

## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

---

**CUENTA PÚBLICA 2014**  
**FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO**  
**BANCARIO A LA VIVIENDA Y SUS FIDEICOMISOS DE CARTERA**  
**ESQUEMAS BURSÁTILES Y DE COBERTURAS FINANCIERAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en valores gubernamentales, títulos bancarios, inversiones de renta fija y de renta variable, y se clasifican de acuerdo con la intención de uso, que FOVI les asigna al momento de su adquisición en “títulos para negociar”, o “títulos conservados a vencimiento” o “títulos recibidos en reporto”. Inicialmente se registran a su valor razonable el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos para negociar se reconocen en los resultados del ejercicio, y los que corresponden a títulos disponibles para la venta y conservados a vencimiento se reconocen como parte de la inversión. Los intereses se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan.

Los valores e instrumentos financieros que forman parte del portafolio de inversión, se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios”.

Los títulos para negociar se valúan a su valor razonable, el cual se asemeja a su valor de mercado, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. El valor razonable es la cantidad por la que puede intercambiarse un instrumento financiero, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción libre de influencias. Los ajustes resultantes de las valuaciones de estas categorías se llevan directamente contra los resultados del ejercicio o en el patrimonio de FOVI por los títulos para negociar.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a condiciones del mercado y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializan a la fecha de venta o vencimiento del instrumento.

Los títulos conservados a vencimiento se valúan a su costo amortizado, es decir, el valor razonable afectado por los intereses devengados que incluyen la amortización del premio o descuento y los costos de transacción que, en su caso, hubieran sido reconocidos.

Al cierre del ejercicio FOVI evalúa si existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado considerando, entre otros, los siguientes aspectos: dificultades financieras significativas del emisor del título; probabilidad de que el emisor sea declarado en concurso mercantil u otra reorganización financiera;

---

incumplimiento de las cláusulas contractuales, la desaparición de un mercado activo para el título debido a dificultades financieras, o la existencia de una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

En las operaciones de reporto, se pacta la recepción temporal de títulos de crédito específicos de mercado de dinero autorizados para tal efecto, teniendo como contraprestación el cobro de un premio. Los resultados de estas operaciones se integran por los premios cobrados provenientes de los vencimientos de las operaciones de compra en reporto.

El reconocimiento del premio se efectúa con base en el valor presente del precio al vencimiento de la operación, afectando la valuación de los títulos objeto de la misma, así como los resultados del ejercicio. El valor presente del precio al vencimiento se obtiene descontando a dicho precio, la tasa de rendimiento obtenida, considerando el valor razonable que corresponda a títulos de la misma especie de aquéllos objeto del reporto, cuyo término sea equivalente al plazo restante de la misma operación.

Por otra parte, no se pueden efectuar transferencias entre las categorías de los títulos, excepto cuando dicha transferencia se realice de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención de mantenerlos hasta el vencimiento. El resultado por valuación correspondiente a la fecha de transferencia, en caso de efectuar la transferencia se debe reconocer en el patrimonio. Se entiende como resultado por valuación, a la diferencia que resulte de comparar el valor en libros con el valor razonable a la fecha en que se lleve a cabo la transferencia.

Las inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales pueden asociarse con el mercado en donde se operan, las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

Las políticas de administración de riesgos, así como el análisis sobre los riesgos a los que se encuentra expuesto FOVI, se describen en la Nota 22.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las inversiones en valores se integran, como sigue:

---

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

	2014			2013	
	<u>Aumento (disminución)</u>				
<u>Títulos para negociar</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Intereses devengados</u>	<u>Por valuación</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor de mercado</u>
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bonos de Protección al					
Ahorro Bancario (BPA)	\$ 575,582	\$ 3,429	\$ 4,953	\$ 583,964	\$ 1,135,851
Bonos M	494,499	1,392	4,512	500,403	574,962
Bonos de Desarrollo (Bondes)	627,302	341	484	628,127	198,162
Bonos en Unidades de					
Inversión (Udibonos)	955,377	1,308	6,788	963,473	-
<b>Bancarios:</b>					
Certificados Bursátiles (CEDES)	<u>145,775</u>	<u>159</u>	<u>(149)</u>	<u>145,785</u>	<u>3,233</u>
	<b><u>2,798,535</u></b>	<b><u>6,629</u></b>	<b><u>16,588</u></b>	<b><u>2,821,752</u></b>	<b><u>1,912,208</u></b>
<b><u>Títulos conservados al vencimiento</u></b>					
<b>Otros títulos de deuda:</b>					
Pagaré privado SHF-FOVI	52,940	-	--	52,940	-
	<b><u>52,940</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>52,940</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><u>Títulos recibidos en reporto</u></b>					
<b>Valores gubernamentales:</b>					
Bondes	3,164,607	-	12	3,164,619	1,907,701
Bono "M"	288,162	-	-	288,162	19,941
BPA	<u>290,726</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>290,728</u>	<u>13,156</u>
	<b><u>3,743,495</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>3,743,509</u></b>	<b><u>1,940,798</u></b>
Total inversiones en valores	<b><u>\$6,594,970</u></b>	<b><u>\$6,629</u></b>	<b><u>\$16,602</u></b>	<b><u>\$6,618,201</u></b>	<b><u>\$3,853,006</u></b>

Los títulos clasificados para negociar, tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado.

Los plazos promedio ponderados de vencimiento al 31 de diciembre de 2014 de los títulos para negociar son 2,335 días (2013: 453 días).

Al 31 de diciembre de 2014 los plazos promedio ponderados de las inversiones en valores de la categoría de títulos para negociar son:

- Los BPAS a 1,749 días (2013: 453 días),
- Los Bonos “M” a 3,781 días (2013: 10,544 días),
- Los BONDES a 935 días (2013: 1,745 días),
- Los Udibonos a 6,988 días
- Las operaciones fecha valor pactadas con Bonos M a 2 días, y
- Los Cedés a 688 días (2013: 1,053 días).

El plazo promedio ponderado en la categoría de títulos conservados al vencimiento que se tenían en posición al 31 de diciembre del 2013 era de 3,177 y correspondían a certificados bursátiles subordinados y no subordinados.

En el mes de diciembre del 2014 se llevó a cabo la conversión de 1,597 títulos de certificados bursátiles no subordinados por acciones representativas del capital social de una asociada.

Dentro de los títulos conservados a vencimiento se tienen una inversión en un pagaré con SHF que para 2014 tiene un vencimiento a 2 días.

Por su parte, los títulos recibidos en reporto tienen un vencimiento de 2 días (2013: 2 días).

La posición de inversiones en valores al 31 de diciembre de 2014 incluyen Títulos para negociar restringidos o dados en garantía tanto en directo como en reporto por \$3,852,977 (2013: \$3,369,248) que corresponden a los recursos del Programa cobertura salarios mínimos-UDI que son invertidos en valores gubernamentales y deuda bancaria para cubrir las diferencias entre la amortización teórica y el pago equivalente a salarios mínimos de la cartera bajo este programa.

Al 31 de diciembre de 2014, la posición de títulos para negociar incluye:

- Intereses devengados por \$6,629 (2013: \$3,903),
-

## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

---

- Efectos de valuación por \$16,588 (2013: \$30,939).

Al 31 de diciembre de 2014, la posición de títulos conservados al vencimiento incluye:

- Intereses devengados por \$0 (2013: \$2) y
- Reserva por deterioro de \$0 (2013: \$249).

La posición de títulos recibidos en reporto al 31 de diciembre del 2014 incluye \$14 de efectos de valuación (2013: \$12)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se tienen registrados en resultados por:

- Intereses de títulos para negociar por \$138,409 y \$160,862.
- Intereses de títulos conservados al vencimiento \$493 y \$1,575.
- Resultado de compraventa de valores \$8,837 y \$82,638.
- Resultado por valuación a valor razonable de títulos para negociar \$44,320 y \$(38,411).
- Premios cobrados por \$70,689 y \$196,750.

Al 31 de diciembre de 2013, la posición en certificados bursátiles subordinados y no subordinados tienen vencimiento en el 2022, devengan interés a una tasa para los subordinados del 4.01% y los no subordinados del 4.78%.

Al 31 de diciembre de 2013 los certificados bursátiles subordinados y no subordinados devengaron intereses en resultados por \$2

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 FOVI mantiene operaciones de intercambio de flujos (swaps) catalogados como de negociación como se muestran a continuación.

---

CUENTA PÚBLICA | 2014

2014

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nocional(*)</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios Mínimos/UDI	6,568,049	\$29,370,943	\$(28,931,704)	\$439,239
SHF	Salarios Mínimos/UDI	3,295,335	14,701,223	(14,515,407)	185,816
SHF	UDI/Pesos crecientes	6,357,06627,536,725	(29,648,936)	<u>(2,112,211)</u>	
Saldo neto (acreedor)					<u><b>\$(1,487,156)</b></u>

\* Cifras en miles de UDI's

2013

<u>Contraparte</u>	<u>Subyacente</u>	<u>Monto nocional(*)</u>	<u>Parte activa</u>	<u>Parte pasiva</u>	<u>Posición neta</u>
Intermediarios financieros	Salarios Mínimos/UDI	10,626,580	\$45,090,676	\$(44,525,456)	\$565,220
SHF	Salarios Mínimos/UDI	2,594,900	22,266,415	(22,032,801)	233,614
SHF	UDI/Pesos crecientes	6,858,23928,282,299	(28,690,289)	<u>(407,990)</u>	
Saldo neto (deudor)					<u><b>\$390,844</b></u>

## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

---

\* Cifras en miles de UDI's

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el ingreso por comisiones cobradas en los resultados del período por la utilización de IFD asciende a \$257,911 y \$403,193 respectivamente.

Respecto al efecto de valuación de las posiciones al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se tienen por (\$1,878,000) y \$121,489 respectivamente, el cual se presenta en el rubro de resultado por intermediación.

La valuación a mercado de los instrumentos financieros derivados refleja el valor de mercado de los swaps concertados por FOVI Swaps Salarios Mínimos-UDIS y los Swaps UDIS-Pesos Crecientes. En ambos casos, el valor de mercado corresponde al neto entre el valor presente de los flujos de la parte activa del swap vs el valor presente de los flujos de la parte pasiva.

En el caso de los Swaps Salarios Mínimos-UDIS, se intercambian flujos referidos a créditos a la vivienda, en donde FOVI recibe pagos indizados al Salario Mínimo, más una comisión, y hace pagos denominados en UDIS. Estos swaps presentaban una valuación a mercado positiva de 625 millones de pesos al cierre de diciembre del 2004 y 799 millones de pesos al cierre de diciembre de 2013 lo cual generó menor valuación positiva de 174 millones de pesos durante 2014. El que la valuación a mercado de dichos swaps sea positiva se debe a que se espera que el crecimiento de la UDI a pagar en el futuro será más que compensado por la suma de las comisiones y del incremento en el Salario Mínimo a recibir. La menor valuación positiva del año se explica principalmente por créditos que cayeron en cartera vencida y que fueron dados de baja de los contratos de swap, por lo que sus flujos futuros ya no se consideran en la valuación.

Por otro lado están los swaps UDIS-Pesos Crecientes que fueron pactados como cobertura contra tasas de inflación elevadas, en la que FOVI recibe mensualmente pagos denominados en UDIS y hace pagos en pesos que crecen a una tasa anual constante de alrededor de 4.30% (promedio de todos los swaps). Bajo esta estructura, el intercambio mensual de flujos resulta en gasto neto para FOVI si, como ha sucedido en años recientes, el crecimiento de la UDI (la inflación) ha sido inferior al 4.30% anual desde el inicio de los swaps hasta la fecha de cada pago.

El que la valuación a mercado de estos swaps sea negativa para FOVI refleja que la inflación esperada en el futuro sigue siendo inferior al 4.30%, lo cual se observa en la diferencia entre las curvas de tasa de interés nominal y real, o inflación implícita, misma que ha venido reduciéndose por una disminución más rápida en la curva de tasa nominal que en la curva de tasa real.

Al cierre de diciembre de 2013 la valuación neta de estos swaps era una minusvalía de 408 millones de pesos (con una inflación implícita de 4.14%) mientras que al cierre de diciembre de 2014 era también una pérdida por 2,112 millones de pesos (con una inflación implícita de 3.24%).

---

Este resultado por valuación a mercado indica el costo que tendría el liquidar anticipadamente los swaps. No obstante, sólo se reflejará paulatinamente en los resultados futuros si la inflación realmente se queda en 3.24% anual hasta el vencimiento. En la medida en la que la inflación observada en el futuro sea mayor, el gasto neto futuro será de menor magnitud, e incluso FOVI podría tener ingresos netos mensuales si se observaran tasas de inflación superiores al 4.30%. Como referencia, 2014 cerró con una inflación de 4.08%.

La valuación a mercado al cierre de diciembre reflejada en los estados financieros aún no ha sido realizada toda vez que los swaps siguen vigentes y dicha valuación a mercado se irá acercando a cero conforme se acerque el vencimiento de los swaps.

Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen vencimiento entre 2026 y 2036.

Todas las operaciones con IFD se reconocen en el balance general como activos o pasivos, dependiendo de los derechos y/u obligaciones especificados en las confirmaciones de términos pactadas entre las partes involucradas. Estos instrumentos se registran inicialmente a su valor razonable, el cual corresponde al precio pactado en la operación y se valúan y clasifican de acuerdo con su intención de uso, que establece la Administración. Los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del derivado serán reconocidos directamente en resultados en el rubro “Resultado por intermediación”.

Posteriormente, todos los IFD, distintos a aquellos que formen parte de una relación de cobertura, se valúan a valor razonable, sin deducir los costos de transacción en los que se pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición, reconociendo dicho efecto de valuación en los resultados del periodo. En el momento en que un IFD de cobertura deje de cumplir las condiciones establecidas para la contabilidad de coberturas, se valúa a su valor razonable.

Los efectos de valuación se reconocen en el estado de resultados en el rubro “Resultado por intermediación”, excepto en los casos en que la Administración los designe como coberturas de flujo de efectivo. Adicionalmente, en el rubro “Resultado por intermediación” se reconoce el resultado de compra-venta que se genera al momento de la enajenación de un IFD, y la pérdida por deterioro en los activos financieros provenientes de los derechos establecidos en los IFD, así como el efecto por reversión.

Los IFD con fines de negociación consisten en la posición que asume FOVI como participante en el mercado, sin el propósito de cubrir posiciones propias en riesgo.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

Los efectos de valuación son temporales y sujetos a las condiciones del mercado, y representan utilidades o pérdidas no realizadas, las cuales se materializarán a la fecha de venta o de vencimiento del instrumento.

---



## FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

---

Respecto a los IFD no cotizados en mercados o bolsas reconocidos, se considera que han expirado los derechos y obligaciones relativos a los mismos cuando llegan al vencimiento; se ejercen los derechos por alguna de las partes, o bien, se ejercen dichos derechos de manera anticipada por las partes de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo y se liquiden las contraprestaciones pactadas.

Las cuentas de margen representan cuentas individualizadas en donde FOVI deposita activos financieros destinados a procurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a los IFD celebrados en estos, con el fin de mitigar el riesgo de incumplimiento. El monto de los depósitos corresponde al margen inicial y a las aportaciones o retiros posteriores que se efectúan durante la vigencia del contrato a la cámara de compensación con motivo de las fluctuaciones en los precios de los IFD, y se registran en un rubro específico en el balance general y los rendimientos que generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

Con base en las categorías antes descritas, las transacciones con IFD de FOVI se registran como se indica a continuación:

### Swaps

Los swaps de tasas de interés son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos calculados sobre un monto notional, denominado en una misma moneda, pero referidos a distintas tasas de interés. Tanto al inicio como al final del contrato, no existe intercambio de flujos parciales ni totales sobre el monto notional y generalmente, en este tipo de contratos una parte recibe una tasa de interés fija (pudiendo en algunos casos ser una tasa variable) y la otra recibe una tasa variable.

Los swaps de divisas son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período determinado, una serie de flujos sobre un monto notional denominado en divisas distintas para cada una de las partes, los cuales a su vez están referidos a distintas tasas de interés. En algunos casos, además de intercambiar flujos de tasas de interés en distintas divisas se puede pactar el intercambio de flujos sobre el monto notional durante la vigencia del contrato.

Los swaps de índices son contratos mediante los cuales se establece la obligación bilateral de intercambiar durante un período de tiempo determinado, una serie de flujos sobre un monto notional referido a un índice para cada una de las partes, o bien a un índice para una parte y una tasa de interés (fija o variable) para la contraparte.

En el cálculo de los valores razonables de los IFD se utilizan curvas de tasas de interés producidas por el proveedor de precios.

---

En el caso de créditos hipotecarios denominados en UDI, FOVI ha pactado con los beneficiarios del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI el intercambio mensual de flujos de efectivo en el que FOVI paga la parte de la mensualidad del crédito (en UDI) que exceda del pago mensual fijado en relación con el salario mínimo mensual, a cambio de un pago adicional fijo en UDI por parte del acreditado.

Con lo anterior, el acreditado evita el riesgo de pagar incrementos en el valor de la UDI que excedan a los incrementos salariales.

Los recursos obtenidos por los intercambios mensuales de flujos que resultan a favor de FOVI, se invierten en valores gubernamentales y se registran en las inversiones en valores como restringidas, con el propósito de disminuir en el futuro el costo del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI.

Asimismo, se realizan estimaciones del importe neto de los intercambios de flujos en meses futuros, ya sean a favor o a cargo de FOVI, con base en indicadores económicos, principalmente en expectativas de inflación y de crecimiento del Salario Mínimo. El valor presente de los flujos estimados representa la valuación a valor razonable del Programa Cobertura Salarios Mínimos – UDI.

Además, FOVI tiene contratados IFD que concertó con el fin de tener una cobertura financiera contra el riesgo de que el crecimiento futuro en el valor de la UDI sea significativamente mayor que el del Salario Mínimo, lo cual podría impactar desfavorablemente el resultado de los intercambios futuros de flujos del Programa Cobertura Salarios Mínimos-UDI. En estos IFD, FOVI recibe pagos denominados en UDIS y realiza pagos denominados en pesos.

En general y con el objeto de ser consistentes con la política de transparencia de FOVI, en el cálculo del valor razonable de todos los IFD se utilizan curvas de tasas producidas por el proveedor de precios.

A través de SHF en su papel de fiduciario del FOVI, se gestiona la Administración Integral de Riesgos de FOVI a través de su Comité de Riesgos, en el que participan miembros de su Comité Técnico, los cuales continuamente analizan el riesgo de la misma en cuanto a precios, crédito y liquidez.

---