre de 2018, el SMG fueron de $88.36 consecuentemente. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de $102.68.

Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de 6.277491.

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 2018, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

El crédito es cualquier transacción que crea una obligación real o potencial para que un acreditado o contraparte pague al Fideicomiso. El riesgo de crédito es la posibilidad de que un acreditado o contraparte no cumpla con sus obligaciones para con el Fideicomiso de acuerdo con los términos acordados.

La exposición al riesgo de crédito se gestiona inicialmente desde el FOVISSSTE mediante un análisis en la originación de la capacidad de los acreditados o contrapartes, para cumplir con las obligaciones de reembolso de intereses y capital.

Los derechos de cobro de los bloques de créditos hipotecarios cedidos por el FOVISSSTE al Fideicomiso, representan la mayor parte del riesgo crediticio del Fideicomiso además de las Inversiones en valores y en algunos casos Cuentas por cobrar generadas por remanentes en el proceso de liquidación de los derechos de cobro entre FOVISSSTE y el Fideicomiso. Dichos riesgos son monitoreados por el Fideicomiso en forma continua y están sujetos a una revisión metodológica y de vigencia de parámetros al menos una vez al año.

Una parte importante de la gestión del riesgo de crédito por parte del FOVISSSTE, se realiza mediante el establecimiento de controles de cobro como son: la nómina como primer garantía de pago, disposición de participaciones federales para liquidar adeudos, obtención de garantías hipotecarias y los seguros de daños asociados a los créditos hipotecarios. Considerando que los principales usuarios de los créditos hipotecarios proporcionados por el FOVISSSTE son personal sindicalizado o personal con bajos ingresos que logran asegurar su plaza en el gobierno es posible observar tasas de rotación bajas en este segmento de población. Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

Por su parte y de forma complementaria, el Fideicomiso restringe aún más su exposición a pérdidas crediticias al solicitar un aforo al FOVISSSTE como condición para la emisión y requerir entidades garantes como la SHF para la emisión.

En lo referente a los bienes que se poseen como garantía, el Fideicomiso podría llegar a tomar posesión de estos, lo que podrían dar lugar al reconocimiento de un activo en el balance general. Sin embargo, actualmente no se han presentado casos.

Máxima exposición al riesgo de crédito.

La siguiente tabla muestra la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros.

Concepto	31 de diciembre de 2018
a. Bancos	$ -
b. Inversiones en valores	188
c. Cartera de crédito	13,123,901
d. Otras cuentas por cobrar	187,386
	$ 13,311,475

a. Esta línea contiene efectivo y equivalentes a efectivo.
b. Las inversiones en valores están asociadas con fondos gestionados por el Fiduciario.
c. Cartera de créditos hipotecarios.
d. Otras cuentas por cobrar.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

Al evaluar el deterioro de los activos financieros según el modelo de pérdida crediticia esperada, el Fideicomiso define el incumplimiento de acuerdo con su Política y procedimientos de crédito como se describe a continuación. Los activos en mora consisten en préstamos que tienen un vencimiento de al menos 90 días sobre cualquier obligación importante, siempre que no hayan sido clasificados en prorroga.

Un crédito es considerado en periodo de prórroga, cuando un deudor hipotecario deja de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad de gobierno a la que pertenece, y hace uso de su derecho a suspender sus pagos hasta por 12 meses sin causar intereses de acuerdo al artículo 183 de la ley de ISSSTE. La prórroga se puede suspender anticipadamente cuando el Deudor vuelva a emplearse con una dependencia o entidad de gobierno, o empiece a trabajar en un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado un convenio de colaboración. Cabe destacar que el derecho de prorroga combinado con la obligación del FOVISSSTE de eximir del pago a los deudores una vez concluido el plazo del crédito definido en la originación, impactar negativamente el valor del activo. A esto se le identifica como Riesgo de Extensión y se describe más adelante.

Las exposiciones deterioradas según el modelo de pérdida crediticia esperada consisten en préstamos vencidos contractualmente con un plazo de 90 días y/o existen suficientes dudas sobre la capacidad de cobro final del capital e intereses.

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en la Etapa 2 de los créditos marcados en prorroga ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Son clasificados en la Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos en mora 90 días o más. Los créditos no clasificados en las Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas (ECL) se calculan utilizando tres componentes principales, probabilidad de incumplimiento (PD), pérdida dado el incumplimiento (LGD) y exposición en incumplimiento (EAD). Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

Para efectos contables, la PD de 12 meses y la PD vida remanente representan la probabilidad de incumplimiento esperada Point-in-Time, para los próximos 12 meses y para la vida remanente del activo, respectivamente, basadas en las condiciones existentes en la fecha del reporte que afectan el riesgo de crédito.

La LGD representa la pérdida esperada condicionada al incumplimiento, teniendo en cuenta el efecto mitigador de la garantía, su valor esperado cuando se realiza dicha pérdida y el valor del dinero en el tiempo, esto de acuerdo con métricas estándares propuestas en Basilea.

El EAD representa la exposición esperada en el incumplimiento, teniendo en cuenta el reembolso del principal y los intereses desde la fecha del balance general hasta el evento de incumplimiento.

La pérdida crediticia esperada de 12 meses (ECL12m) es igual a la suma de la PD de los próximos 12 meses multiplicada por LGD y EAD. La pérdida crediticia esperada (ECLLT) de vida remanente se calcula utilizando la suma descontada de PD sobre la vida remanente total multiplicada por LGD y EAD.

Riesgo crediticio por antigüedad.

En esta tabla se observa la distribución de la cartera por antigüedad en años y el porcentaje de pérdida asociado a cada año de antigüedad.

Antigüedad (años)	Exposición 31/12/2018	Esperada 31/12/2018	Pérdida % pérdida 31/12/2018
1	$ 47,409	$ 323	0.7%
2	1,432,806	13,167	0.9%
3	3,883,663	36,972	1.0%
4	3,218,001	33,938	1.1%
5	1,012,518	9,254	0.9%
6	746,745	7,236	1.0%
7	389,818	3,144	0.8%
8	461,307	4,859	1.1%
9	629,669	6,185	1.0%
10	517,470	3,653	0.7%
11	242,093	2,864	1.2%
12	210,352	1,950	0.9%
13	131,566	1,775	1.3%
14	106,906	2,066	1.9%
15	93,578	1,927	2.1%
Mayor a 15	-	-	0.0%
	$ 13,123,901	$ 129,313	1.0%

Concentración de riesgo

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2018, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México con un porcentaje del 14%.

iv. Riesgo de extensión

Se define como la pérdida potencial derivada de la posibilidad de que un Deudor Hipotecario no cubra la totalidad de sus pagos establecidos contractualmente, como consecuencia de la obligación que tiene el Fovissste de eximir al acreditado de su pago una vez alcanzado el vencimiento del plazo del crédito.

v. 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 2018, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	2018		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificado	$ 539,134	$ 10,991,110	$11,530,244

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración del Fideicomiso realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados actuales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

El Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos, considerando la metodología de pérdidas esperadas, debido a la cantidad de acreditados no es práctico realizar un análisis individual. 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 créditos. Los incrementos o decrementos 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 a partir de la aplicación del nuevo modelo señalado por NIIF 9, véase 3 Administración de Riesgos Financieros.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de 2018
Efectivo en bancos	$ -
Inversiones de corto plazo (menores a tres meses)	188
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$188

Al 31 de diciembre de 2018 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	31 de diciembre de 2018		
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
Instrumentos de deuda (ACTIGOB-M-1)	30 días	0.08%	$ 188
			$ 188

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

En 2018 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $1,571.

Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2018 la cartera de crédito denominada en UMA que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018
Cartera de crédito	Total cartera
Activos	$ 12,849,663
Pensionados	162,476
Fuera del sector	87,506
Prórroga	24,256
	$ 13,123,901

Al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

En 2018 el Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial S. A. B., respectivamente, para la cobertura de mortandad de la totalidad de los créditos otorgados.

En 2018 los intereses devengados ascendieron a $666,616.

Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2018
Cartera vencida	$ 56,826

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2018.

	31 de diciembre de 2018		
Etapas	Exposición	Pérdida esperada	% pérdida
Etapa 1	$13,042,819	$ 103,554	0.8%
Etapa 2	24,256	187	0.8%
Etapa 3	56,826	25,572	45.0%
	$13,123,901	$ 129,313	1.0%

Al 31 de diciembre de 2018, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $129,313, que representan el 44% de la cartera vencida, cuya antigüedad menor a un año es del 100%. 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 esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación, se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2018:

	31 de diciembre de 2018
Saldos al inicio del ejercicio	$ -
Más:	
Abono a resultados	129,313
Saldos finales	$ 129,313

Nota 7 - Certificados:

El pasivo corresponde a los 19,892,100 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/11598/2018 del 10 de abril de 2018, 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 (FOVISCB 18-U), con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados.

Al 31 de diciembre de 2018 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%)* contractual	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2018
FOVISCB 18 U	$12,000,019	13-abril-18	01-jul-47	4.60	$ 11,530,244

* La tasa efectiva para 2018 es de 6.69 %, la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2018 es de $11,204,719 (90.46 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.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2018 ascendió a $417,140. Adicionalmente, durante 2018 las pérdidas por la valorización de la UDI ascendieron a $367,627.

Al 31 de diciembre de 2018 el precio de los Certificados se amortizó a 93.09 UDI, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras Moody's 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 2018 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $35,227, 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., quien es responsable de la supervisión y monitoreo de los derechos de cobro.

En 2018, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por $1,429, 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 a las NIIF con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 o posterior, que pudieran tener un efecto en el Fideicomiso.

1 de enero de 2019

NIIF 9 "Instrumentos financieros y modificaciones asociadas a otras normas"

La NIIF 9, permite a una entidad medir ciertos activos financieros como instrumentos de deuda, pagados en anticipado con una compensación negativa a costo amortizado, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean "solo pagos del principal e intereses sobre el saldo insoluto" y que el instrumento se mantenga en un modelo de negocio apropiado para esa clasificación.

NIC 23 "Costos por préstamos"

La mejora aclara que una entidad considera como parte de los financiamientos en forma general, a cualquier financiamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando se completan sustancialmente en todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso o venta.

Las modificaciones pueden aplicarse retrospectivamente y son efectivas para el periodo con inicio del 1 de enero de 2019.

C.P.C. Armando Ramírez Villa Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C.	Víctor Manuel Pérez Lima Delegado Fiduciario	Fernando Javier Lepine Camarena Delegado Fiduciario