Fideicomiso Irrevocable Número 3311, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Estados Financieros Dictaminados
31 de diciembre de 2019 y 2018

Fideicomiso Irrevocable Número 3311, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Índice

31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido **Página**

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

Estados financieros:

Balances generales.....6

Estados de resultado integral 7

Estados de cambios en el patrimonio 8

Estados de flujos de efectivo 9

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

Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 3311, administrado por
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca de Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 3311 (Fideicomiso) administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 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 sobre 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 al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board.

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 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 estos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestión clave de auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
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 un modelo de pérdidas crediticias esperadas. 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 ($5,580,709 mil al 31 de diciembre de 2019) y la estimación por deterioro relacionada ($332,670 mil al 31 de diciembre de 2019) y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso. En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso, 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.	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 y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso. • Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: - Saldos de cartera al 31 de diciembre de 2019 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. • Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera. • Recalculado 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 ni este informe de los auditores independientes), el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta 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 encargados del Gobierno del Fideicomiso y en dicho informe, de corresponder.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados 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 del Fideicomiso 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 encargados 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 este 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 encargados 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 encargados 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 encargados 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 la 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.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, y por el año terminado en esa fecha, se presentan exclusivamente para fines de comparación, y fueron auditados por otro contador público, quien emitió su opinión sin salvedades el 29 de abril de 2019.

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 30 de abril de 2020

Fideicomiso Irrevocable Número 3311, 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 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos

	2019	2018
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 1,783	$ 1,796
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	5,580,709	5,763,618
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(332,670)	(328,036)
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	5,248,039	5,435,582
Total activo	$ 5,249,822	$ 5,437,378
Pasivo		
Certificados bursátiles (Nota 7)	$ 1,620,346	$ 2,207,902
Otras cuentas por pagar	68,253	62,238
Total pasivo	1,688,599	2,270,140
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	1,888,982	1,888,982
Resultado de ejercicios anteriores	1,278,256	883,568
Resultado del ejercicio	393,985	394,688
Total patrimonio	3,561,223	3,167,238
Total pasivo y patrimonio	$ 5,249,822	$ 5,437,378

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.

Lic. Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3311, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero Estados de Resultados Integrales

Notas 1, 2, 3, 8, 9 y10

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos

	2019	2018
Ingresos por intereses (Nota 8)	$ 581,142	$ 711,161
Gasto por intereses (Nota 8)	(132,019)	(216,973)
Margen bruto	449,123	494,188
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(4,634)	(44,830)
Margen financiero	444,489	449,358
Gastos de administración	(50,504)	(54,666)
Resultado del ejercicio	393,985	394,692
Otros resultados integrales	-	(4)
Resultado integral	$ 393,985	$ 394,688

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.

Lic. Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3311, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en Miles de pesos

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	$ 1,888,982	$ 742,933	$ 143,826	$ 2,775,741
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	143,826	(143,826)	-
Reconocimiento de NIIF 9	-	(3,191)	-	(3,191)
Resultado del ejercicio	-	-	394,688	394,688
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,888,982	883,568	394,688	3,167,238
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	394,688	(394,688)	-
Resultado del ejercicio	-	-	393,985	393,985
Saldos al 31 de diciembre de 2019	$ 1,888,982	$ 1,278,256	$ 393,985	$ 3,561,223

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.

Lic. Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 3311, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Estados de Flujos de Efectivo

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos

	2019	2018
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	$ 393,985	$ 394,688
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones	(1,325)	(1,031)
Intereses devengados cartera de crédito	(305,884)	(319,616)
Valorización de la cartera de crédito	(273,909)	(390,514)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	4,634	44,830
Intereses devengados de los certificados bursátiles	81,817	99,948
Valorización de los certificados bursátiles	50,199	117,025
	(50,483)	(54,670)
Intereses cobrados de inversiones	1,325	1,031
Cartera de crédito a la vivienda cobrado	502,344	493,324
Intereses cobrados de cartera de crédito	260,359	270,372
Otras cuentas por pagar	6,014	(4,072)
Amortización de certificados bursátiles	(643,752)	(608,322)
Intereses pagados de certificados bursátiles	(75,820)	(97,183)
Recursos generados en la operación	(13)	480
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(13)	480
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1,796	1,316
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 1,783	$ 1,796

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.

Lic. Edgar Figueroa Pantoja
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano
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), de las Veces Salario Mínimo General (VSMG) y número de certificados emitidos

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 3311 (Fideicomiso) administrado por Banco INVEX, S. A, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, fue constituido el 31 de agosto de 2012, 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 153/8200/2012, del 27 de marzo de 2012, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta $19,200,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 10,149,100 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el tenedor de la constancia, la cual fue emitida por el Fiduciario a nombre del FOVISSSTE para acreditarlo como titular de los derechos de cobro como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar después del pago total de los certificados bursátiles y los gastos de operación del Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Actuando CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como Representante común de los tenedores de los Certificados y a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

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 el Fideicomitente, el contrato de administración, por medio del cual el Fiduciario otorga una comisión mercantil al administrador, con el fin de que este lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito y los documentos adicionales y el mantenimiento, administración y venta de los inmuebles adjudicados correspondientes, otorgándole al administrador las facultades necesarias para llevar a cabo dicha administración y cubriendo la comisión por administración conforme a dicho contrato y los gastos derivados del otorgamiento de los poderes respectivos.

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

a. Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.

b. Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

c. En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d. Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

e. Llevar a cabo la emisión de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

f. Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios, con el fin de realizar la emisión de los Certificados o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Comisión, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV), o al S. D. Indeval, S. A. de C. V.

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

Eventos relevantes

Canje de Título de los Certificados Bursátiles TFOVIS 12-3U

HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario sustituido del Fideicomiso 307190 (hoy Fideicomiso 3311), (Fideicomiso), respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con la clave de pizarra TFOVIS 12-3U (Certificados Bursátiles), hace del conocimiento del público inversionista que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: (i) autorizó mediante oficio No. 153/11941/2018, la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores (Actualización), y (ii) tomó conocimiento del cambio de clave de pizarra mediante oficio No. 153/12161/2018 (Toma de Nota), por lo que el próximo 7 de septiembre de 2018, se llevará a cabo el canje de título de los Certificados Bursátiles, mismo que incluirá la nueva clave de pizarra TFOVICB 12-3U.Lo anterior, derivado del primer convenio modificatorio y de sustitución fiduciaria de fecha 31 de mayo de 2018, celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a Través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Sustituido, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario Sustituto y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común aprobado en asamblea general de tenedores de los Certificados Bursátiles de fecha 28 de marzo de 2017.

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 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. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan 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

Durante el ejercicio 2019 no existen normas emitidas que impacten al Fideicomiso.

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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 2017 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 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 Decreto 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 2019 el SMG y la UMA fueron de $102.68 y $84.49, respectivamente (en 2018 el SMG y la UMA fueron de $88.36 y $80.60, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2019 y 2018, se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6° 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 se aproxima a su valor razonable.

c. Activos financieros

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).

Los créditos cumplen las características SPPI con base en lo siguiente:

i. Se utilizan tasas de interés fijas generales para el otorgamiento de préstamos, las cuales pueden variar en función de los montos y plazos del crédito.

ii. Los flujos de efectivo provenientes de los activos financieros, representan el pago del principal más los intereses asociados, no están ligados o dependen de la ocurrencia o no ocurrencia de eventos por los cuales el Fideicomiso no tenga control o injerencia sobre los mismos.

iii. La operación puede incluir pagos anticipados de los acreditados, así como extensiones en el plazo el crédito, lo cual es usual para los créditos hipotecarios.

iv. Los activos financieros del Fideicomiso están denominados en VSM, como una medida para actualizar el valor del dinero en el tiempo, es decir se considera una actualización ligada a efectos de compensar efectos de inflación. Estas actualizaciones no modifican los plazos en que se debe liquidar el activo financiero.

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”.

d. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso mide el deterioro de cartera de crédito a la vivienda por medio de una metodología basada en lo establecido por la norma IFRS 9 Instrumentos Financieros, que corresponde a un modelo general estadístico para la estimación de pérdidas crediticias desarrollado por un equipo de especialistas para el Fideicomiso.

De manera general, al momento de su cesión todos los créditos 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, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remanente del instrumento. Con esto, el modelo aplicado es considerado un modelo de 3 etapas, las cuales se definen a continuación:

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente clasificados en esta etapa. Aquí se ubican todos los créditos que no han tenido un incremento significativo del riesgo de crédito ni cuentan con evidencia objetiva de deterioro, es decir los que no cumple los criterios de etapas 2 y 3.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos para los que se identificó un incremento significativo del riesgo de crédito. Está conformado por la cartera de crédito en estatus de prórroga, cambio de estatus laboral a fuera del sector, tiene reporte de emproblemado (definido en la Nota 9 sub índice iii) Riesgo de crédito), presenta un incremento en su mora entre 30 y 89 días de atraso.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del IF.
Etapa 3	Los créditos que cuentan con evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa. Está conformado por la cartera que cuenta con una mora de 90 o más días de atraso y/o tiene marca de vencido por parte del FOVISSSTE, inclusive cartera fuera del sector.	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 9 de Administración de Riesgos Financieros.

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida.

La pérdida crediticia esperada reconocida a efectos del deterioro 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.

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 Instrumentos Financieros representa el 5.96% y 5.69%, respectivamente del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 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 que las otras cuentas por pagar son de corto plazo y su valor se aproximan a su valor razonable.

f. Patrimonio

El patrimonio del Fideicomiso se encuentra representado por la constancia Fiduciaria, la cual fue emitida por el Fiduciario a nombre del FOVISSSTE para acreditarlo como titular de los derechos de cobro como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar después del pago total de los certificados bursátiles y los gastos de operación del Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

El patrimonio del Fideicomiso base de la emisión se integra, entre otros, por los derechos de crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario emisor con motivo del ejercicio de: a) los derechos del seguro y b) la garantía del crédito de vivienda y cualesquier otro accesorios que les correspondan; todos y cada uno de los derechos de crédito sustitutos; la aportación inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la cobranza; los recursos derivados de la 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.

g. Impuestos a la utilidad

De acuerdo con 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.

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes y las características del Fideicomiso, el ISR correspondiente a las operaciones del Fideicomiso, es reconocido y solventado por el Fideicomitente.

h. 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.

i. 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 con la tasa efectiva calculada.

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos denominados en VSMG se valoriza con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, registrando el resultado de valorización en los resultados del año correspondiente. El incremento de UMA en 2019 fue de 4.8% y en 2018 de 6.8% (el incremento del SMG fue de 16.2% en 2019 y de 10.4% en 2018).

k. 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 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, la metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar la estimación se detalla en la Nota 9 de Administración de Riesgos Financieros en el subíndice iii) Riesgo de crédito.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	**2018**
Inversiones de corto plazo	$ 1,783	$ 1,796

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	31 de diciembre de 2019		
Títulos	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDES D)	2 días	7.13%	$ 1,783
			$ 1,783

	31 de diciembre de 2018		
Títulos	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**
Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDES D)	2 días	7.90%	$ 1,796
			$ 1,796

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

En 2019 y 2018 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $1,325 y $ 1,031, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
Cartera de crédito	**2019**	**2018**
Activos	$ 4,181,861	$ 4,530,808
Pensionados	482,472	433,442
Fuera de sector	895,782	790,488
Prórroga	20,594	8,880
	$ 5,580,709	$ 5,763,618

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	31 de diciembre de 2019		
	Menor a un año	**Más a un año**	**Total**
Cartera de crédito	$463,011	$5,117,698	$5,580,709

	31 de diciembre de 2018		
	Menor a un año	**Más a un año**	**Total**
Cartera de crédito	$465,922	$5,297,696	$5,763,618

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

Hasta el 31 de marzo de 2019 el fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial, S. A. B., y del 1 de abril al 31 de diciembre de 2019 celebró un contrato de seguros con AGROASEMEX, S. A., ambos para la cobertura de vida por el saldo deudor de la totalidad de los créditos otorgados, los seguros contratados son efectuados por el Fideicomitente.

En 2019 y 2018 los intereses devengados ascendieron a $305,884 y $ 319,616, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2019	**2018**
Cartera vencida	$ 732,948	$ 641,630

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 2019 y 2018.

Etapas	**Exposición**		**Pérdida esperada**	
	31-dic-19	**31-dic-18**	**31-dic-19**	**31-dic-18**
1	3,997,722	4,374,463	36,280	39,235
2	715,419	649,000	20,082	67
3	867,568	740,155	276,308	288,734
	5,580,709	5,763,618	332,670	328,036

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $332,670 y $328,036, respectivamente, que representan el 45% y 51% de la cartera vencida. La cartera vencida tiene una antigüedad de vencido a un año 27% mayor a un año de 73% (26% y 74% en 2018), 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 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 2019 y 2018:

	2019	**2018**
Saldo al inicio del año	$ 328,036	$ 280,015
Más:		
Cargo a resultados	4,634	44,830
Reconocimiento de NIIF 9	-	3,191
Saldo al final del año	$ 332,670	$ 328,036

Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,149,100 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/8200/2012 del 27 de marzo de 2012, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados TFOVICB 12 3U, con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados; de acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado "Amortización parcial de principal", las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2018
TFOVICB 12 3U	4,857,328,813	31/08/2012	27/06/2042	3.85	$1,620,346	$2,207,902

* La tasa efectiva para 2019 es de 4.26% (4.25% en 2018), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de $1,619,141 y $2,166,455 (24.93 y 34.28 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 2019 y 2018 ascendió a $81,817 y $99,948, respectivamente. Adicionalmente, durante 2019 y 2018 la valorización de la UDI ascendió a $56,002 y $125,601, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el precio de los Certificados se amortizó a 24.95 y 35.13 UDI, respectivamente.

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

1. “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.

2. "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.

3. mxAAA - Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.

Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:

En 2019 y 2018 se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	2019	2018
Intereses de cartera de crédito	$ 305,884	$ 319,616
Valorización de la cartera de crédito	273,909	390,514
Intereses de inversiones	1,325	1,031
Ganancia cambiaria	24	-
	$ 581,142	$ 711,161

b. Gastos por intereses

	2019	2018
Intereses Certificados	$ 81,817	$ 99,948
Valorización de Certificados	50,199	117,025
Perdida cambiaria	3	-
	$ 132,019	$ 216,973

Nota 9 - Administración de riesgos financieros:

a. Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar los activos y pasivos, los cuales incluyen: cartera de créditos hipotecarios, certificados bursátiles 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

Para el cumplimiento de lineamientos asociados a la Administración de Riesgos se llevaron a cabo trabajos de construcción metodológica y generación de indicadores alineados a la norma IFRS los cuales han sido desarrollados por especialistas en la materia, 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 el cual está vinculado a la inflación. Por lo anterior, uno de los principales riesgos cuantificables es el representado por el crecimiento inflacionario.

Dado el aforo del instrumento, los créditos hipotecarios son superiores a los Certificados, lo cual da lugar a un margen de liquidez que mitiga el riesgo generado por la exposición al crecimiento inflacionario, en virtud de su posición financiera:

	31 de diciembre de	
	2019	**2018**
Cartera de crédito - Neto	$ 5,248,039	$ 5,435,582
Certificados	$ 1,620,346	$ 2,207,902

En virtud de lo anterior para efectos del Fideicomiso solo 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 UDIS, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado de los Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

El riesgo por tipo de cambio surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos se celebran en una denominación distinta al peso mexicano, sin embargo, en este caso a pesar de que todas las transacciones son realizadas en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte del Fideicomiso, la variabilidad del activo y pasivo por su valor nominal en UMA o VSMG y UDIS es lo que constituye el riesgo de fluctuación. Es a la fecha de presentación de los reportes financieros, cuando se considera el valor del UMA o VSMG y de la UDI publicado (los valores correspondientes a cada día del año son publicados en el Diario Oficial y por el Banco de México, respectivamente) para reflejar la cantidad a la cual asciende el activo por cartera de créditos y el pasivo por Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

A la fecha de los estados financieros reportados, el Fideicomiso no cuenta con Instrumentos Financieros Derivados para cubrir la exposición cambiaria que surge del valor 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.

Como resultado del análisis de sensibilidad se observó que ante una variación de ±2.68% en el valor de la UDI como la ocurrida al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el impacto en el valor del pasivo podría ser de +$43,279. Mientras que para la cartera, la variación en UMA en el mismo periodo fue de 2.83%, lo que dio lugar a una variación de ±$157,863.

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	VSM		**UDI**	
	31 de diciembre de		**31 de diciembre de**	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Activo:				
Cartera de crédito	54,350	65,229		
Pasivo:				
Certificados			253,218	354,590
Posición larga (corta), neta	54,350	65,229	253,218	354,590

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la UMA fueron de $84.49 y $80.60, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2019 y 2018 se incrementó en $273,909 y $390,514. Al 30 de abril de 2020, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de $86.88.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el SMG fueron de $102.68 y $88.36, respectivamente consecuentemente. Al 30 de abril de 2020, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de $123.22.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor de la UDI fue de $6.399018 y $6.226631, respectivamente. Al 30 de abril de 2020, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de $6.437468.

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 2019 y 2018, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

El crédito dentro de este documento es considerado como 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 las obligaciones de reembolso de intereses y capital.

Los derechos de cobro de los bloques de créditos hipotecarios cedidos por el FOVISSSTE al Fideicomiso como garantía de pago de la emisión de deuda 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 y mejoras crediticias como son: la nómina como primera 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 no financiero 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 2019	31 de diciembre de 2018	Incremento de activos
Inversiones en valores	$ 1,783	$ 1,796	$ (13)
Cartera de crédito	5,580,709	5,763,618	(182,909)
	$ 5,582,492	$ 5,765,414	$ (182,922)

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 prórroga.

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 con el 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 prórroga 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 con marca de incumplimiento y/o si existen suficientes dudas sobre la capacidad de cobro final del capital y/o los 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 Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento inclusive créditos fuera del sector. Son clasificados en Etapa 2 los créditos marcados en prórroga, los que cambió de estatus laboral a fuera del sector, los que tiene reporte de emproblemado, y los que incrementó su mora a más de 60 días de atraso, ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

Se considera cartera emproblemada aquellos créditos comerciales respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

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 esperado cuando se realiza dicha perdía, el valor esperado cuando se realiza dicha pérdida (como son garantía hipotecaria, garantía de pago por medio de participaciones federales, y pago de avances de cobranza realizados FOVISSSTE al Fideicomiso) y el valor del dinero en el tiempo.

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 (ECL_{LT}) de vida remanente se calcula utilizando la suma descontada de PD sobre la vida remanente total multiplicada por LGD y EAD.

Concentración de riesgo de crédito

Por antigüedad

La cartera de crédito se encuentra distribuida en antigüedades que van de los cero a los 15 años , con una concentración del riesgo de crédito en el rango de 8 a 9 años de antigüedad que pasó del 81.7% en 2018 al 78.26% en 2019:

Antigüedad	Exposición		Pérdida esperada		Ratio deterioro	
(años)	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-18
Menos 2 años	$ -	$ -	$ -	$ -	0.0%	0.0%
2	-	-	-	-	0.0%	0.0%
3	-	-	-	-	0.0%	0.0%
4	-	-	-	-	0.0%	0.0%
5	-	-	-	-	0.0%	0.0%
6	-	-	-	-	0.0%	0.0%
7	784,465	804,174	33,116	34,334	4.2%	4.3%
8	1,556,329	1,596,216	76,987	88,313	5.0%	5.5%
9	2,811,180	2,894,493	185,072	179,621	6.6%	6.2%
10	183,693	191,566	17,584	12,202	9.6%	6.4%
11	58,604	64,014	4,292	3,694	7.3%	5.8%
12	72,507	80,502	6,359	3,520	8.8%	4.4%
13	49,553	54,791	4,973	2,866	10.0%	5.2%
14	32,324	38,291	2,687	1,957	8.3%	5.1%
15 o más	32,054	39,571	1,600	1,529	5.0%	6.4%
Total	5,580,709	5,763,618	332,670	328,036	6.0%	5.7%

Por región

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 2019 y 2018, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México.

iv. Riesgo de extensión

Se define como la pérdida potencial derivada de la posibilidad de que un acreditado 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 tales como la depreciación o apreciación del peso respecto a la UDI.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	31 de diciembre de 2019		
	Menor a un año	**Mayor a un año**	**Total**
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 56,981	$1,569,802	$1,626,693
Otras cuentas por pagar	68,253	-	68,253
Total pasivos financieros	$125,234	$1,569,802	$1,694,946

	31 de diciembre de 2018		
	Menor a un año	**Mayor a un año**	**Total**
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 81,515	$2,138,731	$2,220,246
Otras cuentas por pagar	62,238	-	62,238
Total pasivos financieros	$143,753	$2,138,731	$2,282,484

vi. Eventos posteriores

Pandemia COVID 19

En esta sección presentamos el análisis de los posibles impactos en la administración de riesgos del Fideicomiso derivados de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo pasado, la cual se originó en Wuhan China en diciembre de 2019.

Dada su evolución y propagación especifica en nuestro país, el Gobierno Federal de México realizó un llamado al aislamiento social realizado el 15 de marzo pasado y la declaración de emergencia sanitaria por el gobierno de México a partir del 30 de marzo de 2020. Con la declaración de emergencia se facilita la interacción entre niveles de gobierno y la activación de diversos planes para la actuación bajo la contingencia.

En el caso particular de la cartera de crédito del FOVISSSTE, cuyos acreditados son principalmente trabajadores del estado, estos no dejarán de recibir su pago vía nómina durante el periodo de contingencia, consecuentemente el Fideicomiso y, en su caso el FOVISSSTE, no contemplan un programa de ampliación para la recaudación de los acreditados, ni contempla la suspensión de pago de los Certificados.

De acuerdo con lo antes se mencionado el Fideicomiso no espera un impacto significativo en la recuperación de los créditos en el corto plazo. Eventualmente podría tener un efecto en el mediano plazo por ampliación de recuperación de cartera.

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 2019 y 2018 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $43,657 y $48,893, respectivamente, 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 2019 y 2018 el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por $ 1,465 y $ 1,445, 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 a las NIIF con vigencia a partir del 1 de enero de 2020, la administración considera que no tendrá un efecto en la información financiera del Fideicomiso.

C.P.C. Armando Ramírez Villa Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C.	Lic. Edgar Figueroa Pantoja Delegado Fiduciario	Lic. Enrique Huerta Atriano Delegado Fiduciario