

**Fideicomiso Irrevocable Número
563 para la Emisión de Certificados
Bursátiles FCASA 06U
(Banco Invex, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero - Fiduciario)**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2018
y 2017, y 1 de enero de 2017
(reformulados), e Informe de los
auditores independientes del 24 de abril
de 2019



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario)

| Contenido | Página |
|---|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados de posición financiera | 6 |
| Estados de resultados | 7 |
| Estados de variaciones en el patrimonio | 8 |
| Estados de flujos de efectivo | 9 |
| Notas a los estados financieros | 10 |



Informe de los auditores independientes al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero – Fiduciario) (el “Fideicomiso”), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultados, los estados de variaciones en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de 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 importantes, la posición financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (las “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIA”). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se explican más ampliamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (“Código de Ética del IESBA”) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“Código de Ética del IMCP”), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis - Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 13 de los estados financieros que indica que el Fideicomiso mantiene un déficit acumulado en el Patrimonio por \$57,934 miles de pesos y \$64,653 miles de pesos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, y que, a esas fechas, el pasivo total del Fideicomiso excedía a sus activos totales en \$54,601 miles de pesos y \$55,780 miles de pesos, respectivamente. Como se menciona en la nota 13 de los estados financieros, estos hechos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Párrafo de énfasis – Reformulación de los estados financieros del fideicomiso

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, durante el ejercicio 2018 la Administración del Fideicomiso reconoció retrospectivamente ajustes a las cifras previamente reportadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017. Derivado de lo descrito anteriormente, los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 1 de enero de 2017, que se presentan de forma comparativa, fueron reformulados retrospectivamente, tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", reflejando un efecto neto en el patrimonio al 1 de enero de 2017 por un importe neto de \$4,966 miles de pesos.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Estimación para el deterioro de cuentas incobrables de las cuentas por cobrar fideicomitidas

Como se indica en la nota 9 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar fideicomitidas por un saldo neto de \$104,403 miles de pesos, que incluye una estimación para el deterioro de cuentas incobrables por \$128,760 miles de pesos. Para estimar el deterioro de cuentas incobrables de activos financieros, a partir del 1 de enero de 2018, el Fideicomiso aplicó la Norma Internacional de Información Financiera 9, "Instrumentos Financieros", ("NIIF 9"), reconociendo un ajuste por la adopción por \$6,691 miles de pesos a esa fecha, según se indica en la nota 2 a los estados financieros.

La clasificación de los activos financieros valorados a costo amortización de acuerdo con la NIIF 9 a efectos de la estimación para el deterioro de cuentas incobrables se realiza en tres categorías (*Stage 1, 2 o 3*), en función de si se ha identificado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial o si dicho activo financiero presenta un deterioro crediticio. El proceso de cálculo del deterioro se base en un modelo de pérdidas esperadas, el cual es desarrollado y aprobado por la Administración del Fideicomiso. Este cálculo requiere la aplicación de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso al tratarse de una estimación significativa.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

1. Evaluamos el diseño e implementación del control relevante vinculado al proceso de implementación de la estimación para el deterioro de cuentas incobrables de acuerdo con NIIF 9.
2. Usamos a nuestros especialistas para entender y evaluar la razonabilidad de la metodología y modelo aplicado de pérdidas esperadas, así como sobre la base de una muestra de auditoría de créditos, recalculamos dicha estimación con base en las premisas aplicadas por la Administración del Fideicomiso.
3. Nos cercioramos de la exactitud e integridad de los activos considerados en las cuentas por cobrar fideicomitidas al 31 de diciembre de 2018 así como de los insumos utilizados en la estimación para el deterioro de cuentas incobrables.



Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor 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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría. Nosotros también:

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

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

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



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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erika Regalado García

Ciudad de México, México

24 de abril de 2019



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 1 de enero de 2017 (reformulados)

(En miles de pesos)

| Activos | 2018 | 2017 (reformulado) | 1 de enero de 2017 (reformulado) |
|---|-------------------|-------------------------------|---|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 2,089 | \$ 3,190 | \$ 3,927 |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas circulantes | <u>12,115</u> | <u>12,378</u> | <u>16,334</u> |
| Total activo circulante | <u>14,204</u> | <u>15,568</u> | <u>20,261</u> |
| Activo no circulante: | | | |
| Bienes adjudicados | 39,683 | 29,825 | 18,571 |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas no circulantes | <u>92,288</u> | <u>108,698</u> | <u>120,914</u> |
| Total activo no circulante | <u>131,971</u> | <u>138,523</u> | <u>139,485</u> |
| Total activos | <u>\$ 146,175</u> | <u>\$ 154,091</u> | <u>\$ 159,746</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles | \$ 108 | \$ 119 | \$ 131 |
| Certificados bursátiles por pagar circulantes | <u>5,930</u> | <u>6,329</u> | <u>6,490</u> |
| Total pasivo circulante | <u>6,038</u> | <u>6,448</u> | <u>6,621</u> |
| Pasivo no circulante: | | | |
| Certificados bursátiles por pagar no circulantes | 121,537 | 134,612 | 144,513 |
| Intereses devengados por pagar por GPO | 27,350 | 22,960 | 18,571 |
| Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) | <u>45,851</u> | <u>45,851</u> | <u>45,851</u> |
| Total pasivo no circulante | <u>194,738</u> | <u>203,423</u> | <u>208,935</u> |
| Total pasivos | <u>200,776</u> | <u>209,871</u> | <u>215,556</u> |
| Patrimonio | | | |
| Patrimonio fideicomitado | 8,844 | 8,844 | 8,844 |
| Déficit acumulado | (71,315) | (64,654) | (57,915) |
| Resultado del ejercicio | <u>7,870</u> | <u>30</u> | <u>(6,739)</u> |
| Total patrimonio | <u>(54,601)</u> | <u>(55,780)</u> | <u>(55,810)</u> |
| Total pasivos y patrimonio | <u>\$ 146,175</u> | <u>\$ 154,091</u> | <u>\$ 159,746</u> |

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (reformulado)
(En miles de pesos)

| | 2018 | 2017 (reformulado) |
|--|-----------------|-----------------------|
| Ingresos por intereses y comisiones por cuentas por cobrar fideicomitidas | \$ 14,667 | \$ 17,581 |
| Otros ingresos financieros | 302 | 248 |
| Gastos por intereses por certificados bursátiles y GPO, y otros gastos financieros | <u>(18,914)</u> | <u>(17,775)</u> |
| | <u>(3,945)</u> | <u>54</u> |
| Gastos de operación | (11,419) | (10,944) |
| Pérdidas por deterioro de bienes adjudicados | (2,603) | (424) |
| Pérdidas por bienes adjudicados | (1,539) | (3,013) |
| Ganancias en cambio por UDIS | 6,361 | 4,749 |
| Ganancias neta por estimación para cuentas de cobro dudoso | 18,968 | 7,407 |
| Otros ingresos | <u>2,047</u> | <u>2,201</u> |
| Resultado del ejercicio | <u>\$ 7,870</u> | <u>\$ 30</u> |

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de variaciones en el patrimonio

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (reformulado)

(En miles de pesos)

| | Patrimonio fideicomitado | Déficit acumulado | Resultado del ejercicio | total |
|---|-----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2017, como se emitieron previamente | \$ (11,655) | \$ (44,671) | \$ 5,482 | \$ (50,844) |
| Efectos de reformulación (Nota 1) | <u>20,499</u> | <u>(13,244)</u> | <u>(12,221)</u> | <u>(4,966)</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2017 (reformulado) | <u>8,844</u> | <u>(57,915)</u> | <u>(6,739)</u> | <u>(55,810)</u> |
| Traspaso a déficit acumulado | - | (6,739) | 6,739 | - |
| Resultado del ejercicio (reformulado) | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>30</u> | <u>30</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 (reformulado) | <u>8,844</u> | <u>(64,654)</u> | <u>30</u> | <u>(55,780)</u> |
| Ajuste prospectivo por adopción de nuevas normas (Nota 2) | <u>-</u> | <u>(6,691)</u> | <u>-</u> | <u>(6,691)</u> |
| Saldo al inicio de 2018, ajustados | <u>8,844</u> | <u>(71,345)</u> | <u>30</u> | <u>(62,471)</u> |
| Traspaso a déficit acumulado | - | 30 | (30) | - |
| Resultado del ejercicio | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,870</u> | <u>7,871</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | <u>\$ 8,844</u> | <u>\$ (71,315)</u> | <u>\$ 7,870</u> | <u>\$ (54,601)</u> |

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | |
| Ingresos por derechos de cobro | \$ 14,687 | \$ 17,581 |
| Ingresos por derecho de cobro (capital) | 16,540 | 17,996 |
| Pago de intereses | (6,968) | (7,579) |
| Honorarios por administración | (2,485) | (2,686) |
| Otros gastos de mantenimiento y administración | (6,599) | (5,918) |
| Seguros y fianzas | (1,045) | (1,131) |
| Incremento (decremento) en cuentas por pagar | 1,023 | (3) |
| Productos financieros | <u>284</u> | <u>226</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | 15,437 | 18,486 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión: | | |
| Venta de bienes adjudicados | <u>3,374</u> | <u>350</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | 3,374 | 350 |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento: | | |
| Amortización de los certificados bursátiles | <u>(19,912)</u> | <u>(19,573)</u> |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <u>(19,912)</u> | <u>(19,573)</u> |
| Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (1,101) | (737) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | <u>3,190</u> | <u>3,927</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | <u>\$ 2,089</u> | <u>\$ 3,190</u> |

Las notas adjuntas son parte de estos estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles FCASA 06U (Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero - Fiduciario)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En miles de pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y características principales

El Fideicomiso Irrevocable Número 563 para la Emisión de Certificados Bursátiles (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero-Fiduciario) (el "Fideicomiso"), administrado por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario (el "Fiduciario"), fue constituido el 11 de octubre de 2006, con una fecha de vencimiento al 12 de abril del 2040, el cual puede extinguirse de forma anticipada cuando los Certificados Bursátiles ("CB's" o los "Certificados") emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados.

El contrato del Fideicomiso fue celebrado por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Grupo Financiero Banorte ("Fincasa"), con el carácter de fideicomitente (el "Fideicomitente") y fideicomisario en segundo lugar y el Fiduciario. De acuerdo con la Asamblea General extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2013, se acordó la fusión de Fincasa con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (el "Cedente" o el "Banco"), la cual surtió efecto el 30 de abril de 2013, adquiriendo el Banco todos los derechos y obligaciones de Fincasa. Esta fusión no tuvo impacto alguno en los estados financieros del Fideicomiso. Los fideicomisarios son: a) en primer lugar los tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso; y b) en segundo lugar el Banco, actuando Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") como representante común de los tenedores de los Certificados.

El propósito principal del Fideicomiso es:

- a. La adquisición de los derechos sobre créditos hipotecarios, libres de todo gravamen y sin reserva ni limitación de dominio alguno;
- b. La emisión de los CB's con garantía de pago oportuno por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("SHF"), en una o varias emisiones;
- c. La colocación total o parcialmente de los CB's entre el público inversionista para entregar el producto de su colocación al Fideicomitente como contraprestación por los derechos de crédito aportados por éste al Fideicomiso.

Para tal efecto, el patrimonio del Fideicomiso será dividido en porciones o fondos comunes como aportaciones de derechos de crédito que lleve a cabo el Fideicomitente al Fideicomiso respecto de una misma emisión de CB's; lo anterior en el entendido que a cada emisión corresponde una de dichas porciones o fondos comunes y, en su caso, a cada serie corresponde uno de los fondos individuales por serie. Asimismo, el Fideicomiso podrá emitir CB's no correspondidos inicialmente de manera total por los derechos de crédito del Fideicomitente; en este caso el producto de colocación de los CB's no correspondidos por derechos de crédito aportados, se mantendrá en el patrimonio del Fideicomiso y dichos recursos líquidos podrán destinarse a adquirir derechos de crédito adicionales que en el futuro aporte la Fideicomitente, en los términos del presente instrumento.



Para 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 éste 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 12 de octubre de 2006 se llevó a cabo la primera emisión de CB's, al amparo del programa mencionado en el contrato del Fideicomiso.

Las obligaciones del Fideicomiso a favor de los tenedores de los CB's, se cumplirán sólo con el patrimonio fideicomitado, por lo que, si por cualquier causa dicho patrimonio no fuere suficiente para que el Fiduciario lleve a cabo todos los pagos y para cumplir con todas las obligaciones conforme al contrato, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los agentes de pagos, ni los agentes colocadores, ni el depositario, serán responsables.

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

- a. Administrar y conservar la titularidad de todos y cada uno de los derechos y demás bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso.
- b. Emitir los CB's, de conformidad con la instrucción de emisión que entregue por escrito el Fideicomitente y llevar a cabo la oferta pública de los CB's mediante celebración de un contrato de colocación con el Intermediario colocador.
- c. Realizar todos los actos necesarios y razonablemente a su alcance para mantener la exigibilidad y la validez de la garantía financiera y de los documentos del Fideicomiso, en los cuales sea parte.
- d. Con base en el patrimonio fideicomitado y mediante la suscripción de un título único múltiple, emitir y llevar a cabo la colocación de los CB's por el monto y demás términos y condiciones que le instruya el Fideicomitente, mediante la celebración de un contrato de intermediación bursátil con el intermediario colocador.
- e. Abrir y mantener las cuentas de cobranzas, general y fondo de adquisición de créditos hipotecarios, así como subcuentas adicionales para llevar el control de los recursos del patrimonio.
- f. Llevar a cabo la inversión del patrimonio exclusivamente en inversiones permitidas.
- g. Pagar a los tenedores de los CB's con cargo al patrimonio fideicomitado y a su respectivo vencimiento, el monto del principal más el rendimiento causado correspondiente.
- h. Proporcionar a petición del garante financiero copia de toda la información que le sea entregada por la Administradora, o el Administrador sustituto según sea el caso, o cualquier información que reciba como consecuencia de la emisión o los documentos del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, las notificaciones del representante común, de los tenedores de los CB's, del tenedor de las constancias o cualquier autoridad.
- i. Pagar los CB's en las fechas determinadas al efecto en los títulos respectivos.
- j. Supervisar, directa o indirectamente, en términos del Contrato de Administración, la tramitación de los procedimientos judiciales emprendidos por el Administrador con el fin de lograr el cobro de créditos hipotecarios vencidos y la enajenación de inmuebles adjudicados.
- k. Supervisar, directa o indirectamente, al Administrador, en términos del Contrato de Administración, la liberación de cualquier Hipoteca, sin costo para el Fideicomiso.



- l. Contratar al auditor externo que sea aprobado por el Fideicomitente a fin de que lleve a cabo el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso.
- m. El Fideicomiso no cuenta con personal, ya que su administración es llevada a cabo por el Fiduciario, por consiguiente, no se encuentra obligado a reconocer pasivos laborales ni participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con la Ley Federal del Trabajo.

Reformulación de los estados financieros del fideicomiso

Durante el ejercicio 2018 la Administración del Fideicomiso reconoció retrospectivamente ajustes a las cifras previamente reportadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, así como al 1 de enero de 2017, que se presentan de forma comparativa, tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad N° 8 – “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”.

A continuación, se presentan los impactos en los estados financieros reformulados al 1 de enero y 31 de diciembre de 2017, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017:

Estado de posición financiera al 1 de enero de 2017

| Activos | | 1 de enero de 2017 (como se emitieron previamente) | Ajustes de reformulación | 1 de enero de 2017 (reformulado) |
|---|-----|---|-------------------------------------|---|
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | \$ 3,927 | \$ - | \$ 3,927 |
| Bienes adjudicados | (1) | 23,536 | (23,536) | - |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas circulantes | (2) | - | 16,334 | 16,334 |
| Total activo circulante | | <u>27,463</u> | <u>-</u> | <u>20,261</u> |
| Activo no circulante: | | | | |
| Bienes adjudicados | (1) | - | 18,571 | 18,571 |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas no circulantes | (2) | 137,248 | (16,334) | 120,914 |
| Total activo no circulante | | <u>137,248</u> | <u>-</u> | <u>139,485</u> |
| Total activos | | <u>\$ 164,711</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 159,746</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | | |
| Pasivo circulante: | | | | |
| Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles | (3) | \$ 18,698 | \$ (18,567) | \$ 131 |
| Otras cuentas por pagar | (3) | 4 | (4) | - |
| Certificados bursátiles por pagar circulantes | (2) | - | 6,490 | 6,490 |
| Total pasivo circulante | | <u>18,702</u> | <u>-</u> | <u>6,621</u> |



| | | 1 de enero de 2017 (como se emitieron previamente) | Ajustes de reformulación | 1 de enero de 2017 (reformulado) |
|---|---------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| Pasivo no circulante: | | | | |
| Certificados bursátiles por pagar no circulantes | (2) | 196,853 | (52,340) | 144,513 |
| Intereses devengados por pagar por GPO | (3) | - | 18,571 | 18,571 |
| Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) | (3) | - | 45,851 | 45,851 |
| Total pasivo no circulante | | 196,853 | - | 208,935 |
| Total pasivos | | 215,555 | - | 215,556 |
| Patrimonio | | | | |
| Patrimonio fideicomitado | (1 y 4) | (11,655) | 20,499 | 8,844 |
| Déficit acumulado | (1 y 4) | (44,671) | (13,244) | (57,915) |
| Resultado del ejercicio | (1 y 4) | 5,482 | (12,221) | (6,739) |
| Total patrimonio | | (50,844) | - | (55,810) |
| Total pasivos y patrimonio | | \$ 164,711 | \$ - | \$ 159,746 |

Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017

| | | 31 de diciembre de 2017 (como se emitieron previamente) | Ajustes de reformulación | 31 de diciembre de 2017 (reformulado) |
|---|-----|---|-----------------------------|--|
| Activos | | | | |
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | \$ 3,190 | \$ - | \$ 3,190 |
| Bienes adjudicados | (1) | 35,214 | (35,214) | - |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas circulantes | (2) | - | 12,378 | 12,378 |
| Total activo circulante | | 38,404 | - | 15,568 |
| Activo no circulante: | | | | |
| Bienes adjudicados | (1) | - | 29,825 | 29,825 |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas no circulantes | (2) | 121,075 | (12,377) | 108,698 |
| Total activo no circulante | | 121,075 | - | 138,523 |
| Total activos | | \$ 159,479 | \$ - | \$ 154,091 |
| Pasivos y patrimonio | | | | |
| Pasivo circulante: | | | | |
| Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles | (3) | \$ 23,079 | \$ (22,960) | \$ 119 |
| Otras cuentas por pagar | (3) | 1 | (1) | - |
| Certificados bursátiles por pagar circulantes | (2) | - | 6,329 | 6,329 |
| Total pasivo circulante | | 23,080 | - | 6,448 |



| | | 31 de diciembre de 2017 (como se emitieron previamente) | Ajustes de reformulación | 31 de diciembre de 2017 (reformulado) |
|---|---------|---|-----------------------------|--|
| Pasivo no circulante: | | | | |
| Certificados bursátiles por pagar no circulantes | (2) | 186,791 | (52,179) | 134,612 |
| Intereses devengados por pagar por GPO | (3) | - | 22,960 | 22,960 |
| Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) | (3) | - | 45,851 | 45,851 |
| Total pasivo no circulante | | <u>186,791</u> | <u>-</u> | <u>203,423</u> |
| Total pasivos | | <u>209,871</u> | <u>-</u> | <u>209,871</u> |
| Patrimonio | | | | |
| Patrimonio fideicomitado | (1 y 4) | (18,037) | 26,881 | 8,844 |
| Déficit acumulado | (1 y 4) | (39,189) | (25,465) | (64,654) |
| Resultado del ejercicio | (1 y 4) | 6,834 | (6,804) | 30 |
| Total patrimonio | | <u>(50,392)</u> | <u>-</u> | <u>(55,780)</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>\$ 159,479</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 154,091</u> |

Estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

| | | 2017 (como se emitieron previamente) | Ajustes de reformulación | 2017 (reformulado) |
|---|-----|--|-----------------------------|-----------------------|
| Ingresos por intereses y comisiones por cuentas por cobrar fideicomitidas | | \$ 17,581 | \$ - | \$ 17,581 |
| Otros ingresos financieros | | 248 | - | 248 |
| Gastos por intereses por certificados bursátiles y GPO | (4) | (10,826) | (6,949) | (17,775) |
| Gastos de operación | (4) | (7,575) | (3,369) | (10,944) |
| Pérdidas por deterioro de bienes adjudicados | (1) | - | (424) | (424) |
| Pérdidas por bienes adjudicados | (1) | - | (3,013) | (3,013) |
| Ganancias en cambio por UDIS | (4) | - | 4,749 | 4,749 |
| Ganancias neta por estimación para cuentas de cobro dudoso | | 7,406 | 1 | 7,407 |
| Otros ingresos | (4) | - | 2,201 | 2,201 |
| Resultado del ejercicio | | <u>\$ 6,834</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 30</u> |

(1) Bienes adjudicados y sus efectos en resultados:

- Reconocimiento de pérdidas por deterioro de bienes adjudicados dado que los valores en libros de algunos bienes excedían el valor razonable menos los gastos de venta (importe recuperable) para el 2017 y 1 de enero de 2017, por \$ 424 y \$ 4,966, respectivamente.



- Cambios en la presentación de los bienes adjudicados previamente presentados como activos circulantes, dado que estos bienes no cuentan con un plan de ventas y fueron presentados como activos no circulantes, al 31 de diciembre y 1 de enero de 2017, por \$ 29,825 y \$ 18,571, respectivamente.
 - Reconocimiento de (pérdidas) ganancias en el estado de resultados producto de la adjudicación de bienes dados en garantía de cuentas por cobrar fideicomitadas incobrables, durante el año 2017 y 1 de enero de 2017, efectos previamente reconocidos directamente como una disminución en el patrimonio fideicomitado, por \$ (3,013) y \$ 9,179, respectivamente.
- (2) Cuentas por cobrar fideicomitadas y certificados bursátiles por pagar:
- Estimación de la porción circulante al 31 de diciembre y 1 de enero de 2017 de las cuentas por cobrar fideicomitadas por \$ 12,378 y \$ 16,334, respectivamente, y de los certificados bursátiles por pagar por \$ 6,329 y \$ 6,490, respectivamente.
- (3) Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) e intereses por pagar:
- Cambios en la presentación de los intereses devengados por pagar asociados a la deuda por garantía de pago oportuno, previamente presentados como pasivos circulantes, cuya liquidación no se realizará durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa y son pagaderos al vencimiento de la deuda, al 31 de diciembre y 1 de enero de 2017, por \$ 22,960 y \$ 18,571, respectivamente.
 - Disgregación del saldo por pagar por garantía de pago oportuno de los certificados bursátiles por pagar por \$ 45,851, para ambos periodos.
- (4) Gastos de operación:
- Reconocimiento de gastos causados por seguros de créditos en el estado de resultados, durante el año 2017 y 1 de enero de 2017, efectos previamente reconocidos directamente como una disminución en el patrimonio fideicomitado, por \$ 3,368 y \$ 13,937, respectivamente.
 - Otras reclasificaciones entre partidas del estado de resultados para fines comparativos con 2018.

2. Bases de presentación

a. *Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, el Fideicomiso aplicó una serie de NIIFs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, el Fideicomiso ha aplicado la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018.



La Norma NIIF 9 introdujo nuevos requisitos para:

- (1). La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
- (2). Deterioro de los activos financieros, y
- (3). Contabilidad de Coberturas.

Con base en la evaluación de la Administración del Fideicomiso, el principal impacto en la adopción de la NIIF 9 es el Deterioro de los activos financieros. Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera del Fideicomiso se describen a continuación.

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 9 de acuerdo con las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que el Fideicomiso contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, NIIF 9 requiere que el Fideicomiso reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1). Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2). Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3). Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4). Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la NIIF 9.

Con base en los activos financieros mantenidos por el Fideicomiso, la Administración determinó las pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar fideicomitadas.

En particular, la NIIF 9 requiere que el Fideicomiso mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial /excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), el Fideicomiso debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. NIIF 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

La estimación para el deterioro de cuentas incobrables adicional por \$ 6,691 al 1 de enero de 2018, ha sido reconocida contra el déficit acumulado.



Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

En el año en curso, el Fideicomiso adoptó la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la NIIF 15 para tratar con escenarios específicos.

Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

La Administración del Fideicomiso no determinó impactos significativos en el reconocimiento de ingresos por intereses y comisiones por cuentas por cobrar fideicomitidas de acuerdo con el nuevo estándar NIIF 15.

Normas NIIF nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

| | |
|---|---|
| NIIF 16 | <i>Arrendamientos</i> |
| Modificaciones a la NIIF 9 | <i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i> |
| Modificaciones a la NIC 28 | <i>Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos</i> |
| Mejoras Anuales a los estándares NIIF para el ciclo 2015-2017 | <i>Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Arreglos Conjuntos, NIC 12 Impuestos sobre la Renta e NIC 23 Costos de por préstamos</i> |
| Modificaciones a la NIC 19 | <i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i> |
| <i>Prestaciones Laborales</i> | |
| NIIF 10 <i>Estados Financieros Consolidados</i> y NIC 28 (modificaciones) | <i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i> |
| CINIIF 23 | <i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta</i> |

La Administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso.

3. Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto en el caso de ciertos instrumentos financieros que se miden a costo amortizado, como se describe en las siguientes políticas contables incluidas más adelante y los bienes adjudicados que se miden al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los gastos de venta.



Costo histórico - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Valor razonable - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Las políticas contables significativas se mencionan a continuación:

a. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

b. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.



Las cuentas por cobrar fideicomitidas fueron clasificadas como activos financieros medidos a costo amortizado.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.



Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos por intereses y comisiones por cuentas por cobrar fideicomitadas”.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “Ganancia en cambio por UDIS”.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se estiman con base en una curva que considera tanto la tasa de prepago, el plazo remanente, la tasa de interés contractual, el pago teórico amortizable como las características de comportamiento y su relación con el cumplimiento de las obligaciones contractuales particulares a cada acreditado a través de un modelo de probabilidad de incumplimiento a 12 meses que consolida información tanto de fuentes internas como de sociedades de información crediticia.

El Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses, lo anterior utilizando el modelo de Probabilidad de Incumplimiento (PI) de 12 meses:

$$PE_t = PI_t \times SP_t \times EI_t$$

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, para estos eventos de incumplimiento la Pérdida Esperada (PE) será igual a la Severidad de la Pérdida (SP) por la Exposición al Incumplimiento (EI) y a partir de 10 atrasos a la Exposición al Incumplimiento.



(i) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Fideicomiso monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.



(ii) *Definición de incumplimiento*

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el Fideicomiso, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) el incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación del Fideicomiso, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión del Fideicomiso de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a el Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, el Fideicomiso mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el *Pasivos financieros y capital*.

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Fideicomiso se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

c. *Pasivos Financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.



Los certificados bursátiles por pagar y sus intereses devengados por pagar son medidos a costo amortizado.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Ganancia en cambio por UDIS".

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

d. *Bienes adjudicados*

Los activos de larga duración y los grupos de activos para su disposición se clasifican como activos no corrientes de acuerdo con la NIIF 5 al no contar con un plan de venta probable, y su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Un activo es clasificado como mantenidos para la venta si la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta terminada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación, aquellos activos que no cumplan con estas condiciones son clasificados como activos no corrientes.

Los activos de larga duración clasificados como no corrientes se registran al menor entre el importe en libros y el importe recuperable (valor razonable de los activos menos los gastos para su venta, dado que no están en uso).

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados.

e. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.



f. **Patrimonio**

El patrimonio del Fideicomiso registra los movimientos de aplicaciones patrimoniales.

4. **Obligaciones fiscales**

El Fideicomiso no asume obligaciones fiscales, en virtud de estar constituido con el propósito de garantizar a los Fideicomisarios en primer lugar (tenedores de los CB's) el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Derivado de lo anterior, conforme a lo dispuesto en el contrato, el Fideicomitente es quien asume la total responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal que deriven del Fideicomiso, señalando que es estricta y exclusiva obligación de éste el eximir al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

5. **Administración de riesgos**

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a riesgos financieros de liquidez y de crédito. La Administración del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fideicomiso.

Los principales riesgos a los que está sujeto el Fideicomiso, son:

a. **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de satisfacer los requerimientos de fondos de la emisión; para estos efectos el Fiduciario llevará a cabo con cargo al patrimonio fideicomitado, y hasta donde este baste y alcance, previa autorización conforme a instrucciones de los Fideicomitentes, los gastos correspondientes a la emisión.

Cabe mencionar que, en relación con el financiamiento de la emisión, éste se caracteriza por el hecho que el pago del mismo está principalmente garantizado por los derechos al cobro de los créditos cedidos. En este caso, el objeto social del Fideicomiso, véase Nota 1, hace que no existan riesgos significativos de liquidez a cubrir, por ello la política del Fideicomiso está estructurada en función de los flujos de efectivo previstos.

Si el Fideicomiso no recibe la cobranza de los derechos de cobro cedidos o los Fideicomitentes realizan aportaciones adicionales al patrimonio sus resultados de operación se verían impactados. El Fiduciario monitorea continuamente el vencimiento de los CB's así como las necesidades de efectivo para sus operaciones.

De acuerdo con lo estipulado en el título que ampara la Emisión FCASACB 06U la amortización de los títulos se llevará a cabo en la fecha de vencimiento de los mismos, que es el 12 de abril de 2040, en el entendido que (i) se podrá ejercer la opción de prepago voluntario, (ii) los certificados podrán pagar, en cada fecha de pago, amortización anticipada de principal, amortización inicial anticipada de principal, amortización acelerada de principal y amortización adicional anticipada de principal, según dichos términos se definen en el título que ampara dicha Emisión, sin tener que pagar prima por prepago alguno.

b. **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que el Fideicomiso pueda sufrir pérdidas como consecuencia del incumplimiento de pago de los deudores, instituciones financieras en las que se mantienen inversiones o las contrapartes con las que se tienen contratados algún tipo de instrumento financiero. El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos es limitado debido a que las contrapartes son instituciones financieras con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.



Las inversiones se tienen pactadas con dichas instituciones financieras y en sus políticas de operación no está contemplado el pactar cualquier tipo de contrato que involucre un instrumento financiero derivado o que le signifique al Fideicomiso un riesgo elevado. Las cuentas por cobrar por derechos de cobro futuros están compuestas por un gran número de clientes. La evaluación continua del crédito por parte del Fideicomitente en su carácter de administrador de los créditos fideicomitados se realiza sobre la condición financiera por dichas cuentas por cobrar. El riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de clientes que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados, sin embargo, se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos.

c. Factores de riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipo de cambio.

No ha habido cambios en la exposición del Fideicomiso a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos es manejada y medida.

d. Valoración razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de los instrumentos financieros requiere de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados de posición financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que el Fideicomiso podría realizar en un intercambio de mercado actual.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de los Certificados Bursátiles ascendió a \$126,828 y \$140,231, respectivamente.

6. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Estimación para el deterioro de cuentas incobrables

Cuando se mide la pérdida crediticia esperada la entidad usa información razonable, que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectaran a otros.

La pérdida esperada en una estimación de la pérdida esperada por impago, la cual se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.



La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la pérdida crediticia esperada. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo el cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.

7. Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso son:

| | Niveles | 2018 | 2017 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Activos financieros | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo ⁽¹⁾ | 1 | \$ <u>2,089</u> | \$ <u>3,190</u> |
| Cuentas por cobrar fideicomitidas ⁽²⁾ | - | \$ <u>104,403</u> | \$ <u>121,076</u> |
| Pasivos financieros | | | |
| Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles ⁽²⁾ | - | \$ <u>108</u> | \$ <u>119</u> |
| Certificados bursátiles por pagar ⁽²⁾ | - | \$ <u>127,467</u> | \$ <u>140,941</u> |
| Intereses devengados por pagar por GPO ⁽²⁾ | - | \$ <u>27,350</u> | \$ <u>22,960</u> |
| Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) ⁽²⁾ | - | \$ <u>45,851</u> | \$ <u>45,851</u> |

(1) Medidos a valor razonable

(2) Medidos a costo amortizado

El Fideicomiso cedió los derechos al cobro de los créditos hipotecarios (ver nota 1), como garantía de pago del pasivo a largo plazo.

8. Bienes adjudicados

A continuación, se presenta el movimiento de los bienes adjudicados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial | \$ 29,825 | \$ 18,571 | \$ 17,920 |
| Más adquisiciones de adjudicados | 16,083 | 12,317 | 6,460 |
| Menos bajas de adjudicados | (3,622) | (639) | (843) |
| Menos deterioro de adjudicados | <u>(2,603)</u> | <u>(424)</u> | <u>(4,966)</u> |
| Saldo final | \$ <u>39,683</u> | \$ <u>29,825</u> | \$ <u>18,571</u> |

Los bienes adjudicados del Fideicomiso formaban parte del portafolio de créditos hipotecarios otorgados a los acreditados, los cuales fueron cedidos por el fideicomitente.

El Fideicomiso tiene la intención de vender la totalidad de los inmuebles adjudicados. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se reconoció pérdidas por deterioro por \$2,603 y \$ 424, respectivamente, producto del menor entre el valor en libros y su valor razonable menos los gastos de venta.

Durante el año 2018 y 2017, el Fideicomiso reconoció pérdidas por \$ 1,539 y \$ 3,013, respectivamente, producto de la adjudicación de bienes dados en garantía de cuentas por cobrar fideicomitidas incobrables.



9. Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los documentos por cobrar cedidos al Fideicomiso, están integrados por créditos simples con objeto de garantizar la emisión FCASACB-06U de Certificados Bursátiles.

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

| Número de mensualidades vencidas | Valor en UDIS | | Valor en pesos | |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| 0 días de atraso | \$ 11,081 | \$ 13,969 | \$ 68,999 | \$ 82,901 |
| 1 a 30 días | 2,276 | 2,376 | 14,174 | 14,097 |
| 31 a 60 días | 1,217 | 1,464 | 7,580 | 8,693 |
| 61 a 90 días | 832 | 710 | 5,186 | 4,215 |
| 91 a 180 días | 1,145 | 1,500 | 7,128 | 8,899 |
| más de 180 días | <u>20,895</u> | <u>23,090</u> | <u>130,095</u> | <u>137,030</u> |
| | 37,446 | 43,109 | 233,163 | 255,835 |
| Estimación de cobro dudoso (evaluados colectivamente) | <u>(20,679)</u> | <u>(22,707)</u> | <u>(128,760)</u> | <u>(134,759)</u> |
| | <u>\$ 16,767</u> | <u>\$ 20,402</u> | <u>\$ 104,403</u> | <u>\$ 121,076</u> |

a) Cuentas por cobrar fideicomitidas

Los intereses y comisiones recibidas de la cartera de créditos ascendieron durante 2018 y 2017 a \$14,667 y \$17,581, respectivamente.

Los cobros del principal, intereses y accesorios de los documentos por cobrar son destinados al pago de los gastos del Fideicomiso y al pago de las cantidades que correspondan a favor de los CB's emitidos por el Fideicomiso.

La tasa de interés promedio de los créditos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de 10.11% y 10.04%, respectivamente.

Según lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión, en caso de que se identifique algún crédito no elegible dentro de los documentos por cobrar, el Fideicomitente deberá reemplazar dichos créditos por nuevos créditos hipotecarios. En caso de que el Fideicomitente no pueda reemplazar los créditos, éste deberá reembolsar la parte proporcional de la contraprestación correspondiente (saldo insoluto más intereses devengados y no pagados del crédito no elegible). Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen créditos clasificados como no elegibles.

En los ejercicios 2017 y 2018, el saldo de la cartera vencida se vio disminuido derivado que el Fideicomiso realizó adjudicaciones de bienes sobre su cartera de más de 180 días de mensualidades vencidas. Derivado de lo anterior se realizó la liberación de estimación de cobro dudoso. Dicha liberación se encuentra registrada en el estado de resultados en el rubro de "Ganancias neta por estimación para cuentas de cobro dudoso" por \$ 18,968 y \$ 7,407, respectivamente.



b) Estimación de cobro dudoso

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre, los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso se resumen a continuación:

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Saldo inicial | \$ (134,759) | \$ (133,463) |
| Ajuste retrospectivo por adopción de nuevas normas (Nota 2) | (6,691) | - |
| (Aumento) disminución del año ⁽¹⁾ | <u>12,690</u> | <u>(1,296)</u> |
| Saldo final | <u>\$ (128,760)</u> | <u>\$ (134,759)</u> |

(1) Incluye el efecto neto por pérdidas en cambio por fluctuación de UDIS y la estimación para cuentas de cobro dudoso.

10. Patrimonio

El patrimonio que se muestra en el estado de situación patrimonial está integrado por la aportación inicial y por los resultados que se obtengan en la operación del Fideicomiso.

El patrimonio fideicomitado, está representado principalmente por los siguientes conceptos:

- a. Los recursos derivados de cada emisión y colocación de los CB's.
- b. Los valores con los que se inviertan los recursos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y cualquier otro bien aportado.
- c. Los créditos hipotecarios con sus frutos, productos y accesorios.
- d. Por la reserva de intereses que inicialmente se constituirá por un monto equivalente a 1.5 (uno punto cinco) veces el monto de pago de intereses de los CB's aplicable al primer período de intereses de los mismos y posteriormente será aportado a dicha reserva una vez que haya sido alcanzado el Aforo Objetivo los montos necesarios hasta llegar a una reserva equivalente a 3 (tres) veces el monto de pago de intereses de los CB's correspondientes a la fecha de pago inmediata anterior a la fecha de pago respectiva.
- e. Por el importe de todas las cantidades y valores depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- f. Por los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso, los rendimientos que generen dichas inversiones y cualesquiera otros rendimientos que se generen en virtud de la inversión de los recursos disponibles con que cuente el Fideicomiso en cualquier momento.

Conforme a lo estipulado en el contrato y a los documentos que amparan la Emisión, se deberá mantener un porcentaje de aforo que se derive del monto de principal de los CB's en la fecha de pago, respecto al saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al último día del período de cobranza inmediato anterior. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el porcentaje de aforo equivale al (-22%) (19.49%). En términos de los mencionados documentos, en tanto el monto de Aforo sea menor al Aforo Objetivo, el Fiduciario pagará a los Tenedores una cantidad necesaria para amortizar los Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta que el monto de Aforo sea igual al Monto de Aforo Objetivo.



Sujeto a lo previsto en el contrato, el Fideicomitente como Tenedor de la Constancia tendrá el derecho sobre el remante que se genere en el Fideicomiso, siempre y cuando se tengan cubiertas las obligaciones con los tenedores de los CB's.

11. Certificados bursátiles por pagar

El 9 de octubre de 2006 el Fideicomiso fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la emisión de CB's (FCASACB-06U) hasta por \$1,000,000, de los cuales el 12 de octubre de 2006 colocó \$504,973 (135,139 unidades de inversión). La vigencia de dichos CB's es de 33.5 años, contando con la garantía de pago oportuno por parte de la SHF.

El monto del principal se paga mediante amortizaciones parciales o a la fecha de vencimiento, además genera un interés bruto anual sobre el saldo insoluto de los CB's en circulación de 5.10% equivalente a adicionar 1.10 puntos a la tasa del Udibono a 10 años vigentes a la fecha de emisión (4 puntos); dicho monto es pagadero de forma mensual los días 25 de cada mes.

| Clave de pizarra | CB's | Fecha de emisión | Tasa |
|------------------|------|-------------------|-------|
| FCASACB-06U | | 12 de oct de 2006 | 5.10% |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe de los CB's se integra como se muestra a continuación:

| | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Saldo inicial de los CB's | \$ 140,941 | \$ 151,005 |
| Amortizaciones parciales | (19,911) | (19,572) |
| Efecto por valuaciones | 6,437 | 9,508 |
| Subtotal CB's | 127,467 | 140,941 |
| Intereses devengados por pagar de certificados bursátiles | 108 | 119 |
| Saldo por pagar por garantía de pago oportuno (GPO) | 45,851 | 45,851 |
| Interés devengados por pagar (GPO) | 27,350 | 22,960 |
| Total Certificados Bursátiles y GPO | \$ 200,776 | \$ 209,871 |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses devengados por esta emisión son por un monto de \$7,679, respectivamente y se encuentran registrados en resultados en el rubro de "Gastos por intereses por certificados bursátiles y GPO". Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los intereses pendientes de pago ascienden a \$ 108 y \$119, respectivamente. Asimismo, el saldo de cuentas por pagar (GPO) al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mantiene intereses devengados por pagar por \$27,350, y \$22,960, respectivamente, y capital pendiente de pago por \$ 45,851 asociado a garantía de pago oportuno otorgada por la SHF.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso realizó amortizaciones parciales de los CB's por \$19,911 y \$19,572, respectivamente.



Durante el año 2018 se llevaron a cabo los siguientes pagos de amortización:

| Fecha de pago real | Monto de amortización en UDIS | Tipo de cambio UDIS | Monto amortización pesos |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 25/01/2018 | 426,675.05 | 5.967077 | \$ 2,546 |
| 26/02/2018 | 263,167.32 | 5.999784 | 1,579 |
| 26/03/2018 | 212,774.26 | 6.014680 | 1,280 |
| 25/04/2018 | 37,384.08 | 6.033174 | 226 |
| 25/05/2018 | 593,487.47 | 6.012448 | 3,568 |
| 25/06/2018 | 276,711.61 | 6.010307 | 1,663 |
| 25/07/2018 | 214,750.12 | 6.033220 | 1,296 |
| 27/08/2018 | 359,791.15 | 6.063603 | 2,182 |
| 25/09/2018 | 194,296.90 | 6.102471 | 1,186 |
| 25/10/2018 | - | 6.122420 | - |
| 26/11/2018 | 412,656.80 | 6.155103 | 2,540 |
| 26/12/2018 | 297,311.14 | 6.213556 | 1,847 |
| | | | <u>\$ 19,911</u> |

El cumplimiento de estas obligaciones está sujeto a la recuperación de los derechos de cobro (véase nota 1).

12. Contingencias y compromisos

El Fiduciario tiene las siguientes facultades y obligaciones en el caso de incumplimientos en las cláusulas del contrato de Fideicomiso irrevocable:

- Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios notorios al patrimonio, el Fiduciario deberá dar aviso de inmediato al Representante Común y al Fideicomitente y actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable.
- Para que el Representante Común pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en los CB's, el Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario se obligan a proporcionarle toda la información requerida de acuerdo con lo establecido en los contratos respectivos.
- El Fiduciario deberá celebrar y cumplir con el Cedente el Contrato de Cesión, por medio del cual, cederá y transmitirá, en forma irrevocable, en favor del Fideicomiso, los créditos hipotecarios. Asimismo, celebrar y cumplir con el Cedente los "Contratos de Cesiones Adicionales" para reemplazar "Créditos no Elegibles".

El Cedente declara, principalmente, bajo protesta de decir verdad que en la fecha de corte y hasta la fecha de cierre:

- Era el único titular de cada uno de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
- Todos los créditos hipotecarios se encuentran libres de cualquier gravamen, garantía, prenda u otra limitación.
- Cada uno de los créditos hipotecarios cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado.
- Cada uno de dichos créditos se encuentran denominados en pesos.



- v. Cada uno de los créditos hipotecarios y sus correspondientes hipotecas están debidamente documentados en escrituras públicas.
- vi. A la fecha del presente contrato no tiene conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo ante tribunales locales o federales en relación con los créditos hipotecarios.
- vii. Los créditos hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables, incluyendo aquellas referentes a intereses.
- viii. Bajo los términos de los créditos hipotecarios no existe penalidad o comisión alguna por pagos del principal hecho por el deudor hipotecario con anterioridad a la fecha de vencimiento correspondiente.
- ix. A la fecha de corte cada uno de los créditos hipotecarios tenía una fecha de vencimiento final a un plazo no mayor a 20 años y ningún crédito hipotecario tiene una fecha de vencimiento posterior a la de los CB's.
- x. Al momento de su otorgamiento el saldo insoluto de cada uno de los créditos hipotecarios tenía una relación no mayor a 95% con respecto al valor de avalúo del inmueble correspondiente.
- xi. Cada crédito hipotecario prevé el pago de intereses ordinarios por parte del deudor hipotecario a una tasa.
- xii. Cada uno de los créditos hipotecarios clasifica como un crédito hipotecario vigente.
- xiii. No tiene conocimiento de la existencia de procedimiento alguno tendiente a la expropiación de cualquier inmueble.

13. Negocio en marcha

Los estados financieros adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que el Fideicomiso continuará como un negocio en marcha. Como se muestra en los estados financieros adjuntos, durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso mantiene un déficit acumulado en el Patrimonio por \$ 71,315 y \$ 64,654, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente y que, a esas fechas, el pasivo total del Fideicomiso excedía a sus activos totales en \$ 54,601 y \$ 55,780, respectivamente. El Fideicomiso cuenta con recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones con el nivel actual de cobranza. Sin embargo, el decremento en la calidad crediticia de los títulos fideicomitidos puede generar incertidumbre sobre la continuidad del Fideicomiso en el mediano y largo plazo.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2019 por Edgar Figueroa Pantoja, Director de Operación Fiduciaria, y Enrique Huerta Atriano, Subdirector de Información Financiera del Fiduciario (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero), consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

