[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 1
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

310093

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Reporte Anual, se efectúan en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310093 de fecha 03 de junio de 2014 celebrado entre el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

Nombre del fiduciario:

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Fideicomitente:

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.

Clave de cotización:

TFOVIS

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo

Fideicomisarios en tercer lugar:

El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda.

Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir:

	2014	2015	2016	2017	2018
Número de Créditos Hipotecarios:	12,871	12,715	12,502	12,257	11,914
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	6,075,217,670	6,010,031,243	5,910,751,507	5,734,356,876.00	5,697,555,633.80
Saldo Promedio Original[1]:	543,858.60	543,858.60	543,858.60	543,858.60	543,858.60
Saldo Promedio Remanente[2]:	472,008.21	472,672.53	472,784.48	467,843.43	478,223.57
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	286	276	257	242	229
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble (“LTV”)[5]:	68.00%	65.64%	63.45%	61.25%	59.21%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.67%	5.67%	5.67%	5.66%	5.66%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal):					
Estado de México	18.20%	18.20%	18.30%	18.40%	18.50%
Ciudad de México	18.00%	18.00%	18.00%	17.90%	17.90%

Morelos	11.60%	11.80%	11.90%	12.10%	12.20%
Jalisco	3.50%	5.70%	5.60%	5.60%	5.50%
Hidalgo	5.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
Dependencias y Entidades:	326	338	404	332	326

[1] Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos originales.
[2]Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.
[3] Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.
[4]Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.
[5] Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.
[6]Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

Nota: La variación anual de número de créditos hipotecarios pertenecientes a cada emisión, corresponde a Créditos Hipotecarios cuya deuda ha sido extinguida mediante el pago total de los Derechos de Crédito de manera anticipada.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los **"Intereses"**), que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 2.97% (dos punto noventa y siete por ciento). La **"Tasa de Rendimiento Bruto Anual**, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Los Intereses que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se computarán a partir de su Fecha de Emisión, y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de Intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el Monto de Pago de Intereses a pagar en Pesos, en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente, utilizando la siguiente fórmula:

$$I_t = U_t \times SI_{t-1} \times \left[\left(\frac{T}{36000} \right) \times N_t \right]$$

En donde:

I_t Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

U_t Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

SI_{t-1} Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.

T Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.

N_t Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses *t* de que se trate.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será el último que el Banco de México haya dado a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y se encuentre vigente en la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (el **"INPC"**).

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de Emisión.

La Emisión no contempla el pago de intereses moratorios. En caso de que no se paguen oportunamente los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en su totalidad, la parte de Intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los Intereses devengados conforme al procedimiento descrito en el Macrotítulo de la Emisión hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Fideicomiso.

En su caso, rendimiento mínimo:

La Emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y amortizaciones parciales de Principal se realizará conforme al procedimiento descrito en el Macrotítulo de la Emisión atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Fideicomiso.

Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada:

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

No obstante, en cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de monto de Principal, por una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles, atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecidas en el Fideicomiso y Macrotítulo, para lo cual el Representante Común deberá informar por escrito a Indeval, a CNBV y a la BMV con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, el monto y la Fecha de Pago en la que se realizará la amortización correspondiente.

Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas de Principal, dicha circunstancia en ningún caso se considerará como una Causa de Vencimiento Anticipado. En el caso de una amortización anticipada de Principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:

$$SI_i = SI_{i-1} - AM$$

En donde:

SI_i es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.

SI_{i-1} es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

De igual forma, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario:

$$SIAi = SIi / N$$

En donde:

SIAi es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.

SIi es Saldo Insoluto de todos los CBF's en circulación en la Fecha de Pago i.

N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los CBF's en una Fecha de Pago se realizará en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\$ = SIU * VU$$

En donde:

$ es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos

SIU es el Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS en una Fecha de Pago.

VU es el valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el INPC.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

La Fecha de Pago de Intereses será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en la Emisión esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

Los intereses que devenguen los CBF's serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, o en caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente y dichos días transcurridos serán tomados en cuenta para el cálculo del monto de Intereses a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el período siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el **"Indeval"**)

En caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos de Intereses y el Principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de causar Intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que le Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los Intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas de la Fecha de Pago correspondiente.

En caso de que algún pago de Intereses y/o Principal no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar el Macrotítulo o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Fiduciario Emisor determina que las constancias que Indeval expida para tal efecto, harán las veces de cupones.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Depositario:

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	No Aplica
Serie	14-2U
Tipo	95 Certificados Bursátiles Entidades e Instituciones del Gobierno Federal
Clave de pizarra	TFOVIS
Monto total	1,055,195,600
Número de valores	10,551,956
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10887
Fecha de vencimiento	2044-03-27
En su caso, número de emisión correspondiente	Segunda
Observaciones	El Monto total y Valor nominal deben ser considerados en UDI's

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado.

Periodo que se presenta:

2018-12-31

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS1] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS1] Información general 11

Glosario de términos y definiciones: 11

Resumen ejecutivo: 23

Factores de riesgo: 27

Documentos de carácter público: 30

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 31

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 31

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización 32

Patrimonio del fideicomiso: 32

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 32

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 61

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso 62

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 62

[427000-NBIS1] Administración 74

Auditores externos de la administración: 74

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 74

[432000-NBIS1] Anexos 81

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a. Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Reporte Anual se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.

b. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Reporte Anual. Las referencias a "días" significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Reporte Anual, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.

c. Definiciones. La palabra "incluye", "incluyendo" o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular: Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Reporte Anual y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

"ACFIN": Significa, Administradora de Activos Financieros, S.A.

"Activos Excedentes": Significa, en términos del Contrato de Fideicomiso, los bienes que existan en el Patrimonio del Fideicomiso, al momento en que el Representante Común entregue al Fiduciario la Notificación de Cumplimiento.

"ADEA": Significa, A de A México, S.A. de C.V.

"Administrador": Significa, FOVISSSTE.

"Administrador Maestro": Significa, ACFIN o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

"Administrador Maestro Substituto": Significa, cualquier tercero que substituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

"Afore": Significa Administradora de Fondos para el Retiro.

"Aforo de Ejercicio" Significa, el resultado de restar: (i) 1 (uno) menos (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Créditos Vigentes en el Fideicomiso, ambos a la Fecha de Pago correspondiente.

"Agencias Calificadoras": Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas: Fitch México, S.A. de C.V., HR Ratings de México, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., Standard &

Poor's de México S.A. de C.V. y/o cualquier sucesor de las mismas, y/o aquellas autorizadas por la CNBV que en una fecha determinada otorguen, mantengan o modifiquen la calificación de la Emisión.

"Anexo": Significa, cada uno de los Anexos de este Reporte Anual que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

"Aportaciones de las Dependencias y Entidades": Significa las aportaciones enteradas bimestralmente del 5% (cinco por ciento) sobre el sueldo básico de los trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 y 194 de la Ley del ISSSTE.

"Aportación Inicial": Significa, la cantidad de $1,000.00 (Mil Pesos 00/100 M.N.).

"Auditor Externo": Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario Emisor de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Autoridad Gubernamental": Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

"Avances de Cobranza": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en el Contrato de Administración.

"BMV": Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Cantidades Excluidas": Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte con respecto a (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.

"Cascada de Pagos": Significa, los pagos en orden de prelación señalados en el Contrato de Fideicomiso.

"Certificados Bursátiles Fiduciarios" o "CBF's": Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en UDIS que serán emitidos por el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al amparo del Programa.

"Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad": Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.

“Circular 1/2005”: Significa, la Circular 1/2005 (según sea reformada), emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso.

“Circular Única de Emisoras”: Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.

“CNBV”: Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobranza”: Significa, (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos Derivados de Liquidación) recibida por el Administrador; (ii) según corresponda, los Avances de Cobranza; y (iii) el ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior. En el entendido que las Cantidades Excluidas no serán parte de la definición de Cobranza.

“Comisión Ejecutiva”: Significa, la comisión ejecutiva del FOVISSSTE.

“Comisión por Intermediación”: Significa, las cantidades que deberá pagar el Fideicomitente a los Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por la asesoría relacionada con la estructuración de la Emisión y del Programa, las cuáles se especifican en los Documentos de Operación.

“Constancia”: Significa, la constancia que acredita a su tenedor o tenedores como titulares de los derechos del Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, misma que se encuentra subordinada a los CBF’s, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago en términos de la Cláusula Décima Segunda.

“Contrato de Administración”: Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común.

“Contrato de Administración Maestra”: Significa el Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común.

“Contrato de Cesión”: Significa, el contrato de cesión mediante el cual el Fideicomitente cede al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito.

“Contrato de Cesión Adicionales”: Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cede al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.

“Contrato de Colocación”: Significa, el Contrato de Colocación celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, a fin de llevar a cabo la Emisión conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”: Significa, el fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/310093 de fecha 03 de junio de 2014 celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la comparecencia del Garante y de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

“Contraprestación de la GPO”: la comisión que tendrá derecho a cobrar el Garante conforme a lo establecido en el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

“Contrato de Garantía de Pago Oportuno”: el contrato de garantía de pago oportuno incondicional e irrevocable, que para la Emisión será celebrado entre el Garante y el Fiduciario, en beneficio de los Tenedores, en virtud del cual el Garante garantizará el pago y cumplimiento tanto del principal como de los intereses ordinarios de la Emisión hasta por una cantidad equivalente al 23.2% (veintitrés punto dos por ciento) del saldo insoluto de los CBF’s, conforme a los términos establecidos en dicho contrato.

“Créditos Hipotecarios” o “Cartera”: Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por el FOVISSSTE a Deudores Hipotecarios para financiar la adquisición de Inmuebles y que adquiera el Fiduciario en términos de lo señalado en el Fideicomiso.
“Cuenta del Fideicomiso”: Significa, la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste, misma que operará según se establece en el Fideicomiso.

“Custodio”: Significa, el Administrador, A de A o cualquier tercero que el Administrador contrate, en su carácter de depositario de los Expedientes de Crédito de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.

“Dependencias y Entidades”: Significa, las unidades administrativas y órganos de los Poderes de la Unión, la Procuraduría General de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos, las unidades administrativas de las Entidades Federativas y municipios así como los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y demás instituciones paraestatales federal y del Gobierno de la Ciudad de México, así como los organismos que se incorporen al régimen de la Ley del ISSSTE.

“Derechos de Crédito”: Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales mas no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (iii) los Derechos Derivados del Seguro, (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda

respectiva, y (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

“Derechos de Crédito No Elegibles”: Significan, aquellos Derechos de Crédito que (a) en la fecha de su cesión al Fiduciario no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad; y (b) respecto de los cuales el Fiduciario o el Representante Común envió un Requerimiento de Reemplazo.

“Derechos de Crédito Substitutos”: Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración del Fideicomiso, en substitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

“Derechos de Crédito Vencidos”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario tiene más de 6 (seis) amortizaciones quincenales o más de 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso dicho Deudor Hipotecario tenga derecho.

“Derechos de Crédito Vigentes”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no ha presentado un retraso de pago mayor a 6 (seis) amortizaciones quincenales o mayor a 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito.

“Derechos Derivados del Seguro”: Significa, los derechos como beneficiario, mas no las obligaciones derivadas del Seguro.

“Descuento sobre Nómina”: Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario básico que realizan las Dependencias y Entidades de los Trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario para el pago del mismo, conforme a lo previsto por el artículo 189 de la Ley del ISSSTE.

“Deudor Hipotecario”: Significa cada una de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios conjuntamente con cualquier persona que se encuentra obligada en relación con dicho Crédito Hipotecario como co-acreditada, fiadora, avalista, obligada solidaria, garante hipotecario o de cualquier otra forma.

“Día Hábil”: Significa todos los días, excepto sábados y domingos, o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en la Ciudad de México.

“Distribuciones”: Significan, los pagos autorizados que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con el Fideicomiso.

“Documentos de la Operación”: Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) los Contratos de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el Contrato de Garantía de Pago Oportuno; (ix) el Suplemento; y (x) cualquier otro documento, instrumento o

documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión, conforme éstos de modifiquen o complementen de tiempo en tiempo, según se establezca en cada documento.

“Efecto Material Adverso”: Significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Operación y, en caso de no tratarse de obligaciones sustanciales, que le impidan cumplir con dichas obligaciones no sustanciales por un período mayor a 3 (tres) meses.

“Emisión”: Significa, la Emisión y oferta de CBF’s que realice el Fiduciario Emisor de conformidad a los Documentos de la Operación y con base en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión.

“Emisnet”: Significa, el sistema electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV y al cual se puede acceder mediante la siguiente dirección: http://emisnet.bmv.com.mx.

“Estatuto Orgánico”: Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de junio de 2014, según el mismo sea modificado o reformado.

“Evento Relevante”: Significa, en términos de la LMV y conformidad con el Título Quinto de la Circular Única de Emisoras, cualquier acto, hecho o acontecimiento, de cualquier naturaleza que influya o pueda influir en el precio de los CBF´s.

“Expedientes de Crédito” o “Expedientes”: Significa la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca y (iii) la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

“Fecha de Cierre” o “Fecha de Emisión”: Significa, la fecha en que se realice la operación de registro (cruce y liquidación) de la Emisión en la BMV.

“Fecha de Corte”: Significa, el 30 de abril de 2014, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

“Fecha de Determinación”: Significa, la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago.

“Fecha de Pago”: Significa, el día 27 (veintisiete) de cada mes en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentren vigentes, si ese día no es un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fecha de Vencimiento”: Significa, 27 de marzo de 2044.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”: Significa, los Tenedores.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”: Significa, el Garante en relación con la Garantía de Pago Oportuno.

“Fideicomisario en Tercer Lugar”: Significa, el o los legítimos Tenedores de la Constancia.

“Fideicomisarios”: Significa, los Tenedores, el Garante y el Tenedor de la Constancia, conforme a los términos y condiciones que se establecen en el Fideicomiso.

“Fideicomitente” o “FOVISSSTE”: Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su fondo de vivienda.

“Fiduciario” o “Fiduciario Emisor”: Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, no en lo personal, sino actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso.

“Funcionario Autorizado”: Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se describen en el Fideicomiso y que podrán ser modificados de tiempo en tiempo.

“Garante”: Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en virtud de la celebración de la Garantía de Pago Oportuno.

“Garantía de Pago Oportuno” o “GPO”: la garantía parcial de pago oportuno incondicional e irrevocable, en beneficio de los Tenedores, que otorga el Garante de conformidad con el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

“Garantía del Crédito de Vivienda”: Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, la obligación a cargo del Fideicomitente de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos los Créditos Hipotecarios.

“Gastos”: Significan conjuntamente los Gastos de Cobranza, los Gastos de Mantenimiento, los Honorarios por Administración, la Contraprestación de la GPO y los Honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en una determinada Fecha de Pago.

“Gastos de Cobranza”: Tienen el significado que se les atribuyen en el Contrato de Administración.

“Gastos de Emisión”: Significan, los gastos y comisiones relativas a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mismos que se describen a continuación de forma enunciativa mas no limitativa: Comisión por

Intermediación; Comisión del Agente Estructurador, Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios del Administrador Maestro; Derechos de inscripción ante la CNBV y BMV; Honorarios de asesores; y Honorarios de las Agencias Calificadoras.

“Gastos de Mantenimiento”: Significa, de forma enunciativa mas no limitativa, los siguientes gastos y comisiones: Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios por Administración; Honorarios por Administración Maestra; Gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables a efecto de mantener los registros y listados bursátiles; Honorarios Auditor Externo; Honorarios Agencias Calificadoras; Gastos que erogue el Fiduciario para defender el Patrimonio del Fideicomiso; el pago de la Contraprestación GPO y Honorarios del profesionista independiente que en su caso se requiera contratar por parte del Fiduciario.

“Gravamen”: Significa, con respecto a cualquier bien, cualquier hipoteca, gravamen, prenda, carga, aportación, afectación o garantía de cualquier tipo (incluyendo la transmisión a un fideicomiso) impuesto sobre dicho bien, sea que se encuentre o no documentado, inscrito o de cualquier otro modo perfeccionado bajo la Ley Aplicable, incluyendo cualquier venta sujeta a condición o cualquier otro contrato que limite la propiedad, el dominio, el uso o disfrute o el derecho a disponer del bien, cualquier arrendamiento con una naturaleza similar o cualquier opción de compra, promesa de venta, u otro contrato que obligue a su venta.

“Hipoteca”: Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

“Honorarios por Administración”: Significa, la contraprestación que el Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

“Honorarios por Administración Maestra”: Significa, la contraprestación que el Administrador Maestro tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración Maestra.

“Indeval: significa, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Inmueble”: Significa, cada bien inmueble (casa habitación, construcciones y terreno) destinado a la vivienda, sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al Crédito Hipotecario respectivo.

“Inmueble Adjudicado”: Significa, cualquier Inmueble que llegue a ser propiedad del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso, por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario, con el consentimiento del Administrador Maestro.

“INPC”: Significa, el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“Instrucción de Términos y Condiciones de las Emisiones”: Significa, el documento, que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

“Intermediarios Colocadores”: Significa, conjuntamente: (i) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; (ii) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; y (iii) CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de intermediarios colocadores.

“Inversiones Permitidas”: Significa las inversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Fideicomiso.

“ISSSTE”: Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“Junta Directiva”: Significa, el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

“Ley Aplicable”: Significa, con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus propiedades, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus propiedades esté sujeta.

“Ley del ISSSTE”: Significa la Ley General del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“LGTOC”: Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC”: Significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“LMV”: Significa la Ley del Mercado de Valores.

“Macrotítulo”: Significa, el título mediante el cual se documenta esta Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“México”: Significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Pago de Interés”: Significa, el monto en Pesos que corresponda a los Intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Macrotítulo.

“Notificación de Cumplimiento”: Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los Documentos de la Operación han sido pagados en su totalidad, conforme a lo establecido en dichos Documentos de la Operación. Lo anterior de conformidad con el formato señalado en el Contrato de Fideicomiso.

“Notificación de Disposición de la Garantía de Pago Oportuno”: Significa la notificación que entregue el Fiduciario al Garante con copia al Representante Común y al Fideicomitente, a fin de ejercer y disponer de los recursos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno correspondiente. Lo anterior de conformidad con el formato señalado en el Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso”: Significa, el Patrimonio del Fideicomiso, el cual estará integrado por los bienes mencionados en el Fideicomiso.

“Período de Cobranza”: Significa, el período que inicia el 1 (primer) día calendario de cada mes y termina el último día de cada mes.

“Período de Prórroga”: Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, la prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de capital e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario correspondiente vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. En el entendido que, conforme a lo establecido en dicho artículo, la existencia de los supuestos mencionados deberá comprobarse ante el ISSSTE.

“Persona”: Significa, cualquier persona física o moral, corporación, asociación general, asociación limitada, sociedad de responsabilidad limitada o asociación, asociación en participación, co-inversión (joint venture), sociedad en comandita, sociedad anónima, institución de crédito, fideicomiso, estado, sociedad irregular, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), fondo de inversión o cualquier otra forma de entidad.

“Programa”: Significa, la inscripción preventiva en el RNV, bajo la modalidad de programa, de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de $17,000’000,000.00 (Diecisiete Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, de carácter no revolvente, que fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

“Prospecto”: Significa, el prospecto de colocación del Programa.

“Ps.” o “Peso”: Significa, pesos, la moneda de curso legal de México.

“Recursos Derivados de las Emisiones”: Significa, los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Recursos Derivados de Liquidación”: Significa, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones del

Seguro, u otros tipos de indemnizaciones incluyendo sin limitación aquellas derivadas de la expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar, después de descontar los Gastos de Cobranza en términos del Contrato de Administración.

“Reglas”: Significa, las Reglas para el otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 2008, según las mismas sean modificadas o reformadas.

“Reporte de Cobranza”: Significa, el reporte que deberá publicar y/o entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras, en términos del Contrato de Administración de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

“Reporte de Distribuciones”: Significa, el reporte que el Representante Común deberá elaborar y entregar al Fiduciario Emisor con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras, de conformidad con el Fideicomiso. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a esa Fecha de Pago.

“Reporte de Saldos”: Significa, el reporte que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común y al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras, de conformidad con el Fideicomiso.

“Reporte del Auditor”: Significa, el reporte que el Auditor Externo deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro, al Garante y las Agencias Calificadoras de conformidad con el Fideicomiso.

“Representante Común”: Significa, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macrotítulo o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho Macrotítulo.

“Requisitos de Elegibilidad”: Significa los criterios mínimos con los que deberá cumplir un Derecho de Crédito para poder ser cedido al Fideicomiso.

“Requerimiento de Reemplazo”: Significa un requerimiento por parte del Fiduciario Emisor, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o (ii) en la fecha de su cesión un Derecho de Crédito sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible, conforme al inciso a) de la definición de Derecho de Crédito No Elegible.

“RNV”: Significa, el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“Salario Mínimo” o “SMGDF”: Significa, el salario mínimo general mensual vigente en la Ciudad de México.

“Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes”: Significa la cantidad que resulte de restar el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en una Fecha de Pago.

“Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios”: Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo en Pesos de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos y/o la UMA, en la misma proporción en que se actualice el Salario Mínimo y/o la UMA.

“Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”: Significa, el monto no amortizado de los CBF’s en una Fecha de Pago.

“Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión”: Significa, el resultado de restar los Recursos Derivados de la Emisión menos los Gastos de Emisión.

“SAR”: Significa, el Sistema de Ahorro para el Retiro.

“Seguro” o “Seguro de Daños”: Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.

“SHCP”: Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“SHF”: Significa, Sociedad Hipotecaria Federal Sociedad Nacional de Crédito., Institución de Banca de Desarrollo.

“SIBADAC”: Significa, el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera de FOVISSSTE.

“Siefores”: Significan, las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos de Ahorro para el Retiro.

“Subcuenta 5% SAR”: Significa, la subcuenta de vivienda del SAR equivalente al 5% (cinco por ciento) del salario básico integrado de los Trabajadores.

“Suplemento” o “Suplemento Informativo”: Significa, el suplemento informativo complementario al Prospecto, que ampara la Emisión.

“Tenedor de la Constancia”: Significa, FOVISSSTE de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.

“Tenedores”: Significa, los legítimos tenedores de los CBF’s, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"Trabajador": Significa, los trabajadores sujetos al régimen de la Ley del ISSSTE, al momento de la cesión del Crédito Hipotecario correspondiente.

"UDIS": Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995.

"UMA": Significa, la unidad de medida y actualización publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación.

"Valuador": Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

"Vocal Ejecutivo": Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva.

"VSM": Significa, veces el Salario Mínimo.

Resumen ejecutivo:

El presente resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBF's. Los inversionistas deben leer cuidadosamente el presente Reporte Anual, Suplemento y Prospecto, incluyendo las secciones: ***"I.3. Factores de Riesgo"*** y ***"III. Operación de Bursatilización"*** del Prospecto.

Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
FOVISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.	Originador, Administrador de la Cartera, Fideicomitente y Cedente
HSBC	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.	Fiduciario Emisor

Deutsche Bank	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	Representante Común
ACFIN	Administradora de Activos Financieros, S.A.	Administrador Maestro
STANDARD & POOR'S RATINGS SERVICES McGRAW HILL FINANCIAL	S&P Global Ratings, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
MOODY'S INVESTORS SERVICE	Moody's de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
FitchRatings	Fitch México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
HR Ratings Credit Rating Agency	HR Ratings de México de S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
ADEA	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo	Garante

La Operación

El propósito de la operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo del FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, los cuales serán emitidos por el Fiduciario Emisor del Fideicomiso, celebrado a efecto de realizar la presente Emisión.

FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables

De manera simultánea, FOVISSSTE celebró con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual FOVISSSTE cedió al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios.

FOVISSSTE continuará siendo responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, así como de depositar dichas cantidades en la Cuenta del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE.

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y Cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de Administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un Contrato de

Administración Maestra. En términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios.

El Fiduciario Emisor llevará a cabo la Emisión y colocación de los CBF's, a través de los Intermediarios Colocadores. Desde de la Fecha de Emisión y hasta en tanto el Principal no sea amortizado en su totalidad, los CBF's causarán Interés sobre el saldo insoluto de Principal.

Los CBF's deberán haber sido amortizados en su totalidad en la Fecha de Vencimiento. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de Principal y/o Intereses, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar reportes e información en forma periódica.

Garantía de Pago Oportuno

El Fiduciario y el Garante celebraron un contrato de garantía de pago oportuno incondicional e irrevocable, en beneficio de los Tenedores, en virtud del cual el Garante garantizó el pago y cumplimiento tanto del principal como de los intereses ordinarios de la Emisión hasta por una cantidad equivalente al 23.2% (veintitrés punto dos por ciento) del saldo insoluto de los CBF's, conforme a los términos establecidos en dicho contrato.

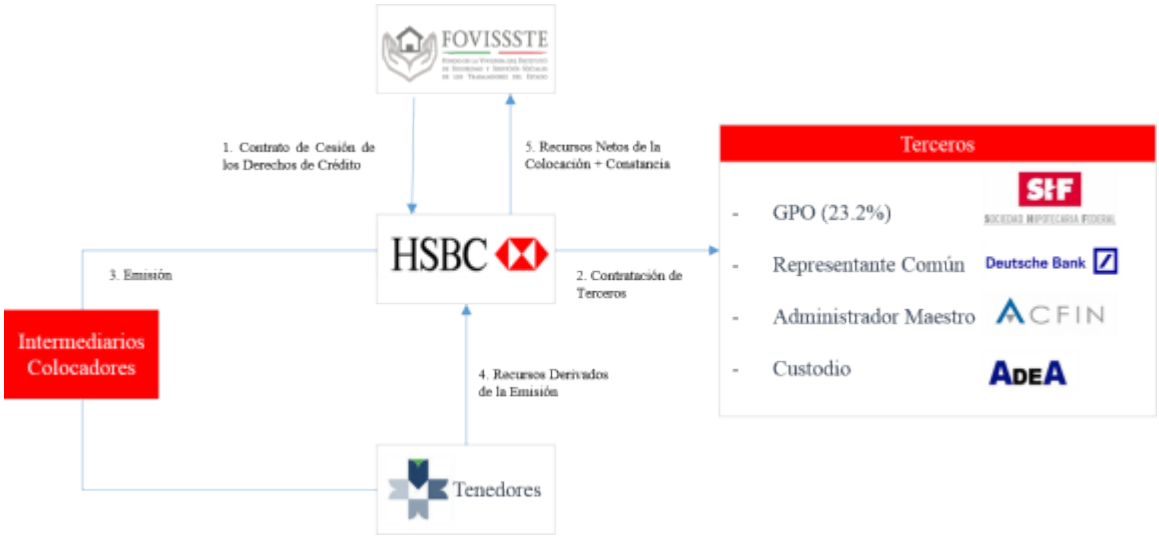
La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), ha venido apoyando con garantías al Sector Hipotecario Mexicano desde el año 2002 y a partir de la emisión de TFOVIS 13-2U al FOVISSSTE, para que sus emisiones sean más eficientes y permitan reducir la cantidad de cartera que como aforo, se mantiene en cada una de las emisiones hasta su amortización total.

Para efectos de claridad, si bien el Garante tiene la calidad de Fideicomisario en Segundo Lugar en el Fideicomiso Emisor, hasta en tanto la totalidad de las obligaciones al amparo de los CBF's hayan sido liquidadas en favor de los Tenedores, la única obligación del Fideicomiso Emisor frente al Garante será el pago de la Contraprestación de la GPO.

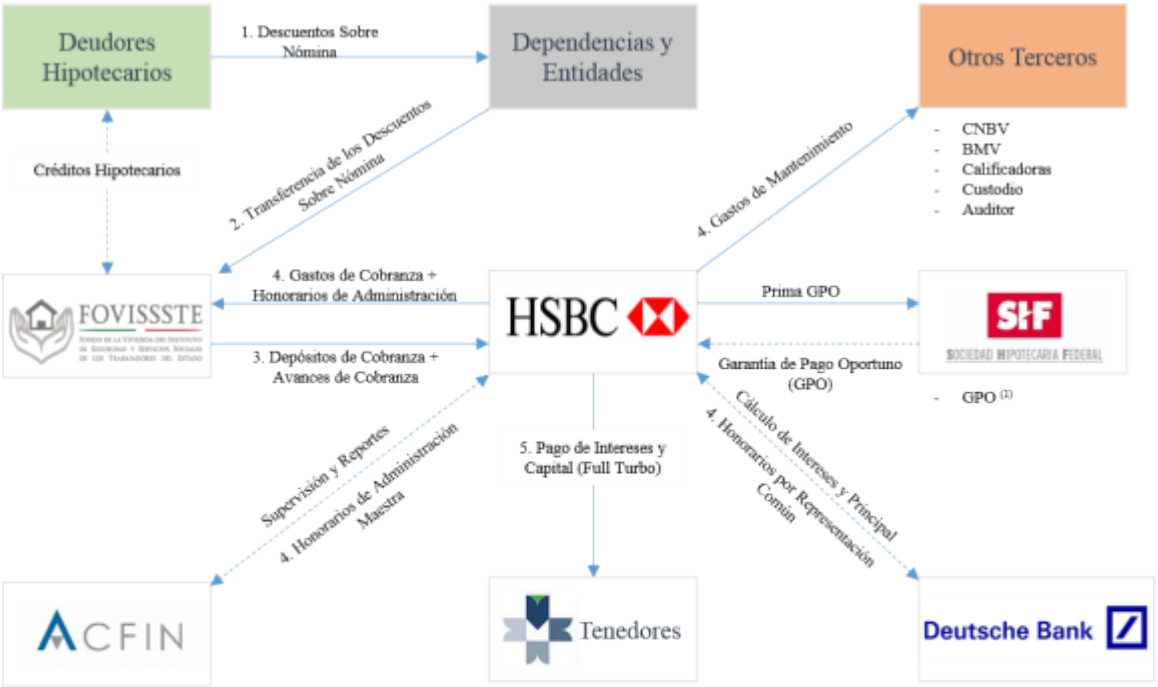
Estructura de la Operación

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:

Al momento de la Emisión:



a. Durante la vigencia de la Emisión:



(1) La GPO se podrá utilizar para:
- Pago de intereses ordinarios en caso de que no hayan recursos suficientes en el Fideicomiso para su pago;
- Amortizar anticipadamente en caso de que el Aforo sea negativo (en cuyo caso se utilizará hasta que el Aforo sea igual a cero); y
- Cubrir pagos de saldo insoluto en la fecha de vencimiento, en caso de que los recursos del Fideicomiso no hayan sido suficientes para pagar la totalidad de la Emisión.

A continuación se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's en cada Fecha de Pago de Intereses y se amortizará el principal de los mismos:

Los pagos con respecto a los CBF's se realizará únicamente en los términos previstos en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso.

Factores de riesgo:

La información correspondiente a esta Sección del Reporte Anual se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV de esta Emisión, en la "***Sección I.3. Factores de Riesgo***".

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la emisora. Los riesgos e incertidumbres que la emisora desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualesquiera de los riegos que se describen a continuación podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Adicionalmente a los principales factores de riesgo que se describen en el Prospecto, los inversionistas deberán tomar en consideración lo siguiente:

Estimaciones Futuras

La información contenida en el presente Reporte Anual con respecto a la amortización esperada de los CBF's, está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos

Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados en el Suplemento.

Requisitos de Elegibilidad

En lo que se refiere al cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito que se aporten al Fideicomiso, tanto en la cesión inicial como en las cesiones subsecuentes el FOVISSSTE emitirá un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad. No se contempla que un tercero realice una auditoría de los Expedientes de Crédito previo a la cesión de los mismos.

Adicionalmente, el Tenedor deberá considerar que, en términos del Fideicomiso y del Contrato de Cesión no será causa de vencimiento anticipado: (i) el hecho de que un Derecho de Crédito no haya cumplido con uno o varios de los Requisitos de Elegibilidad; y (ii) el Fideicomitente no substituya o readquiera dicho Derecho de Crédito.

Información de los Derechos de Crédito.

En lo que se refiere a la información que se incluye en este Reporte Anual relativa a los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, misma que fue proporcionada por el FOVISSSTE y ACFIN, no se contempla la contratación de un tercero para que realice una auditoría a los procesos para la elaboración y verificación de la información contenida en este Reporte Anual por lo que dichos procesos no han sido verificados por un tercero.

Formalización de la transmisión de las garantías a favor del Fiduciario Emisor

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario Emisor con el Administrador, el Administrador estará obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, sólo tendrá derecho a recibir el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Retraso del Reporte de Cobranza

Pueden existir retrasos en la generación de los reportes que se estipulan en el Fideicomiso como son el Reporte de Cobranza por parte del Administrador, o en su caso el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, debido a que éste a su vez no reciba la información que requiere para la elaboración del mismo. En este caso, el Fiduciario deberá tomar en consideración los saldos en las cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los Reportes de Saldos y Distribuciones, considerando que se hiciere un ajuste posterior que pudiera corresponder en el Reporte de Cobranza del periodo subsecuente.

Garantía de Pago Oportuno exclusiva para intereses ordinarios y pagos de principal

La Garantía de Pago oportuno podrá ser ejercida hasta por un monto equivalente al 23.2% (veintitrés punto dos por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y podrá ser destinada exclusivamente al pago de intereses ordinarios y principal. En este orden de ideas, la GPO no podrá ser aplicada al pago de intereses moratorios, gastos o cualquier gasto adicional o distinto a principal o intereses ordinarios.

Custodia de los Derechos de Cobro

El Administrador mantendrá en depósito y custodia durante la vigencia del Fideicomiso Emisor los Derechos al Cobro, así como las pólizas de seguros y garantías que deriven de dichos derechos transmitidos (cesión virtual).

Al respecto, podría existir el riesgo que el proceso judicial ante un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios, para la ejecución de los Derechos al Cobro, sus seguros y garantías, pudiera resultar complejo y afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, la capacidad de pago de los CBF's.

Sin perjuicio de lo anterior, en términos del Contrato de Administración, el Fideicomitente delegará sus obligaciones de custodia a A de A México S.A. de C.V., quien actuará como subcontratista del Fideicomitente y llevará a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito.

Procedimiento de Concurso Mercantil.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió una sentencia en relación con el amparo en revisión número 96/2015, en virtud de la cual el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que en caso de concurso mercantil, las remuneraciones futuras derivadas de un contrato privado de tracto sucesivo, a fin de garantizar o pagar una obligación, no podrán continuar vigentes, dado que la administración y aplicación de los activos futuros estarán reguladas por normas de orden público que rigen para el cedente o fideicomitente. Aunque tal sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general, existen elementos para considerar que lo establecido en la misma podría afectar la validez de la cesión de uno o más de los Derechos de Crédito, en caso de un procedimiento judicial que tenga por objeto la nulidad la cesión con base en el argumento resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia del Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

No obstante lo anterior, el FOVISSSTE al ser regulado, entre otros, por la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento, no es susceptible de un procedimiento al amparo de la Ley de Concursos Mercantiles.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL ADMINISTRADOR MAESTRO Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES, CON EXCEPCIÓN EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHOS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número de teléfono +52 (55) 5201 8000, a la dirección de correo electrónico de Gabriel Arroyo: gabriel.arroyo@db.com y/o dbmextrust@list.db.com , o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Pedregal No. 40, Piso 20, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico de Mariana Rivera: mariana.rivera@hsbc.com.mx y/o Ruth Arellano: ruth.arellano@hsbc.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, ni el Fiduciario Emisor ni el Fideicomitente cuentan con otros valores inscritos en el RNV al amparo del presente fideicomiso, salvo por los que se mencionan en el presente Reporte Anual.

FOVISSSTE y/o el Fiduciario Emisor proporcionan a la CNBV y la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV y la información a que se refiere el párrafo séptimo del artículo 33 de la Circular Única de Emisoras respecto del patrimonio fideicomitido del Fideicomiso correspondiente a la Emisión de FOVISSSTE, de manera mensual, trimestral y anual, según corresponda, los cuales son entregados con información comparativa contra el periodo inmediato anterior, así como contra el mismo periodo del ejercicio anterior.

Por otro lado, el Reporte de Cobranza y el Reporte de Distribuciones de las Emisiones de FOVISSSTE están disponibles en el portal electrónico de FOVISSSTE.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No aplica.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso se precisa en los campos sucesivos en donde se incluye información correspondiente a la evolución de los activos fideicomitidos incluyendo sus ingresos, el desempeño de los activos, la composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo, la variación en saldo y en número de los activos y el estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

	2014	2015	2016	2017	2018
Número de Créditos Hipotecarios:	12,871	12,715	12,502	12,257	11,914
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	6,075,217,670	6,010,031,243	5,910,751,507	5,734,356,876.00	5,697,555,633.80
Saldo Promedio Original[1]:	543,858.60	543,858.60	543,858.60	543,858.60	543,858.60
Saldo Promedio Remanente[2]:	472,008.21	472,672.53	472,784.48	467,843.43	478,223.57
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	286	276	257	242	229
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble (“LTV”)[5]:	68.00%	65.64%	63.45%	61.25%	59.21%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.67%	5.67%	5.67%	5.66%	5.66%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal):					
Estado de México	18.20%	18.20%	18.30%	18.40%	18.50%
Ciudad de México	18.00%	18.00%	18.00%	17.90%	17.90%
Morelos	11.60%	11.80%	11.90%	12.10%	12.20%
Jalisco	3.50%	5.70%	5.60%	5.60%	5.50%
Hidalgo	5.70%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
Dependencias y Entidades:	326	338	404	332	326

[1] Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos originales.
[2]Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.
[3] Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo original del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.
[4]Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del plazo remanente del crédito, en meses, por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.

[5] Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto del resultado del cociente del saldo original del crédito entre el avalúo de la propiedad garantía del préstamo por el saldo insoluto del crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha.
[6]Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

Nota: La variación anual de número de créditos hipotecarios pertenecientes a cada emisión, corresponde a Créditos Hipotecarios cuya deuda ha sido extinguida mediante el pago total de los Derechos de Crédito de manera anticipada.

	2014	2015	2016	2017	2018
Resumen de Cartera Total					
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	3,075,042	2,988,458	2,840,822	2,684,011	2,522,674
Saldo Inicial de Principal	3,061,046	2,969,872	2,820,234	2,662,002	2,498,744
Saldo Inicial de Intereses	13,997	18,586	20,589	22,009	23,930
Amortización de Principal	86,265	138,880	135,291	138,235	138,876
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	4,909	10,758	22,941	25,023	34,563
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Período	111,228	162,328	154,226	144,059	135,017
Intereses Devengados en el Período	115,818	164,330	155,646	145,980	136,353
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,988,458	2,840,822	2,684,011	2,522,674	2,350,571
Saldo Final de Principal	2,969,872	2,820,234	2,662,002	2,498,744	2,325,305
Saldo Final de Intereses	18,586	20,589	22,009	23,930	25,266
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago					
Descuento sobre Nómina (1)	176,481	278,045	280,896	274,175	279,840
Aportaciones de Dependencias(2)	26,750	35,133	32,720	34,256	29,619
Aportaciones Directas (3)	0	0	0	0	0
Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Período (9)	203,232	313,178	313,616	308,431	309,460
Cargos y Gastos del Período					
Honorarios por Administración con IVA (4)	17,635	25,407	24,106	21,907	20,178
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	830	1,212	1,158	1,114	1,004
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0
[Otros en su caso]	0	0	0	0	0
Total Cargos del Período	18,464	26,619	25,264	23,848	21,182
Resumen Avances del Administrador en el Período					
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	0	14,623	14,055	13,683	11,021
Ajuste Cambio VSM	0	-586	-566	-406	-664
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	14,623	14,055	13,683	11,021	9,733
Avances Netos del Período (8)	14,623	18	194	-2,256	-624
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:					
Pagos de Principal	91,174	149,638	158,232	163,258	173,439
Pago de Intereses	111,228	162,328	154,226	144,059	135,017
Avances Netos del Período (8)	14,623	18	194	-2,256	-624
Ajustes	-1	0	2,704	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	217,024	311,984	315,356	305,061	307,831

Reporte de Cobranza (MXP)	443,948,014	664,850,992	700,221,649	698,233,251	750,723,244

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

Desempeño de los activos

	dic-2017	ene-2018	feb-2018	mar-2018	abr-2018	may-2018	jun-2018	jul-2018	ago-2018	sep-2018	oct-2018	nov-2018	dic-2018
Resumen de Cartera Total													
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	2,540,045	2,522,674	2,511,304	2,493,972	2,484,228	2,472,814	2,459,030	2,443,436	2,431,270	2,415,657	2,404,668	2,386,567	2,370,879
Saldo Inicial de Principal	2,515,111	2,498,744	2,485,924	2,470,244	2,458,747	2,447,520	2,433,453	2,417,214	2,405,265	2,389,346	2,378,257	2,360,965	2,345,036
Saldo Inicial de Intereses	24,934	23,930	25,381	23,728	25,481	25,294	25,577	26,222	26,005	26,312	26,411	25,603	25,843
Amortización de Principal	14,326	12,663	12,949	8,847	10,057	11,442	11,904	10,555	13,196	9,044	13,103	11,265	13,850
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,042	157	2,730	2,651	1,170	2,625	4,335	1,394	2,723	2,044	4,190	4,664	5,881
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Período	13,124	10,504	12,301	10,114	11,659	11,428	10,644	11,822	11,253	10,840	12,054	10,659	11,737
Intereses Devengados en el Período	12,120	11,955	10,649	11,867	11,471	11,712	11,289	11,605	11,560	10,940	11,246	10,900	11,159
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,522,674	2,511,304	2,493,972	2,484,228	2,472,814	2,459,030	2,443,436	2,431,270	2,415,657	2,404,668	2,386,567	2,370,879	2,350,571
Saldo Final de Principal	2,498,744	2,485,924	2,470,244	2,458,747	2,447,520	2,433,453	2,417,214	2,405,265	2,389,346	2,378,257	2,360,965	2,345,036	2,325,305
Saldo Final de Intereses	23,930	25,381	23,728	25,481	25,294	25,577	26,222	26,005	26,312	26,411	25,603	25,843	25,266
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago													
Descuento sobre Nómina (1)	26,778	20,900	23,354	21,137	21,052	22,675	22,431	22,932	22,647	21,648	26,590	24,738	29,735
Aportaciones de Dependencias(2)	2,813	2,505	4,715	552	1,918	2,905	4,536	927	4,608	363	2,841	1,928	1,821
Aportaciones Directas (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Período (9)	29,591	23,404	28,070	21,689	22,970	25,580	26,967	23,859	27,255	22,012	29,431	26,667	31,556
Cargos y Gastos del Período													
Honorarios por Administración con IVA (4)	1,748	1,732	1,727	1,721	1,712	1,704	1,683	1,670	1,664	1,655	1,649	1,637	1,624
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	99	80	89	78	84	85	84	88	83	83	84	79	88
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[Otros en su caso]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Cargos del Período	1,847	1,812	1,816	1,799	1,796	1,789	1,767	1,758	1,747	1,738	1,734	1,716	1,712
Resumen Avances del Administrador en el Período													
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	10,011	11,021	10,469	8,878	11,560	10,777	9,921	6,592	9,575	7,906	9,760	7,790	8,796
Ajuste Cambio VSM	0	0	-664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	11,021	10,469	8,878	11,560	10,777	9,921	6,592	9,575	7,906	9,760	7,790	8,796	9,733
Avances Netos del Período (8)	1,010	-552	-927	2,682	-783	-856	-3,329	2,983	-1,670	1,855	-1,970	1,006	937
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:													
Pagos de Principal	16,368	12,820	15,679	11,497	11,227	14,067	16,239	11,949	15,919	11,088	17,293	15,928	19,731
Pago de Intereses	13,124	10,504	12,301	10,114	11,659	11,428	10,644	11,822	11,253	10,840	12,054	10,659	11,737
Avances Netos del Período (8)	1,010	-552	-927	2,682	-783	-856	-3,329	2,983	-1,670	1,855	-1,970	1,006	937
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	30,501	22,773	27,054	24,293	22,103	24,639	23,554	26,755	25,503	23,783	27,377	27,594	32,405
Reporte de Cobranza (MXP)	69,996,539	52,261,176	66,287,959	59,522,457	54,156,781	60,372,150	57,713,366	65,555,085	62,488,373	58,275,137	67,080,453	67,610,929	79,399,378

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

El cuadro anterior permite observar la serie histórica de los saldos de principal e intereses de la cartera, la aplicación de los pagos recibidos clasificados por su origen: Descuento sobre Nómina, Aportación de las Dependencias y Entidades y el monto de las transferencias efectivamente realizadas al Fideicomiso.

El total de las transferencias correspondientes a los periodos de cobranza entre enero y diciembre de 2018 fue de 307,831 VSM, importe que incluye el avance correspondiente a los acreditados que se encuentran en mora, clasificados como dentro del sector. El saldo de avance al cierre de Diciembre de 2018 fue de 9,733 VSM.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

	Número de Creditos	% Número de Créditos	Saldo Moneda Local	% Saldo Moneda Local	Saldo Cartera (K)	Saldo Cartera (I)	Saldo Cartera (K+I)	Cuota Esperada	Aporte Patronal	Tasa de Interés Promedio	LTV Promedio	CLTV Promedio	DTI Promedio	Antigüedad Promedio (meses)	Madurez Teórica (meses)	Madurez Esperada (meses)	Plazo Remanente Teórico (meses)	Plazo Remanente Esperado (meses)
ACTIVO	9,332	78,3%	4,427,140,133	77,7%	1,806,819	10,971	1,817,790	15,923	2,284	5.65%	85.89%	58.83%	34.85%	87	360	316	273	229
PENSIONADO	1,875	15,7%	906,057,238	15,9%	369,783	5,129	374,912	3,433	492	5.73%	90.61%	60.30%	34.86%	90	360	312	270	221
FUERA DEL SECTOR	683	5,7%	349,211,858	6,1%	142,521	9,129	151,650	1,158	166	5.63%	81.34%	61.13%	34.85%	87	360	333	273	245
PRORROGA	24	0,2%	15,146,405	0,3%	6,182	36	6,218	53	8	5.77%	79.72%	59.58%	34.88%	86	360	339	274	253
Total Cartera	**11,914**	**100,0%**	**5,697,555,634**	**100,0%**	**2,325,305**	**25,266**	**2,350,571**	**20,568**	**2,950**	**5.66%**	**86.34%**	**59.21%**	**34.85%**	**87**	**360**	**316**	**273**	**229**

	Número de Creditos	% Número de Créditos	Saldo Moneda Local	% Saldo Moneda Local	Saldo Cartera (K)	Saldo Cartera (I)	Saldo Cartera (K+I)	Cuota Esperada	Aporte Patronal	Tasa de Interés Promedio	LTV Promedio	CLTV Promedio	DTI Promedio	Antigüedad Promedio (meses)	Madurez Teórica (meses)	Madurez Esperada (meses)	Plazo Remanente Teórico (meses)	Plazo Remanente Esperado (meses)
Ciudad de México	2,466	20,7%	1,053,226,145	18,5%	429,846	4,754	434,600	3,691	530	5.48%	89.26%	60.39%	34.83%	92	360	321	268	229
Distrito Federal	1,943	16,3%	1,017,823,604	17,9%	415,398	4,431	419,828	3,615	518	5.66%	80.52%	55.83%	34.86%	85	360	319	275	233
Morelos	1,443	12,1%	694,578,926	12,2%	283,474	2,992	286,465	2,349	337	5.53%	87.37%	60.93%	34.84%	87	360	326	273	238
Jalisco	654	5,5%	315,638,290	5,5%	128,819	1,387	130,206	1,124	161	5.60%	84.06%	58.07%	34.85%	88	360	317	272	229
Hidalgo	442	3,7%	205,093,096	3,6%	83,703	882	84,585	724	104	5.66%	91.23%	62.33%	34.84%	87	360	319	273	231
Puebla	379	3,2%	186,604,057	3,3%	76,157	624	76,781	686	98	5.77%	89.62%	61.29%	34.86%	85	360	306	275	220
Veracruz	389	3,3%	185,766,855	3,3%	75,816	821	76,637	676	97	5.69%	86.69%	60.11%	34.85%	86	360	317	274	231
Queretaro	359	3,0%	185,261,480	3,3%	75,610	529	76,139	685	98	5.77%	87.28%	59.39%	34.86%	85	360	314	275	228
Guerrero	340	2,9%	167,743,076	2,9%	68,460	1,208	69,667	651	93	5.82%	90.30%	60.43%	34.87%	86	360	299	274	214
Chiapas	350	2,9%	162,731,450	2,9%	66,414	1,107	67,521	603	86	5.79%	89.31%	59.27%	34.85%	86	360	310	274	225
Quintana Roo	331	2,8%	161,763,654	2,8%	66,020	602	66,622	642	92	5.86%	84.38%	57.65%	34.86%	88	360	312	272	224
Yucatan	308	2,6%	150,008,552	2,6%	61,222	569	61,791	570	82	5.87%	88.26%	60.54%	34.86%	86	360	302	274	216
Chihuahua	264	2,2%	136,081,869	2,4%	55,538	622	56,160	474	68	5.77%	84.83%	60.36%	34.86%	85	360	318	275	232
Nuevo Leon	271	2,3%	126,778,252	2,2%	51,741	577	52,318	466	67	5.69%	85.78%	59.17%	34.85%	86	360	308	274	222
Tamaulipas	272	2,3%	120,775,184	2,1%	49,291	686	49,977	482	69	5.76%	83.64%	56.44%	34.86%	88	360	309	272	221
Baja California	206	1,7%	110,390,651	1,9%	45,053	481	45,534	398	57	5.85%	83.19%	61.02%	34.87%	83	360	325	277	241
Guanajuato	227	1,9%	105,606,713	1,9%	43,101	458	43,558	403	58	5.77%	88.39%	59.53%	34.86%	88	360	305	272	217
Nayarit	188	1,6%	90,573,630	1,6%	36,965	282	37,247	357	51	5.82%	87.32%	58.25%	34.86%	86	360	303	274	216
Sinaloa	177	1,5%	87,782,695	1,5%	35,826	449	36,275	320	46	5.76%	87.32%	60.22%	34.86%	86	360	309	274	223
Durango	162	1,4%	75,456,472	1,3%	30,796	321	31,116	278	40	5.74%	85.95%	58.23%	34.85%	86	360	312	274	226
Michoacan	159	1,3%	71,202,894	1,2%	29,060	214	29,273	286	41	5.69%	86.88%	57.63%	34.86%	88	360	305	272	218
Tabasco	153	1,3%	71,123,106	1,2%	29,027	353	29,380	271	39	5.90%	92.63%	61.17%	34.85%	84	360	304	276	219
San Luis Potosi	113	0,9%	62,817,285	1,1%	25,637	263	25,900	238	34	5.82%	84.53%	58.85%	34.88%	85	360	314	275	229
Coahuila	94	0,8%	48,045,950	0,8%	19,609	256	19,865	183	26	5.79%	87.13%	59.51%	34.86%	82	360	309	278	226
Oaxaca	87	0,7%	40,813,397	0,7%	16,657	193	16,850	148	21	5.72%	85.22%	58.71%	34.85%	83	360	312	277	229
Campeche	81	0,7%	35,913,174	0,6%	14,657	76	14,733	144	21	5.79%	89.77%	58.91%	34.86%	85	360	298	275	213

Colima	56	0,5%	27,955,177	0,5%	11,409	132	11,541	99	14	5.63%	86.65%	59.61%	34.86%	85	360	315	275	230
Total Cartera	**11,914**	**100,0%**	**5,697,555,634**	**100,0%**	**2,325,305**	**25,266**	**2,350,571**	**20,568**	**2,950**	**5.66%**	**86.34%**	**59.21%**	**34.85%**	**87**	**360**	**316**	**273**	**229**

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

Variación en saldo y en número de activos

Saldo Cartera Total

Nº Créditos	DIC-2017	ENE-2018	FEB-2018	MAR-2018	ABR-2018	MAY-2018	JUN-2018	JUL-2018	AGO-2018	SEP-2018	OCT-2018	NOV-2018	DIC-2018
Al Corriente	11,244	11,354	11,234	11,136	11,198	11,229	11,021	11,216	11,269	11,178	11,187	11,192	10,992
1-30 Días de Atraso	389	216	392	338	242	229	413	221	133	210	196	165	284
31-60 Días de Atraso	37	134	39	197	119	74	67	75	96	57	85	62	75
61-90 Días de Atraso	53	21	63	28	124	54	41	42	43	87	31	33	36
91-120 Días de Atraso	46	33	19	31	25	104	42	29	34	22	29	25	28
121-150 Días de Atraso	28	38	25	16	28	19	92	32	23	25	129	28	24
151-180 Días de Atraso	46	23	26	21	12	25	16	66	20	21	29	128	26
181 + Días de Atraso	414	416	412	414	420	416	422	419	453	444	326	340	449
Total	**12,257**	**12,235**	**12,210**	**12,181**	**12,168**	**12,150**	**12,114**	**12,100**	**12,071**	**12,044**	**12,012**	**11,973**	**11,914**

V S M	DIC-2017	ENE-2018	FEB-2018	MAR-2018	ABR-2018	MAY-2018	JUN-2018	JUL-2018	AGO-2018	SEP-2018	OCT-2018	NOV-2018	DIC-2018
Al Corriente	2,294,247	2,310,346	2,277,009	2,252,335	2,255,774	2,250,548	2,202,224	2,226,279	2,226,344	2,203,733	2,197,833	2,185,784	2,141,852
1-30 Días de Atraso	77,990	40,879	76,801	65,821	47,208	44,763	78,395	45,000	25,999	40,178	36,432	34,168	52,399
31-60 Días de Atraso	6,877	26,947	7,231	37,814	22,487	15,529	13,729	15,864	21,733	11,625	16,915	12,637	16,159
61-90 Días de Atraso	10,246	3,630	12,322	5,321	24,608	10,863	8,869	8,535	8,684	19,561	6,385	7,029	7,411
91-120 Días de Atraso	9,744	6,574	3,276	6,604	4,620	19,774	8,946	6,422	6,772	4,245	6,885	4,975	6,207
121-150 Días de Atraso	6,308	8,073	4,570	2,793	5,795	3,383	17,332	6,952	5,143	4,740	23,283	6,643	4,784
151-180 Días de Atraso	9,116	4,942	5,392	3,842	2,123	5,160	2,732	12,397	4,225	4,575	5,384	23,199	6,177
181 + Días de Atraso	84,215	84,533	83,644	84,218	84,905	83,433	84,987	83,816	90,445	89,599	67,847	70,602	90,317
Total	**2,498,744**	**2,485,924**	**2,470,244**	**2,458,747**	**2,447,520**	**2,433,453**	**2,417,214**	**2,405,265**	**2,389,346**	**2,378,257**	**2,360,965**	**2,345,036**	**2,325,305**

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Saldo Cartera Total													
Nº Créditos	DIC-2017	ENE-2018	FEB-2018	MAR-2018	ABR-2018	MAY-2018	JUN-2018	JUL-2018	AGO-2018	SEP-2018	OCT-2018	NOV-2018	DIC-2018
Al Corriente	11,244	11,354	11,234	11,136	11,198	11,229	11,021	11,216	11,269	11,178	11,187	11,192	10,992
1-30 Días de Atraso	389	216	392	338	242	229	413	221	133	210	196	165	284
31-60 Días de Atraso	37	134	39	197	119	74	67	75	96	57	85	62	75
61-90 Días de Atraso	53	21	63	28	124	54	41	42	43	87	31	33	36
91-120 Días de Atraso	46	33	19	31	25	104	42	29	34	22	29	25	28
121-150 Días de Atraso	28	38	25	16	28	19	92	32	23	25	129	28	24
151-180 Días de Atraso	46	23	26	21	12	25	16	66	20	21	29	128	26
181 + Días de Atraso	414	416	412	414	420	416	422	419	453	444	326	340	449
Total	**12,257**	**12,235**	**12,210**	**12,181**	**12,168**	**12,150**	**12,114**	**12,100**	**12,071**	**12,044**	**12,012**	**11,973**	**11,914**

V S M	DIC-2017	ENE-2018	FEB-2018	MAR-2018	ABR-2018	MAY-2018	JUN-2018	JUL-2018	AGO-2018	SEP-2018	OCT-2018	NOV-2018	DIC-2018
Al Corriente	2,294,247	2,310,346	2,277,009	2,252,335	2,255,774	2,250,548	2,202,224	2,226,279	2,226,344	2,203,733	2,197,833	2,185,784	2,141,852
1-30 Días de Atraso	77,990	40,879	76,801	65,821	47,208	44,763	78,395	45,000	25,999	40,178	36,432	34,168	52,399
31-60 Días de Atraso	6,877	26,947	7,231	37,814	22,487	15,529	13,729	15,864	21,733	11,625	16,915	12,637	16,159
61-90 Días de Atraso	10,246	3,630	12,322	5,321	24,608	10,863	8,869	8,535	8,684	19,561	6,385	7,029	7,411
91-120 Días de Atraso	9,744	6,574	3,276	6,604	4,620	19,774	8,946	6,422	6,772	4,245	6,885	4,975	6,207
121-150 Días de Atraso	6,308	8,073	4,570	2,793	5,795	3,383	17,332	6,952	5,143	4,740	23,283	6,643	4,784
151-180 Días de Atraso	9,116	4,942	5,392	3,842	2,123	5,160	2,732	12,397	4,225	4,575	5,384	23,199	6,177
181 + Días de Atraso	84,215	84,533	83,644	84,218	84,905	83,433	84,987	83,816	90,445	89,599	67,847	70,602	90,317
Total	**2,498,744**	**2,485,924**	**2,470,244**	**2,458,747**	**2,447,520**	**2,433,453**	**2,417,214**	**2,405,265**	**2,389,346**	**2,378,257**	**2,360,965**	**2,345,036**	**2,325,305**

Fuente: Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN)

El saldo de la Cartera Vencida de 91 y más días al cierre de Diciembre de 2018 fue de 107,485 VSM, 4.62% respecto de la cartera total, equivalente a 527 créditos.
Comparado con diciembre de 2017, se observa una disminución de la cartera vencida, de un 1.74%.

Garantías sobre los activos

Durante el periodo reportado no se presentaron cambios importantes respecto a los seguros de vida y seguro de daños como garantías sobre los créditos otorgados.

Emisiones de valores

Durante el periodo que comprende el presente Reporte Anual no se realizó ninguna emisión de valores respaldados por los mismos activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Desempeño de los valores emitidos

Número Periodo	Fecha Inicio Periodo	Fecha Fin Periodo	Días Periodo	Intereses en Pesos	Amortización en Pesos	Saldo insoluto al Inicio del Periodo en UDI´s	Saldo insoluto al Final del Periodo en UDI´s	Valor Nominal Ajustado en UDI´s
43	27/12/2017	29/01/2018	33	12,272,807.51	51,034,756.05	755,015,892.62	746,468,254.99	70.742169
44	29/01/2018	27/02/2018	29	10,718,543.22	36,090,439.83	746,468,254.99	740,454,860.42	70.172285
45	27/02/2018	27/03/2018	28	10,291,597.31	49,809,508.78	740,454,860.42	732,176,581.74	69.387759
46	27/03/2018	27/04/2018	31	11,292,152.45	42,488,576.36	732,176,581.74	725,130,836.70	68.720040
47	27/04/2018	28/05/2018	31	11,144,127.50	35,966,104.76	725,130,836.70	719,145,627.31	68.152827
48	28/05/2018	27/06/2018	30	10,699,569.46	43,575,899.17	719,145,627.31	711,896,727.41	67.465854
49	27/06/2018	27/07/2018	30	10,634,465.62	40,778,584.05	711,896,727.41	705,140,431.38	66.825566
50	27/07/2018	27/08/2018	31	10,939,762.95	49,016,323.64	705,140,431.38	697,060,194.71	66.059809
51	27/08/2018	27/09/2018	31	10,882,291.94	46,034,302.48	697,060,194.71	689,518,879.03	65.345125
52	27/09/2018	29/10/2018	32	11,155,900.53	41,261,958.12	689,518,879.03	682,786,085.61	64.707063
53	29/10/2018	27/11/2018	29	10,062,972.24	51,542,789.13	682,786,085.61	674,418,922.22	63.914114
54	27/11/2018	27/12/2018	30	10,378,855.15	51,803,418.91	674,418,922.22	666,087,600.18	63.124562

Intereses.

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los **"Intereses"**) que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 2.97% (dos punto noventa y siete por ciento) (la **"Tasa de Interés Bruto Anual"**), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Los Intereses que devengarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se computarán a partir de su Fecha de Emisión, y al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente, y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el Monto de Pago de Intereses a pagar en Pesos, en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente, utilizando la siguiente fórmula:

$$I_t = U_t \times SI_{t-1} \times \left[\left(\frac{T}{36000} \right) \times N_t \right]$$

En donde:

- I_t Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses *t.*
- U_t Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses *t.*
- SI_{t-1} Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.
- T Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.
- N_t Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses *t* de que se trate.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será el último que el Banco de México haya dado conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y se encuentre vigente en la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que éstas últimas determinen) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

La Emisión no contempla el pago de intereses moratorios. En caso que no se paguen oportunamente los Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en su totalidad, la parte de Intereses que no haya sido

pagada en una Fecha de Pago se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago inmediata siguiente, conjuntamente con los Intereses devengados conforme al procedimiento descrito en esta Cláusula hasta dicha fecha atendiendo en todo momento la prelación de pagos establecida en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

Fecha de Pago, Fecha de Pago de Intereses, Fecha de Pago de Principal.
La Fecha de Pago de Intereses será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en que la presente Emisión esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior, excepto tratándose del último Periodo de Intereses que será en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso el pago será el Día Hábil inmediato anterior.

Los Intereses que devenguen los CBF's serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, o en caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente y dichos días transcurridos serán tomados en cuenta para el cálculo del monto a pagar, reduciéndose en ese caso el número de días de que conste el período siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida Indeval.

El primer pago de Intereses se efectuó el día 28 de junio de 2014 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento, esto es el 28 de marzo de 2044. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de Principal, sin que al efecto sea aplicable pena alguna.

En caso de que el Fiduciario Emisor pretenda realizar amortizaciones parciales de Principal, el Representante Común deberá informar por escrito a Indeval, o por los medios que ésta determine, a CNBV y a la BMV, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el importe de la amortización correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de causar Intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Fiduciario Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los Intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval a más tardar a las 11:00 horas de dicha fecha.

En caso de que algún periodo de pagos de Intereses y/o Principal no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

Amortización y Amortización Parcial de Principal.
En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a cada Tenedor de Certificados Bursátiles Fiduciarios el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

No obstante, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de monto de Principal, por una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles después de efectuar los pagos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, para lo cual el Representante Común informará por escrito a Indeval, o por los medios que ésta determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, el monto y la Fecha de Pago en la que se realizará la amortización parcial de Principal.

Ninguna amortización parcial de Principal dará lugar a penalización alguna. En caso de que se realice una amortización parcial de Principal, se ajustará el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario. El Representante Común dará a conocer el nuevo Saldo Insoluto por cada Certificado Bursátil Fiduciario, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago que corresponda a la BMV, así como a la CNBV y a Indeval por escrito.

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación:

$$SI_i = SI_{i-1} - AM$$

En donde:

SI_i es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.

SI_{i-1} es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

De igual forma, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario:

$$SIAi = SIi / N$$

En donde:

SIAi es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.

SIi es Saldo Insoluto de todos los CBF's en circulación en la Fecha de Pago i.

N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago se realizará en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\$ = SIU * VU$$

En donde:

$ es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos.

SIU es el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en UDIS en una Fecha de Pago.

VU es el valor vigente de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel el último que el Banco de México haya dado a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y se encuentre vigente en la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Información relevante del periodo

FECHA: 19/01/2018
ASUNTO: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información
AVISO DE EXTEMPORANEIDAD ANEXO T MES DE DICIEMBRE 2017 T FOVIS 14-2U
CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ
De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores y sus respectivas resoluciones; hacemos de su conocimiento que, con respecto a la elaboración del anexo t mes de diciembre 2017, les informamos al público inversionista que al día de hoy no se cuenta con la información.
Por lo antes expuesto, HSBC México, s.a., institución de banca múltiple, grupo financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el"Fiduciario") del contrato de fideicomiso irrevocable no. Fid 310093 solicita a la comisión nacional bancaria y de valores y a la Bolsa Mexicana de Valores una prórroga para presentar dicha información en un plazo no mayor a 20 días hábiles.

FECHA: 19/01/2018
ASUNTO: Fitch Ratifica Calificaciones en AAA(mex)vra de 18 Bursatilizaciones de Fovissste
Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Enero 19, 2018): Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) denominados TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB.
Fitch ratifica las siguientes calificaciones con Perspectiva crediticia Estable:
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 10-4U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 11U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 11-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 11-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12-4U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 13U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 13-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 13-3U;
- Calificación stand alone AA-(mex)vra de los CBs TFOVIS 13-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14U;

- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 15U;
- Calificación stand alone A-(mex)vra de los CBs TFOVICB15U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 15-2U;
- Calificación stand alone A(mex)vra de los CBs TFOVICB15-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 16U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs FOVISCB 17U.

Ratifica y la Perspectiva crediticia se modifica a Positiva desde Estable para las siguientes calificaciones:
- Calificación stand alone de AA-(mex)vrade los CBs TFOVIS 13-2U;
- Calificación stand alone de A+(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-3U.

Sube y la Perspectiva crediticia se modifica a Estable desde Positiva para las siguientes calificaciones:
- Calificación stand alone a A(mex)vra desde A-(mex)vra de los CBs TFOVIS 14U;
- Calificación stand alone a A+(mex)vra desde A(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-2U.

Las acciones de calificación reflejan la capacidad sostenida de estas transacciones para promover una protección crediticia creciente en forma de sobrecolateral (OC) para los CBs y el desempeño adecuado de los créditos hipotecarios bursatilizados que son su fuente de pago principal. Además, un esquema de amortización full-turbo y gastos operativos controlados propician un exceso de margen financiero positivo en el tiempo, resultando en amortizaciones recurrentes en cada fecha de pago. Las calificaciones también consideran las habilidades del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste, calificado AAFC2+(mex) con Perspectiva Estable por Fitch) como administrador primario de los créditos hipotecarios bursatilizados, la existencia y rol de un administrador maestro en cada transacción.

También tienen en cuenta que el riesgo de voluntad de pago de los créditos hipotecarios está mitigado a través del mecanismo de cobranza por retención de nómina llevado a cabo por el Fovissste así como su habilidad para recibir y enterar cobranza a las cuentas bancarias abiertas a nombre de los diversos fiduciarios de cada emisión de CBs. Particularmente, el nivel de calificación AAA(mex)vra de las transacciones TFOVIS 13-2, TFOVIS 13-3U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U y FOVISCB 17U, toma en cuenta también la disponibilidad de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) incondicional e irrevocable provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF, calificada AAA(mex) con Perspectiva crediticia Estable por Fitch), la cual podrá ser utilizada, en caso de ser necesario, para el pago de intereses devengados de los CBs y/o con el propósito de llegar a un aforo mínimo igual a cero en cada fecha de pago. Cada GPO es equivalente a un monto máximo de hasta 23.2% del saldo insoluto de los CBs. En opinión de Fitch, estos atributos mitigan los riesgos de liquidez y proveen una protección crediticia tanto alta como de largo plazo a los CBs en adición al OC. Al cierre de noviembre de 2017, no se utilizó ninguna GPO. Las calificaciones stand alone no consideran la protección crediticia provista por dicha GPO.

El incremento en las calificaciones stand alone de los CBs TFOVIS 14U y TFOVIS 14-2U, considera su capacidad para soportar escenarios de estrés superiores a aquellos correspondientes al nivel de calificación anterior. Esto se debe a que las transacciones muestran indicadores de cartera vencida por debajo del caso base de incumplimiento esperado por Fitch así como un nivel de OC creciente. Al cierre de noviembre de 2017, estos CBs reportan un nivel de sobrecolateralización de 20.7% y 19.2% respectivamente, el cual, compara favorablemente con 14% que tenían a su fecha de cierre y los créditos bursatilizados respectivos muestran indicadores de cartera vencida (más de 180 días de atraso en pago) sobre saldo original de 1.5% y 2.08% respectivamente. Fitch espera que la protección crediticia en forma de aforo continúe creciendo gradualmente en los próximos años.

La agencia utilizó su modelo financiero de flujos de efectivo para simular la probabilidad de incumplimiento que soportaría el portafolio crediticio bursatilizado para cada emisión de estos CBs. Dicha probabilidad se distribuye equitativamente durante 60 meses consecutivos y se aplica únicamente a los créditos reportados en estatus de activos (deducidos por nómina) y pensionados cuya morosidad es menor a 31 días. Fitch mantiene su caso base de incumplimiento de 4% para créditos hipotecarios originados y administrados por el Fovissste y utilizó un múltiplo de

estrés de 3.1 para los créditos relacionados a los CBs TFOVIS 14U y un múltiplo de estrés de 3.6 para aquéllos relacionados a los CBs TFOVIS 14-2U. Fitch tradicionalmente no asume recuperaciones de créditos hipotecarios vencidos del Fovissste y considera una tasa de prepagos de cero.

En general, la sobrecolateralización medida como [1-(saldo insoluto de los CBs/saldo insoluto de créditos vigentes)] continúa con una tendencia creciente en cada fecha de pago. Fitch considera que dicha tendencia se mantendrá en el largo plazo. Al cierre de noviembre 2017, el nivel de OC de las transacciones originadas entre 2010 y 2011 se ubicó en un promedio de 65.3%, mientras que las originadas entre 2012 y 2013 fue de 43.2%, y las originadas entre 2014 y 2015 se ubican en 17.9% que compara favorablemente con 14% en la fecha de emisión. Los CBs colocados entre 2016 y 2017 exhiben un decremento en su nivel de OC al ubicarse en 13.58% en promedio, comparado con 14% en la fecha de cierre. Fitch espera que el decremento en OC para las transacciones más jóvenes sea temporal y se revierta en el mediano plazo.

El desempeño de los activos que respalda estas transacciones es adecuado y acorde con las expectativas de Fitch. Al cierre de octubre 2017, el portafolio crediticio permanece muy pulverizado y con índice de mora en pago mayor a 180 días alrededor del caso base de incumplimiento esperado por Fitch de 4.0%. Para los CBs emitidos entre 2010 y 2011 dicho índice se ubica, en promedio, en 3.6% del saldo original de cartera en su fecha de emisión, para los CBs emitidos entre 2012 y 2013 fue 3.9%, para los CBs emitidos entre 2014 y 2015 es 2.4% y para los CBs emitidos entre 2016 y 2017 de 0.2%, los cuales, todavía

muestran poca historia. Asimismo, las prórrogas reportadas representan en promedio un bajo 0.3% del saldo insoluto de los portafolios bursatilizados en su fecha de emisión.

Fitch espera que el ritmo de amortización de los CBs permanezca consistente y la cobertura de intereses devengados continúe razonable en virtud de flujos de efectivo recurrentes a los fideicomisos respectivos, la cascada sencilla de pagos aplicada en cada uno de ellos y la facultad de Fovissste de transferir cobranza recibida a los fideicomisos respectivos y de avanzar cobranza que podría ser temporalmente retenida por las Dependencias, en su caso. Fitch también espera que las capacidades de administración y reporteo del Fovissste así como del administrador maestro sostengan la calidad mostrada históricamente.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones stand alone de los CBs TFOVIS 13-2U y TFOVIS 14-3U que mantienen una Perspectiva crediticia Positiva podrían incrementarse si la tendencia de crecimiento en el sobre-colateral es sostenida y el desempeño de sus créditos hipotecarios bursatilizados se mantiene alrededor del caso base de incumplimiento derivado por Fitch durante 2018 a 2019 entre otros factores. La Perspectiva crediticia podría volver a ser Estable ante un deterioro mayor al previsto en calidad de cartera crediticia hipotecaria que incida en la velocidad de crecimiento de OC.

Para los CBs que mantienen una Perspectiva crediticia Estable las calificaciones podrían modificarse a la baja debido a un deterioro no esperado de su sobrecolateralización, cambios en el mecanismo de cobranz a o un aumento excesivo enconcentraciones en pocas dependencias que incremento el riesgo de concentración no acompañado por protección crediticia mayor. También influirían cambios negativos en la tendencia de su índice de cartera vencida (incluyendo prórrogas) que reflejen un desempeño desfavorable en los portafolios. En caso que Fitch perciba que la habilidad del Fovissste se reduce en su rol como administrador primario también afectaría las calificaciones así como menores calificaciones en los bancos comerciales que son receptores de cobranza o aquellos en los que se depositan recursos disponibles para hacer los pagos de cupón de los CBs, entre otros factores.

En el caso de las transacciones que cuentan con GPO (TFOVIS 13-2U, TFOVIS13-3U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVIS14-3U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U TFOVICB 16U y FOVISCB 17U), el uso continuo y agotamiento de esta garantía podría presionar sus calificaciones a la baja, además de un deterioro pronunciado de la cartera hipotecaria que respalda a los fideicomisos de repago respectivos. Un cambio en la calificación de SHF, entidad que provee estas garantías, también afectaría la calificación de estos CBs. Las calificaciones stand-alone podrían incrementarse por un crecimiento sostenido de aforo intrínseco en el tiempo.

A continuación se detallan algunos indicadores clave para cada transacción revisada y su comparación respecto a noviembre del año 2016. En todos los casos la última fecha considerada del reporte de cobranza es el cierre de octubre de 2017 y, para el reporte de distribución, noviembre de 2017.
TFOVIS 10-4U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/302473) El nivel de sobrecolateralización es 61.2%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 5.1% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 5.3 %). El saldo de estos CBs es 29.27% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 11U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/303925) El nivel de sobrecolateralización es 64%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 4.0% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.9%). El saldo de estos CBs es 24.86% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 11-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/304735) El nivel de sobrecolateralización es 73.6%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 4.4% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.9%). El saldo de estos CBs es 16.2% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 11-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/305642) El nivel de sobrecolateralización es 62.6%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 4.0% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.1%). El saldo de estos CBs es 29.2% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 12U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/306451) El nivel de sobrecolateralización es 53.6%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 4.4% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.5%). El saldo de estos CBs es 38.0%% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 12-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/306649) El nivel de sobrecolateralización es 52.8%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 6.3% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 5.2%). El saldo de estos CBs es 37.5% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 12-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/307190) El nivel de sobrecolateralización es 48.1%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 6.1% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 5.9%). El saldo de estos CBs es 45.9% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 12-4U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/307300) El nivel de sobrecolateralización es 48.1%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 5.3% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 5.6%). El saldo de estos CBs es 49.5% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 13U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/308110) El nivel de sobrecolateralización es 44.3%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 4.5% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.9%). El saldo de estos CBs es 58.4% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 13-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/309737) El nivel de sobrecolateralización es 31.1%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 2.9% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 3.5%). El saldo de estos CBs es 45.9% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 13-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/309818) El nivel de sobrecolateralización es 24%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 3.6% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 3.2%). El saldo de estos CBs es 55.0% de su valor inicial en la fecha de emisión.
TFOVIS 14U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310042) El nivel de sobrecolateralización es 20.7%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 1.9% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 2.6%). El saldo de estos CBs es 68.3% de su valor inicial en la fecha de emisión. La GPO no ha sido
utilizada y equivale a 23.2% del saldo insoluto de los CBs.
TFOVIS 14-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310093) El nivel de sobrecolateralización es 19.2%. El índice de cartera vencida a más de 90 días es 3.4% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 3.2%). El saldo de estos CBs es 72.3% de su valor inicial en la fecha de emisión. La GPO no ha sido
utilizada y equivale a 23.2% del saldo insoluto de los CBs.

TFOVIS 14-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310158) El nivel de sobrecolateralización es 23.4% El índice de cartera vencida a más de 90 días es 2.4% respecto al saldo original de colateral (noviembre de 2016: 4.1%). El saldo de estos CBs es 70.7% de su valor inicial en la fecha de emisión. La GPO no ha sido
utilizada y equivale a 23.2% del saldo insoluto de los CBs.

Contactos Fitch Ratings:
Daniel Guerrero (Analista Líder: TFOVIS104U, TFOVIS11U, TFOVIS11-2U, TFOVIS 13-2U, TFOVIS14U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB15U, TFOVICB16U, FOVISCB17U)
Analista
+52 (81) 8399 9100 ext.1508
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612,
Monterrey, N.L. México
Anakaren Sánchez (Analista Líder: TFOVIS11-3U, TFOVIS12U, TFOVIS12-2U, TFOVIS12-3U, TFOVIS12-4U, TFOVIS 13U,
TFOVIS 13-3U, TFOVIS14-2U, TFOVICB15-2U)
Directora Asociada
+52 (55) 5955 1600 ext. 2109
Elsa Segura (Analista Secundario)
Directora Asociada
+52 (81) 8399 9100 ext. 1125
René Ibarra (Presidente del Comité de Calificación)
Director Sénior
+52 (81) 8399 9100 ext. 1130
Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
Email: sofia.garza@fitchratings.com.
Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor (Fovissste) o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.
La calificación de las emisiones TFOVIS 10-4U, TFOVIS 11U, TFOVIS 11-2U, TFOVIS 11-3U, TFOVIS 12U, TFOVIS 12-2U, TFOVIS 12-3U, TFOVIS 12-4U, TFOVIS 13U, TFOVIS 13-2U, TFOVIS 13-3U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U fueron revisadas anteriormente en febrero 8, 2017; la emisión TFOVICB 16U fue revisada en octubre 2, 2017 y FOVISCB17U fue revisada en julio 27, 2017.
La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por HiTo en calidad de administrador maestro de TFOVIS 13U, TFOVICB 16U y FOVISCB17U, ACFIN en su calidad de administrador maestro de los fideicomisos restantes.
La información más reciente utilizada corresponde al cierre del mes de octubre, 2017 para el reporte de cobranza. Para el reporte de distribuciones se utilizó el de noviembre 2017 y asimismo se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de emisión de los CBs así como los reportes anuales de cada CBs. Para mayor información sobre Fovissste así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.
Fitch no consideró la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador de créditos y los tenedores de CBs. Sin embargo el Fovissste es el tenedor de la constancia respectiva de estas transacciones, la cual está completamente subordinada a los mismos.

La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión.
La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cuál puede ser consultado en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado Regulación.
En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.
La información y las cifras utilizadas, para determinar esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A.
de C.V. por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor y/o de la fuente que las emite.
Metodologías aplicadas:
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Febrero 17, 2017);
- Supuestos de Pérdida y Flujos de Efectivo para Créditos Hipotecarios en México. (Septiembre 14, 2017);
- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Mayo 26, 2017);
- Metodología de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Junio 14, 2017).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:
WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. LAS
CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

FECHA: 22/01/2018
ASUNTO: REENVÍO ANEXO T DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2017 TFOVIS 14-2U
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario (el"Fiduciario") del Contrato de Fideicomiso irrevocable no. Fid 310093, informa que se realiza el reenvío del Anexo T correspondiente al mes de Noviembre 2017, lo anterior por un desfase de un mes en la información proporcionada. Sufriendo cambios y modificaciones en las cifras presentadas con anterioridad.

FECHA: 23/02/2018
ASUNTO: HR Ratings ratificó las calificaciones de LP de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para las cinco Emisiones con clave de pizarra TFOVIS.
Ciudad de México (23 de febrero de 2018) - HR Ratings ratificó las calificaciones de LP de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para las cinco Emisiones con clave de pizarra TFOVIS.

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS se debe al incremento mostrado en el nivel de aforo mes con mes, siendo en todo momento superior al observado al momento de la colocación en el mercado, así como al esperado por HR Ratings en su proyección inicial de estrés. El incremento en el aforo refleja que, aun bajo un escenario de estrés, la Emisión presenta una mayor capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones. Por otra parte, se tienen mayores amortizaciones anticipadas que las contempladas por HR Ratings en su proyección inicial, bajo un escenario de estrés a la misma fecha. Asimismo, a pesar del incremento mostrado en los indicadores de morosidad, como resultado de la maduración natural de la cartera, estos se han posicionado en rangos bajos, por lo que no han tenido un impacto negativo en el desempeño de la Emisión. Cabe destacar que dos de las emisiones cuentan con una garantía otorgada por SHF, equivalente a 23.2% del Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios.
Los CEBURS Fiduciarios se emitieron a un plazo legal promedio de 30.1 años y a la fecha tienen un plazo remanente promedio de 24.8 años, sin embargo, se ha notado que las emisiones amortizan en un plazo histórico de 7.0 años, en respuesta a un mayor incremento anual del VSM sobre la inflación y las amortizaciones anticipadas. Las Emisiones consistieron en una cesión única de cartera, siendo esta la fuente de pago para llevar a cabo las amortizaciones de principal en cada fecha de pago de cupón. Asimismo, los CEBURS Fiduciarios se encuentran respaldados por un conjunto de créditos hipotecarios originados y administrados por el FOVISSSTE , sin contar los créditos que a la fecha se encuentran en prórrogas, denominados en Veces Salario Mínimo VSM .
Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son: Incremento en el nivel de aforo de cada Emisión periodo a periodo, siendo superior al momento de su colocación en el mercado, contando con un promedio ponderado de 46.7% a enero de 2018 vs. 20.8% al momento de la colocación en el mercado. Lo anterior debido a las constantes amortizaciones anticipadas y por el buen comportamiento y calidad de la cartera.
Del mismo modo, HR Ratings contemplaba un nivel de aforo menor en el escenario de estrés proyectado inicialmente.
Adecuados índices de morosidad al cerrar con un promedio ponderado a más de 90 de 4.7% y más de 180 días de 4.0% a diciembre de 2017, sin tomar en cuenta las prórrogas del programa. HR Ratings considera que la morosidad de la cartera se mantiene en niveles adecuados, a pesar del incremento mostrado.
Amortizaciones observadas superiores a las proyectadas inicialmente por HR Ratings bajo un escenario de estrés.
Actualmente, las Emisiones han llevado a cabo de 43 a 79 pagos de amortizaciones según su plazo, las cuales han sido mayores a las proyectadas inicialmente HR Ratings a la misma fecha y 9.0% adicional al año anterior para alcanzar un porcentaje promedio de 21.9%.
Mecanismo de descuento vía nómina del pago de la hipoteca. Este mecanismo permite mitigar el riesgo ante la voluntad de pago de los acreditados.
Participación de un Administrador Maestro. Las Emisiones cuentan con la participación de ACFIN como administrador maestro, quien supervisa, revisa y verifica toda la información del Administrador Primario en términos del Contrato de Administración.
Glosario incluido en el documento adjunto.
Contactos
Laura Bustamante
Subdirectora de Instituciones Financieras / ABS
laura.bustamante@hrratings.com

Angel García
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com
Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com
México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55)
1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.
La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora: Metodología de Calificación para la Emisión de Deuda Respaldada por Flujos Generados por un Conjunto de Activos Financieros (México), autorizada en Abril de 2016.
Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx
Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.
Calificación anterior TFOVIS 11U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable
TFOVIS 12U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable
TFOVIS 12-2U: HR AAA (E) / Perspectiva Estable
TFOVIS 14U GPO: HR AAA (E) / Perspectiva Estable
TFOVIS 14-2U GPO: HR AAA (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación TFOVIS 11U: 18 de mayo de 2017
TFOVIS 12U: 22 de febrero de 2017
TFOVIS 12-2U: 18 de mayo de 2017
TFOVIS 14U GPO: 22 de febrero de 2017
TFOVIS 14-2U GPO: 18 de mayo de 2017
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. enero de 2002 a enero de 2018
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información proporcionada por el Representante Común y Administrador Maestro.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). Calificación de Administrador de Activos Financieros de AAFC2(mex) otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 13 de septiembre de 2017.
Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA y de Corto Plazo mxA-1+ otorgada al FOVISSSTE por Standard & Poor's el 12 de julio de 2017.
Calificación de Contraparte de Largo Plazo de mxAAA y de Corto Plazo mxA-1+ otorgada al SHF por Standard & Poor's el 22 de septiembre de 2017.

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) Ya incluye dicho factor de riesgo.
HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).
La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com
se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.
Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".
HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings.
HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.
Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se

ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US$1,000 a US$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US$5,000 y US$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

FECHA: 27/04/2018
Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información
TIPO DE INFORMACIÓN: Reporte Anual 2017 TFOVIS 14-2U
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/310093, mediante el cual se realizó la emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra TFOVIS 14-2U, con fundamento en el Artículo 45 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido modificadas), la "Circular Única de Emisoras"), informa a la CNBV, a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al público inversionista que diferirá la presentación del Reporte Anual 2017.
Lo anterior en virtud de que se está realizando un análisis de los estados financieros y notas de revelación de dicha emisora, así como la integración de la información proporcionada por cada una de las partes, situación que ha retrasado concluir el Reporte Anual y los Estados Financieros Dictaminados al 31 de Diciembre 2017.
En términos del segundo párrafo del Artículo 45 de la Circular Única de Emisoras se les informa que la información antes referida será presentada y publicada a través de EMISNET y STIV-2 a más tardar dentro de los veinte días hábiles contados a partir del 30 de abril de 2018.

FECHA: 04/06/2018
ASUNTO: Reenvío del Reporte anual ejercicio 2017 TFOVIS 14-2U F/310093
HSBC México, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciario, en su carácter de fiduciario, emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave TFOVIS 14-2U, informa al público inversionista el reenvío del Reporte Anual ejercicio 2017, se incorpora el Estado Financiero Dictaminado con cifras comparativas del periodo 2016 y 2015, lo anterior y de acuerdo a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisiones de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores, donde señala que se debe anexar los estados financieros dictaminados por los últimos 3 ejercicios auditados. Del mismo modo, se informa que la demás información contenida en el Reporte Anual NO sufrió modificaciones con respecto al enviado el día 29 de mayo de 2018.

FECHA: 24/10/2018
ASUNTO: Oficio de la función pública por el cual instruyen a realizar el dictamen de los Estados Financieros al cierre del mes de Agosto a FOVISSSTE.

FECHA: 29/11/2018

ASUNTO: Fitch Ratifica Calificaciones de 17 Bursatilizaciones de Fovissste en AAA(mex)vra
Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) denominados TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB.

Fitch ratifica las siguientes calificaciones con Perspectiva crediticia Estable:
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 10-4U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 11U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 11-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 12-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 12-4U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 13U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 13-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 13-3U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-3U;- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 15U;
- Calificación stand alone A-(mex)vra de los CBs TFOVICB 15U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 15-2U;
- Calificación stand alone A(mex)vra de los CBs TFOVICB 15-2U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs TFOVICB 16U;
- Calificación AAA(mex)vra de los CBs FOVISCB 17U.

Fitch sube y mantiene la Perspectiva Positiva a las siguientes calificaciones:
- Calificación stand alone a AA(mex)vra desde AA-(mex)vra de los CBs TFOVIS 13-2U;
- Calificación stand alone a AA-(mex)vra desde A+(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-3U.

Fitch ratifica y modifica la Perspectiva a Positiva desde Estable, para las siguientes calificaciones:
- Calificación stand alone AA-mex)vra de los CBs TFOVIS 13-3U;
- Calificación stand alone A(mex)vra de los CBs TFOVIS 14U;
- Calificación stand alone A+(mex)vra de los CBs TFOVIS 14-2U.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES
Las acciones de calificación reflejan la capacidad sostenida de estas transacciones para promover una protección crediticia creciente en forma de sobre colateral (OC) para los CBs y el desempeño adecuado de los créditos hipotecarios bursatilizados que son su fuente de pago principal. Además, un esquema de amortización full-turbo y gastos operativos controlados propician un exceso de margen financiero positivo en el tiempo, lo que resulta en amortizaciones recurrentes en cada fecha de pago. Las calificaciones también consideran las habilidades de Fovissste (calificado AAFC2+(mex) con Perspectiva Estable por Fitch) como administrador primario de los créditos hipotecarios bursatilizados, la existencia y rol de un administrador maestro en cada transacción.
Particularmente, el nivel de calificación AAA(mex)vra de las transacciones TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U y FOVISCB 17U, toma en cuenta también la disponibilidad de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) incondicional e irrevocable provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF, calificada AAA(mex) con Perspectiva crediticia Estable por Fitch), la cual podrá ser utilizada, en caso de ser necesario, para el pago de intereses devengados de los CBs o con el propósito de llegar a un aforo mínimo igual a cero en cada fecha de pago. Cada GPO es equivalente a un monto máximo de hasta 23.2% del saldo insoluto de los CBs. En opinión de Fitch, estos atributos mitigan los riesgos de liquidez y proveen una

protección crediticia tanto alta como de largo plazo a los CBs en adición al OC. Al cierre de octubre de 2018, no se utilizó ninguna GPO. Las calificaciones stand alone no consideran la protección crediticia provista por dicha GPO.
En general, Fitch observa una tendencia razonable en el comportamiento de los créditos hipotecarios bursatilizados. Aquéllas transacciones en donde el indicador de cartera vencida acumulada supera el caso base de incumplimiento derivado por Fitch exhiben ya sea avances de cobranza recurrentes por parte de Fovissste o un incremento consistente en OC que mitigan este desfase observado. Factores específicos como concentraciones relativas mayores en acreditados relacionados a la Policía Federal Preventiva explican la evolución de morosidad en los TFOVIS emitidos durante el año 2012. Así, durante el año 2018, la mayoría de las transacciones muestran incrementos graduales en cartera vencida que Fitch no se descarta reflejen eventos relacionados al año coyuntural de cambio de gobierno federal (tal cual se observó también durante los años 2012 a 2013). Fitch esperaría que la protección mayor en forma de sobre colateral, que se ha constituido con el paso de los años, y el sostenimiento de las habilidades únicas de Fovissste en sus atributos de cobranza mitiguen estos incrementos en cartera vencida para continuar promoviendo amortizaciones recurrentes de los CBs en los próximos años. Riesgo Operacional:
Fovissste es considerado una contraparte directa en estas bursatilizaciones de créditos hipotecarios ante sus atributos únicos de originación, cobranza y, en diversas ocasiones, de avance de cobranza cuando los empleadores retienen temporalmente recursos deducidos a los acreditados. Fitch considera que el riesgo de voluntad de pago de los créditos hipotecarios bursatilizados se mitiga a través del mecanismo de deducción por nómina a empleados/pensionados y su entero correspondiente a Fovissste para que a su vez este identifique y transfiera dichos recursos a los fideicomisos emisores respectivos. Fovissste podría incluso tener derecho preferencial a participaciones federales en caso de retraso en dicho entero de cobranza por parte de los empleadores/dependencia, así como avanzar cobranza en caso de requerirse. La agencia espera la transferencia de la cobranza en tiempo y forma por parte de Fovissste a los fideicomisos emisores. La cobranza es recibida en las cuentas bancarias abiertas a nombre de Fovissste y se transfiere a cuentas bancarias abiertas en favor de dichos fideicomisos de manera mensual.
Fitch también consideró las sinergias en actividades de supervisión provistas por Hito S.A.P.I de C.V. (Hito, calificado AAFC2+(mex), Perspectiva Estable como administrador maestro por Fitch), así como de Administradora de Activos Financieros S.A. (Acfin, calificado AAFC2(mex), Perspectiva Estable como administrador maestro por Fitch).
TFOVICB 10-4U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/3310) Calidad del Activo con Incremento Ligero en Mora: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 4.8 % y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 4.4% a septiembre de 2018; nivel ligeramente superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch evaluaría la posibilidad de actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone actualmente por 9,802 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 29% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 15% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia: El nivel de sobre colateral a octubre de 2018 es muy robusto, está en 70.3% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Unidades de Inversión o Udis)] lo que denota la eficiencia del esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 20.7% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 3.0% y la cobertura de intereses es en promedio 2.8 veces (x). El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.
TFOVIS 11U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/303925) Calidad del Activo Adecuada:
La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 4.1% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 3.8% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del

caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone actualmente de 10,447 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 25% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 21% del portafolio.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

A octubre de 2018, el nivel de sobre colateral reportado es muy robusto (75.7%) y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A la misma fecha, el saldo insoluto de los CBs es de 15.4% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 3.1% y la cobertura de intereses es en promedio 3.4x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.

TFOVIS 11-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/305642) Calidad del Activo Estable:

La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 4.0% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original 3.5% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 11,528 créditos con la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 25% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 19% del portafolio.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es muy robusto (73.1%) y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que muestra el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 19.5% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 3.3% y la cobertura de intereses es en promedio 3.4x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.

TFOVIS 12U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/306451) Calidad del Activo con Ligero Incremento en Mora:

La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 4.5% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 4.1% a septiembre de 2018; nivel ligeramente superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch evaluaría si es necesario actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone de 14,379 créditos donde la tasa

de interés promedio anual es de VSM +5.2%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 28% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 13% del portafolio.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 63.1% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 28.7% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.2% y la cobertura de intereses es en promedio 2.2x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.

TFOVIS 12-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/306649) Calidad del Activo con Incremento en Mora: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 5.4% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 4.9% a septiembre de 2018; nivel superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch evaluaría la posibilidad de actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone de 19,221 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.6%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 26% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 12% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:
El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 63.3% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que muestra el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 26.7% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.7% y la cobertura de intereses es en promedio 2.7x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.
TFOVICB 12-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/3311) Calidad del Activo con Incremento en Mora: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 6.5% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 5.9% a septiembre de 2018; nivel superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch ponderaría la necesidad de actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone de 14,494 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.5%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 28% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 12% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:
El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 55.4% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que muestra el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 37.6% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.6% y la cobertura de intereses es en promedio 2.5x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.
TFOVIS 12-4U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/307300) Calidad del Activo con Incremento en Mora: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 5.7% y la cartera vencida
con más de 180 días sobre el saldo original representa 5.1% a septiembre de 2018; nivel superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch evaluaría si es necesario actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone de 14,770 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.5%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 27% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 12% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 55.7% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 40.6% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.8% y la cobertura de intereses es en promedio 2.8x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.

TFOVICB 13U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/3312) Calidad del Activo con Ligero Incremento en Mora: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 5.1% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 4.4% a septiembre de 2018; nivel ligeramente superior al caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. Sin embargo, se espera que la morosidad ocasionada por retenciones de las dependencias sea temporal. En caso de que los niveles de morosidad continúen su tendencia creciente en el largo plazo, Fitch evaluaría el actualizar el caso base de incumplimiento. El portafolio se compone de 20,690 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.4%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 26% para las primeras cinco dependencias. Los pensionados representan 9% del portafolio.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 49.7% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que denota el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 50.9% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.7% y la cobertura de intereses es en promedio 3.1x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente.

TFOVIS 13-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/309737) El incremento en la calificación stand alone de estos CBs refleja principalmente la capacidad del portafolio crediticio bursatilizado para tolerar estrés relacionado a calificaciones superiores debido al buen desempeño de los activos y el crecimiento sostenido observado en sobre colateral, entre otros factores.

Calidad del Activo Estable: La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 3.1% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 2.7% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 12,027 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador) (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 21% para las primeras cinco dependencias. Sin embargo, los pensionados representan 34% del portafolio actual.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 39.1% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que muestra la eficiencia consistente de un esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 36.3% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.3% y continúa fortaleciéndose gradualmente; además la cobertura de intereses es en promedio 2.2x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente. Al cierre de octubre de 2018 no se ha utilizado la GPO disponible, la cual, es equivalente por hasta 23.2% del saldo insoluto de los CBs.

Modelación de Flujos de Efectivo:

Como parte de su análisis crediticio para la calificación stand alone de estos CBs, Fitch utilizó su modelo financiero propio para simular diversas probabilidades de incumplimiento del portafolio bursatilizado registrado como vigente y su impacto en flujos de efectivo generados y disponibles para pagar intereses y principal del crédito. Fitch mantiene definido su caso base de incumplimiento en 4.0% para créditos hipotecarios originados por Fovissste y, en su escenario de calificación AA(mex), aplica un múltiplo de estrés de 4.5x para simular una probabilidad de incumplimiento

acumulada estresada de 18% sobre el portafolio crediticio bursatilizado, distribuida equitativamente en 60 meses consecutivos. Fitch asigna una tasa de recuperación dado el incumplimiento igual a cero en bursatilizaciones de créditos hipotecarios originados por Fovissste y adapta sus modelos de flujos de efectivo para simular el efecto de los retrasos de entero de cobranza por parte de las dependencias principales hacia Fovissste mediante un rezago de 12 meses para recibir los flujos de efectivo de la cobranza total proveniente de las tres dependencias más representativas del portafolio inicial estimado a ser bursatilizado. Esta transacción fue capaz de tolerar escenarios de modelación correspondientes a estreses usualmente relacionados a calificaciones superiores; sin embargo, Fitch ha decidido incrementar solo un nivel ante la coyuntura actual de gobierno federal en transición. Lo anterior, con base en que datos históricos de desempeño de los activos bursatilizados indican que ante tal situación tasas de incumplimiento por encima de lo esperado no podrían ser descartadas. La Perspectiva Positiva indica que, si la protección crediticia continúa mejorando para soportar mayor estrés aplicado al portafolio, la calificación podría incrementarse.

TFOVICB 13-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/3313) La modificación de la Perspectiva a Positiva desde Estable, para la calificación stand alone, refleja el incremento sostenido en el nivel de sobre colateral a 23.9% de 30.2% en octubre de 2018, así como el nivel de morosidad controlado y margen financiero creciente a septiembre del mismo año, lo cual fortalecería a los CBs para que el portafolio crediticio bursatilizado tolere estreses correspondientes a calificaciones superiores. De continuar con este desempeño positivo, la calificación podría incrementarse en el mediano plazo.

Calidad del Activo Estable:

La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 4.0% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 3.6% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 16,446 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.5%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 40% para las primeras cinco dependencias; esto es mayor concentración a la observada en otras transacciones. Los pensionados representan 37% del portafolio, lo que hace la transacción con mayor exposición a pensionados.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 30.2% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 46% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 1.6% y la cobertura de intereses es en promedio 1.6x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente. Al cierre de octubre de 2018 no se ha utilizado la GPO disponible.

TFOVIS 14U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310042) La modificación de la Perspectiva a Positiva desde Estable, para la calificación stand alone, refleja el incremento sostenido en el nivel de sobre colateral a 25.2% de 20.3% en octubre de 2018, así como el nivel de morosidad controlado y margen financiero creciente a septiembre del mismo año, lo cual fortalecería a los CBs para que el portafolio crediticio bursatilizado tolere estreses correspondientes a calificaciones superiores. De continuar con este desempeño positivo, la calificación podría incrementarse en el mediano plazo.

Calidad del Activo Estable:

La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 2.0% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 1.7% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 14,606 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.4%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 22% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 14% del portafolio.

Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:

El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 25.2% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 60.8% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 1.6% y la cobertura de intereses es en promedio 1.6x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente. Al cierre de octubre de 2018 no se ha utilizado la GPO disponible.
TFOVIS 14-2U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310093) La modificación de la Perspectiva a Positiva desde Estable, para la calificación stand alone, refleja el incremento sostenido en el nivel de sobre colateral a 24.9% de 18.7% en octubre de 2018, así como el nivel de morosidad controlado y margen financiero creciente a septiembre del mismo año, lo cual fortalecería a los CBs para que el portafolio crediticio bursatilizado tolere estreses correspondientes a calificaciones superiores. De continuar con este desempeño positivo, la calificación podría incrementarse en el mediano plazo.
Calidad del Activo Estable:
La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 3.4% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 2.9% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 12,044 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 27% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en la mayoría de las transacciones calificadas. Los pensionados representan 15% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:
El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 24.9% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que refleja el esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 64.7% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.2% y la cobertura de intereses es en promedio 2.0x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente. Al cierre de octubre de 2018 no se ha utilizado la GPO disponible.
TFOVIS 14-3U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/310158) El incremento en la calificación stand alone de estos CBs refleja principalmente la capacidad del portafolio crediticio bursatilizado de tolerar estrés relacionado a calificaciones superiores debido al buen desempeño de los activos y el crecimiento sostenido observado en sobre colateral, entre otros factores.
Calidad del Activo Estable:
La cartera vencida con más de 90 días como proporción del saldo original bursatilizado representa 2.5% y la cartera vencida con más de 180 días sobre el saldo original representa 2.1% a septiembre de 2018; nivel que está por debajo del caso base de incumplimiento derivado por Fitch de 4.0%. El portafolio se compone de 11,514 créditos donde la tasa de interés promedio anual es de VSM +5.7%. Las concentraciones por dependencia (empleador), excluyendo a los acreditados reportados como pensionados, es 25% para las primeras cinco dependencias; muy similar a las concentraciones observadas en portafolios de transacciones calificadas. Los pensionados representan 10% del portafolio.
Estructura Financiera Refleja Crecimiento en Protección Crediticia:
El nivel de sobre colateral reportado a octubre de 2018 es de 29.3% y es medido como [1-(saldo insoluto de principal de los CBs entre saldo insoluto de principal de los créditos hipotecarios vigentes ambos medidos en Udis)] lo que muestra la eficiencia consistente de un esquema de amortización de tipo full-turbo. A octubre de 2018 el saldo insoluto de los CBs es de 62.0% respecto al saldo original (medido en Udis). El exceso de margen financiero de enero a octubre de 2018 es de 2.3% y continúa fortaleciéndose gradualmente; además la cobertura de intereses es en promedio 2.0x. El pago de los CBs y la transferencia de la cobranza hacia el fideicomiso emisor se realizan mensualmente. Al cierre de octubre de 2018 no se ha utilizado la GPO disponible.
Modelación de Flujos de Efectivo:

Como parte de su análisis crediticio para la calificación stand alone de estos CBs, Fitch utilizó su modelo financiero propio para simular diversas probabilidades de incumplimiento del portafolio bursatilizado registrado como vigente y su impacto en flujos de efectivo generados y disponibles para pagar intereses y principal del crédito. Fitch mantiene definido su caso base de incumplimiento en 4.0% para créditos hipotecarios originados por Fovissste y, en su escenario de calificación AA-(mex), aplica un múltiplo de estrés de 4.0x para simular una probabilidad de incumplimiento acumulada estresada de 16% sobre el portafolio crediticio bursatilizado, distribuida equitativamente en 60 meses consecutivos. Fitch asigna una tasa de recuperación dado el incumplimiento igual a cero en bursatilizaciones de créditos hipotecarios originados por Fovissste y adapta sus modelos de flujos de efectivo para simular el efecto de los retrasos de entero de cobranza por parte de las dependencias principales hacia Fovissste mediante un rezago de 12 meses para recibir los flujos de efectivo de la cobranza total proveniente de las tres dependencias más representativas del portafolio inicial estimado a ser bursatilizado Esta transacción fue capaz de tolerar escenarios de modelación correspondientes a estreses usualmente relacionados a calificaciones superiores; sin embargo, Fitch ha decidido incrementar solo un nivel ante la coyuntura actual de gobierno federal en transición. Lo anterior, con base en que datos históricos de desempeño de los activos bursatilizados indican que ante tal situación tasas de incumplimiento por encima de lo esperado no podrían ser descartadas. La Perspectiva Positiva indica que, si la protección crediticia continúa mejorando para soportar mayor estrés aplicado al portafolio, la calificación podría incrementarse.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones que mantienen una Perspectiva Estable podrían disminuir ante un deterioro no esperado en el nivel de sobre colateral, cambios en el mecanismo de cobranza o un incremento material en la concentración por dependencias que resulte en volatilidad persistente o incrementos recurrentes de indicadores de cartera vencida, toda vez que no sea mitigado por avances de cobranza esperados por parte de Fovissste. Así, el detrimento de la capacidad de Fovissste para efectuar su rol de administrador primario podría resultar en un impacto negativo a las calificaciones, entre otros factores. Para las transacciones que tienen Perspectiva Estable y no están calificadas en el nivel AAA(mex)vra, su calificación podría incrementarse por crecimiento sostenido de OC principalmente sin detrimento en calidad de su cartera bursatilizada.

En el caso de las transacciones que cuentan con GPO (TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14U, TFOVIS 14-2U TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15U, TFOVICB 15-2U TFOVICB 16U y FOVISCB 17U), el uso continuo y agotamiento de esta garantía, así como un deterioro material de la cartera hipotecaria que respalda a los fideicomisos de repago respectivos podría presionar las calificaciones a la baja. Un cambio en la calificación de SHF, entidad que provee estas garantías, pudiera afectar la calificación de los CBs. Las calificaciones stand alone podrían incrementarse ante un crecimiento sostenido de aforo intrínseco a lo largo del tiempo.

Contactos Fitch Ratings:

Anakaren Sánchez (Analista Líder)
Directora Asociada
Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. 9
FECHA: 29/11/2018
Evento Relevante de Calificadoras
+52 (55) 5955 1600 ext. 2109
Fitch México S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Piso 10
Lomas de Chapultepec, México D.F.
Cesar Gómez, CFA (Analista Secundario)
Director Asociado
+52 (81) 8399 9131
Juan Pablo Gil (Presidente del Comité de Calificación)
Director Sénior
+ 56 (2) 2499 3306

Relación con medios:
Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100. E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.
La calificación señalada fue solicitada por el emisor o en su nombre en calidad de originador y administrador, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.
La última revisión de cada emisión de CBs fue en enero 19, 2018.
La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por HiTo en calidad de administrador maestro de TFOVICB 13U, TFOVICB 16U y FOVISCB 17U, ACFIN en su calidad de administrador maestro de los fideicomisos restantes. La información más reciente utilizada corresponde al cierre del mes de septiembre 2018 para el reporte de cobranza.
Para el reporte de distribuciones se utilizó el de octubre 2018 y asimismo se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de emisión de los CBs así como los reportes anuales de cada CBs publicados en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores. Para mayor información sobre Fovissste así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestra página www.fitchratings.com/site/mexico.
Fitch no consideró la alineación de incentivos entre las partes del Fideicomiso Emisor y los fideicomisarios en primer lugar en su proceso de calificación.
Las calificaciones pueden sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión.
La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cual puede ser consultado en nuestra página web www.fitchratings.com/site/mexico en el apartado Regulación.
En caso de que el valor, o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.
Las calificaciones mencionadas constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la emisión con base en su estructura de capital, mejoras crediticias y desempeño, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.
La información y las cifras utilizadas para la determinación de las calificaciones, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.
Metodologías aplicadas en escala nacional:
- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Mayo 21, 2018);- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Diciembre 7, 2017);
- Supuestos de Pérdida y Flujos de Efectivo para Créditos Hipotecarios en México (Septiembre 14, 2017);
- Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Septiembre 20, 2018).
TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/MEXICO. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD

REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Para mayor información, favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. http://www.bmv.com.mx

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

La presente Emisión no cuenta con avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, además de los descritos en el presente Reporte Anual, en el Suplemento y en el Prospecto.

Cuenta con Garantía de Pago Oportuno (GPO), emitida por Sociedad Hipotecaria Federal y hasta por el 23.2% del saldo insoluto ajustado de la emisión.

El funcionamiento de la garantía, es a partir de lo siguiente:

Únicamente el Fiduciario Emisor podrá ejercer la Garantía en beneficio de los Tenedores cuando se los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso sean insuficientes para:

1. Pago de intereses ordinarios
2. Cubrir amortizaciones anticipadas voluntarias y el Aforo sea negativo, en cuyo caso se utilizará el Monto Disponible de la GPO para conseguir Aforo “0”
3. Cubrir pagos de Saldo Insoluto Exigible al vencimiento

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

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

Balance y resultados del fideicomiso

BALANCES GENERALES
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos
Al 31 de Diciembre

Activo	2018	2017	2016	VAR. 2018 vs 2017	VAR. 2017 vs 2016
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	$ 3,162	$ 2,687	$ 2,660	$ 475	$ 27
Cartera de crédito a la vivienda	5,760,590	5,790,913	5,959,847	(30,323)	(168,934)
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(134,125)	(124,596)	(121,986)	(9,529)	(2,610)
Cartera de crédito - Neto (Nota 2)	5,626,465	5,666,317	5,837,861	(39,852)	(171,544)
Otras cuentas por cobrar	3,022	-	-	3,022	-
Total activo	$ 5,632,649	$ 5,669,004	$ 5,840,521	$ (36,355)	$ (171,517)
Pasivo					
Certificados bursátiles (Nota 3)	$ 4,128,828	$ 4,456,528	$ 4,636,867	$ (327,700)	$ (180,339)
Otras cuentas por pagar	5,590	13,091	19,778	(7,501)	(6,687)
Total pasivo	4,134,418	4,469,619	4,656,645	$ (335,201)	(187,026)
Patrimonio (Nota 4):					
Patrimonio contribuido	880,670	880,670	880,670	$ -	-

Resultado de ejercicios anteriores	319,879	303,206	165,280	16,673	137,926
Resultado del período	297,682	15,509	137,926	282,173	(122,417)
Total patrimonio	1,498,231	1,199,385	1,183,876	298,846	15,509
Total pasivo y patrimonio	$ 5,632,649	$ 5,669,004	$ 5,840,521	$ (36,355)	$ (171,517)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos
Al 31 de Diciembre

	2018	2017	2016	VAR. 2018 vs 2017	VAR. 2017 vs 2016
Ingresos por intereses	$ 721,425	$ 532,747	$ 598,484	$ 188,678	$ (65,737)
Gasto por intereses	(342,185)	(441,265)	(305,762)	99,080	(135,503)
Margen bruto	379,240	91,482	292,722	287,758	(201,240)
Provisión por deterioro de cartera de crédito	(10,693)	(2,610)	(77,001)	(8,083)	74,391
Margen Financiero	368,547	88,872	215,721	279,675	(126,849)
Gastos de Colocación y Operación	(70,865)	(73,363)	(77,795)	2,498	4,432
Resultado del ejercicio	297,682	15,509	137,926	282,173	(122,417)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
Resultado Integral	$ 297,682	$ 15,509	$ 137,926	$ 282,173	$ (122,417)

Origen y aplicación de recursos

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos
Al 31 de Diciembre

	2018	2017	2016	VAR. 2018 vs 2017	VAR. 2017 vs 2016
Actividades de operación					
Resultado del período	$ 297,682	$ 15,509	$ 137,926	$ 282,173	$ (122,417)

Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:					
Provisión por deterioro de cartera de crédito	9,529	2,610	77,001	6,919	(74,391)
Reconocimiento de NIIF 9	1,164	-	-	1,164	-
Valorizacion de la cartera de crédito en VSMG	(387,967)	(197,765)	(252,098)	(190,202)	54,333
Valorizacion de certificados en UDIS	206,204	297,925	158,700	(91,721)	139,225
	126,612	118,279	121,529	8,333	(3,250)
Cartera de crédito a la vivienda	418,291	366,699	313,909	51,592	52,790
Otras cuentas por cobrar	(3,022)	-	23,307	(3,022)	(23,307)
Otras cuentas por pagar	(7,502)	(6,687)	12,439	(815)	(19,126)
Aportación inicial de patrimonio	-	-	-	-	-
(Amortización) emisión de certificados bursátiles	(533,904)	(478,264)	(470,644)	(55,640)	(7,620)
Recursos generados en la operación	475	27	540	448	(513)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	475	27	540	448	(513)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,687	2,660	2,120	27	540
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 3,162	$ 2,687	$ 2,660	$ 475	$ 27

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

	2018	2017	2016	VAR. 2018 vs 2017	VAR. 2017 vs 2016
Actividades de operación					
Resultado del período	$ 297,682	$ 15,509	$ 137,926	$ 282,173	$ (122,417)
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:					
Provisión por deterioro de cartera de crédito	9,529	2,610	77,001	6,919	(74,391)
Reconocimiento de NIIF 9	1,164	-	-	1,164	-
Valorizacion de la cartera de crédito en VSMG	(387,967)	(197,765)	(252,098)	(190,202)	54,333
Valorizacion de certificados en UDIS	206,204	297,925	158,700	(91,721)	139,225
	126,612	118,279	121,529	8,333	(3,250)
Cartera de crédito a la vivienda	418,291	366,699	313,909	51,592	52,790
Otras cuentas por cobrar	(3,022)	-	23,307	(3,022)	(23,307)
Otras cuentas por pagar	(7,502)	(6,687)	12,439	(815)	(19,126)
Aportación inicial de patrimonio	-	-	-	-	-
(Amortización) emisión de certificados bursátiles	(533,904)	(478,264)	(470,644)	(55,640)	(7,620)
Recursos generados en la operación	475	27	540	448	(513)

Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	475	27	540	448	(513)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,687	2,660	2,120	27	540
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 3,162	$ 2,687	$ 2,660	$ 475	$ 27

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos
Al 31 de Diciembre

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 01 de enero de 2017	$ 880,670.00	$ 165,280.00	$ 137,926.00	$ 1,183,876.00
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	137,926.00	(137,926.00)	-
Resultado del ejercicio	-	-	15,509.00	15,509.00
Saldos al 31 de diciembre de 2017	880,670.00	303,206.00	15,509.00	1,199,385.00
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	15,509.00	(15,509.00)	-
Reconocimiento de NIIF 9	-	1,164.00	-	1,164.00
Resultado del ejercicio	-	-	297,682.00	297,682.00
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 880,670.00	$ 319,879.00	$ 297,682.00	$ 1,498,231.00

COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Efectivo en bancos	$ 1	$ 348	$ 442
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	3,161	2,339	2,218
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,162	$ 2,687	$ 2,660

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

		31 de diciembre de 2018	
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental S.A de C.V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	8.34%	2,534
Certificados de la Tesorería de la Federación	2 días	4.34%	627
			$3,161

		31 de diciembre de 2017	
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental S.A de C.V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	7.37%	$2,339

	31 de diciembre de 2016	
Títulos	Tasa	Importe
CI Gubernamental S.A de C.V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	5.66%	$2,218

El importe de efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima a su valor razonable debido al corto plazo de su fecha de vencimiento.
En 2018, 2017 y 2016 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $1,000, $725 y $471, respectivamente.
El Fiduciario invirtió los recursos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Nota 2 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intere¬ses, se integra como se muestra a continuación:

Cartera de crédito	2018	2017	2016
Activos	$ 4,454,105	$ 4,680,397	$ 5,180,734
Pensionados	919,546	772,260	544,511
Fuera de sector	372,213	321,690	209,995
Prórroga	14,726	16,566	24,607
	$ 5,760,590	$ 5,790,913	$ 5,959,847

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o re descontada.

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

En 2018, 2017 y 2016 el Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial S. A. B., respectivamente, para la cobertura de mortandad de la totalidad de los créditos otorgados.

En 2018, 2017 y 2016 los intereses devengados ascendieron a $332,371, $334,185 y $345,811, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	2018	2017	2016
Cartera vencida	$ 197,113	$ 171,644	$ 114,380

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $134,125, $124,596 y $121,986, que representan el 68%, 73% y 107% de la cartera vencida, cuya antigüedad menor y mayor a un año es del 53% y 47% en 2018, 33% y 67% en 2017 (37% y 63% en 2016), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

La provisión por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

En 2018, 2017 y 2016 (Fideicomitente) celebro un contrato de seguros con Seguros Inbursa S. A. Grupo Financiero Inbursa.

A continuación, se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2018, 2017 y 2016:

	2018	2017	2016
Saldos al inicio del ejercicio	$ 124,596	$ 121,986	$ 44,985
Más:			
Reconocimiento de NIIF 9	(1,164)	-	-
Cargo a resultados	10,693	2,610	77,001
Saldos finales	$ 134,125	$ 124,596	$ 121,986

Nota 3 - Certificados bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,551,956 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/106458/2014 del 18 de marzo de 2014, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes; General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados (TFOVIS 14-2U), con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2018	2017	2016
TFOVIS 14 2U	$5,409,832	06-jun-14	27-nov-44	2.97	4,128,828 $	4,456,528 $	4,636,867

* La tasa efectiva para 2018 es de 3.17%, 3.09% en 2017 (3.09% en 2016), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es $3,945,536, $4,323,894 y $4,622,059 (60.05, 69.05 y 78.74 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 ascendió a $135,971, $143,336 y $147,062, respectivamente. Adicionalmente, durante 2018, 2017 y 2016 la pérdida por la valorización de la UDI ascendió a $206,204, $297,925 y $158,700, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 el precio de los Certificados se amortizó a 62.84, 71.17 y 78.99 UDI, respectivamente.

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

1.- “Aaa.mx”.- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.
2.- “AAA(mex)vra”.- Representa la máxima calificación en su escala de calificaciones domésticas. Esta se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.
3.- “HR AAA (E)”.- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.

Nota 4 - Patrimonio:

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

iii. Políticas contables

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del

costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por el efectivo y equivalente de efectivo, otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar que son a corto plazo y que han sido valuados a su valor razonable.

De conformidad con las modificaciones a las “Reglas para Fideicomisos Públicos y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos”, emitidas por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las NIIF.

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

NIIF 9 “Instrumentos financieros (IF)”:

Naturaleza del cambio - La NIIF 9 establece requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, b) metodología de deterioro, y c) generalidades sobre la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 reemplaza la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”.
El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39.
La siguiente tabla muestra el efecto de adopción generado por el ajuste en el modelo de deterioro de la cartera de crédito:

Emisión	1 de enero	Impacto de adopción
TFOVIS 14-2U	2018	$ 1,164

2.NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”:

Naturaleza del cambio - La NIIF 15 trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los con-tratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o ser-vicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” e interpretaciones relacionadas.
No se tuvo un impacto por la entrada en vigor de esta norma.

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

NIIF 16 Arrendamiento.

Derivado que el Fideicomiso eligió el método de transición prospectivo modificado, aplicable a estas normas, la información financiera comparativa se realiza en las notas. Los estados financieros básicos al 31 de diciembre de 2017 no sufrieron cambios para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

NIIF vigentes a partir de 2016

La siguiente modificación a las NIIF, que entró en vigor en 2016, no tuvo un efecto importante en la información financiera del Fideicomiso:

La NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” se hace en contexto a la iniciativa de revelaciones del IASB, la cual explora cómo las revelaciones de los estados financieros pueden ser mejoradas. Las modificaciones proveen aclaraciones en varios problemas.
Otras normas, modificaciones e interpretaciones efectivas a partir del periodo financiero comenzando el 1 de enero de 2016 no tuvieron un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas, las cuales han sido aplicadas

consistentemente, a menos que se especifique lo contrario.

a. Conversión de moneda extranjera
Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros del Fideicomiso se miden utilizando la moneda del ambiente económico primario en donde opera le entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en pesos, ya que corresponden a la moneda de registro, funcional y presentación del Fideicomiso.
Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos, obligaciones y patrimonio denominados en VSM y UDI´s han sido revalorizados a pesos mexicanos.

En enero de 2017, entró en vigor el Decreto en materia de Desindexación del Salario Mínimo (el Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipote-carios. Para cubrir los fines anteriores se creó la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualiza anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). No obstante, lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el Salario Mínimo y la UMA.

Al 31 de diciembre de 2018 el SMG y la UMA fueron de $88.36 y $80.60, respectivamente (en 2017 el SMG y la UMA fueron de $80.04 y $75.49, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2018 y 2017, se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6° transitorio.

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

En enero de 2016, entró en vigor el Decreto en materia de Desindexación del Salario Mínimo (el Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipotecarios del FOVISSSTE. Para cubrir los fines anteriores se crea la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualizará anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

La actualización de los créditos FOVISSSTE en VSM para el ejercicio 2016, se mantuvo en función al incremento al Salario Mínimo que para dicho periodo acordó la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

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

No obstante lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el Salario Mínimo y la UMA.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo
El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c. Activos financieros

Clasificación
En su reconocimiento inicial y con base en su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y créditos y partidas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
Un activo financiero es clasificado a valor razonable con cambios en resultados, si es designado como mantenido para negociación o califica como tal en el reconocimiento inicial. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se valúan a su valor razonable, los costos de transacción directamente atribuibles y los cambios correspondientes en su valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.
ii. Créditos y partidas por cobrar
Los créditos y partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El saldo de otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable debido al corto plazo de su fecha de vencimiento.

d. Deterioro de activos financieros
El Fideicomiso evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de estos están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados si y solo si existe evidencia objetiva del deterioro, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida) y ese evento causante de la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de estos que puede ser estimado de manera razonable.

e. Certificados y obligaciones financieras
Los Certificados y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los Certificados y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración de los Certificados y obligaciones financieras, utilizando el método de tasa de interés efectivo. Debido a lo corto de su vencimiento las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable.

f. Provisiones
Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado; cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y el monto ha sido estimado confiablemente. Las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su vencimiento.

g. Patrimonio
Está conformado por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe recibido por los mismos (Aforo).

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

i. Reconocimiento de ingresos
En este rubro se agrupan los intereses ganados por la cartera de créditos y de las inversiones en valores.
Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. Gastos por intereses
Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal de acuerdo a la tasa efectiva calculada.

k. Utilidad por valorización
El saldo de los créditos se incrementa en la misma proporción en que aumente el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. El incremento de UMA en 2018 fue de 6.8% (el incremento del SMG fue de 10.4% en 2018).

l. Activos denominados en VSMG
El saldo insoluto de los créditos denominados en VSMG se valoriza con base en el salario mínimo vigente correspondiente, registrando el ajuste por incremento en los resultados del ejercicio.

m. Pasivos denominados en UDI
Se registra en UDI en la fecha de su concertación y se presentan en moneda nacional valuadas al valor de referencia publicado por el Banco de México a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la UDI entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación se aplican a resultados.

Nuevos pronunciamientos contables:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevos pronunciamientos y modifica-ciones a las NIIF con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 o posterior, que pudieran tener un efecto en el Fideicomiso.

1 de enero de 2019

NIIF 9 “Instrumentos financieros y modificaciones asociadas a otras normas”
La NIIF 9, permite a una entidad medir ciertos activos financieros como instrumentos de deuda, pagados en anticipado con una compensación negativa a costo amortizado, siempre que los flujos de efectivo con-tractuales sean “solo pagos del principal e intereses sobre el saldo insoluto” y que el instrumento se man-tenga en un modelo de negocio apropiado para esa clasificación.
NIC 23 “Costos por préstamos”
La mejora aclara que una entidad considera como parte de los financiamientos en forma general, a cual-quier financiamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando se completan sus-tancialmente en todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso o venta.
Las modificaciones pueden aplicarse retrospectivamente y son efectivas para el periodo con inicio del 1 de enero de 2019.

1 de enero de 2018

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

A.- El objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para la obtención de flujos de efectivo contractuales, y
B.- Los flujos de efectivo contractuales del instrumento meramente representan pagos del principal e intereses.

- Una tercera categoría de medición (valor razonable a través de Otros Resultados Integrales [ORI]) para ciertos activos financieros que son instrumentos de capital.

- Un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que involucra un enfoque de 3 etapas por lo cual los activos financieros pasan por las tres etapas al cambiarse su calidad de crédito. La etapa dicta cómo una entidad mide pérdidas por deterioro y aplica el método de tasa de interés efectiva. Un enfoque simplificado es permitido para activos financieros que no tienen un componente financiero significativo (ej. cuentas por cobrar) En el reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas del día 1 igual a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses (o la vida de las pérdidas de crédito esperadas por las cuentas por cobrar), al menos que los activos se consideren deteriorados de crédito.

- Para periodos financieros iniciando antes del 1 de febrero de 2015, las entidades pueden elegir la aplicación anticipada de la NIIF 9 por lo siguiente:

  - Los requerimientos de riesgos de crédito para pasivos financieros.

  - Requerimientos de clasificación y medición para activos y pasivos financieros y contabilidad de cobertura.

La NIIF 15, 'Ingresos procedentes de contratos con clientes' trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 'Ingresos' y la NIC 11 'Contratos de construcción' e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que aún no sean efectivas y que pudieran tener un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

Índices y razones financieras

Toda vez que la finalidad del contrato de Fideicomiso consiste en la administración de recursos, las razones financieras vigentes de acuerdo a la normatividad actual, no le son aplicables, debido a que el indicador obtenido no es representativo para poder interpretar la situación financiera del Fideicomiso.

[427000-NBIS1] Administración

Auditores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310093 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por PRICEWATERHOUSECOOPERS S.C., auditores independientes, quienes emitieron opiniones sin salvedades, respectivamente.

En cumplimiento de las disposiciones legales que establecen que un Auditor Externo Independiente no deberá dictaminar los estados financieros de la misma institución por más de cinco años consecutivos; a partir del año 2016, fecha en que se realizó la contratación de PRICEWATERHOUSECOOPERS, S.C., para el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha los estados financieros fueron firmados por el C.P.C Gustavo Vilchis Hernández y para el ejercicio al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas los estados financieros fueron firmados por el C.P.C Nicolás Germán Ramírez, quienes cuentas con la experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumplen con los requisitos de independencia estipulados por las disposiciones de carácter general emitidas por la CNBV.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

FOVISSSTE
Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio.

El Fiduciario Emisor, Representante Común y Administrador Maestro
Tanto HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Fiduciario Emisor, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria su carácter de Representante Común y Administrador de Activos Financieros, S.A. como Administrador Maestro, esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso

En el periodo no se celebraron Asambleas de Tenedores para esta emisión.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2018, que contienen el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2019; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir un error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

José Luis Guzmán

C.P.C. José Luis Guzmán Ortiz
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016, que contienen el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2018 y 28 de abril de 2017, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir un error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

José Luis Guzmán

C.P.C. José Luis Guzmán Ortiz
Representante Legal

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Horacio Flores Rodríguez
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 310093

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 310093 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Administradora de Activos Financieros, S.A., en su carácter de Administrador Maestro de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 310093, celebrado con HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra TFOVIS 14 2U

Patricio Díaz S. **Director General**	**Roberto Torres C.** **Director de Administración y Finanzas**	**Fernando García R.** **Director Jurídico**

Representante Común

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2018, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra TFOVIS 14-2U

Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:	

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Administradora de Activos Financieros, S.A., en su carácter de Administrador Maestro de los activos bienes, derechos o valores fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 310093, celebrado con HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra TFOVIS 14 2U

Patricio Díaz S.
Director General

Roberto Torres C.
Director de Administración y Finanzas

Fernando García R.
Director Jurídico

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2018 y 2017

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Índice

Contenido Página

Dictamen de los auditores independientes ..... 1 a 4

Estados financieros:

Balances generales 5

Estados de resultados integrales 6

Estados de cambios en el patrimonio 7

Estados de flujos de efectivo 8

Notas sobre los estados financieros ..... 9 a 30

Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 310093, administrado por
HSBC México, S. A., Institución de Banca de Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de auditoría

Estimación por deterioro de cartera de créditos

Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a las pérdidas crediticias esperadas, de conformidad a lo establecido en la nueva norma NIIF 9 "Instrumentos financieros" vigente a partir del 1 de enero de 2018. Dicho modelo implica identificar, para la cartera, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos ($5,760,590 mil al 31 de diciembre de 2018) y la estimación por deterioro relacionada ($134,125 mil al 31 de diciembre de 2018) y porque a partir de este ejercicio se modificó la norma aplicable para determinar esta provisión, y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la administración.

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

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

Como nuestra auditoría abordó la cuestión

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

En particular hemos:

Evaluado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso

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

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

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

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

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

Información adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pero no incluye los estados financieros y nuestro dictamen de auditoría relacionado, el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

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

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

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

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

Activo	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 3,162	$ 2,687
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	5,760,590	5,790,913
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(134,125)	(124,596)
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	5,626,465	5,666,317
Otras cuentas por cobrar	3,022	-
Total activo	$5,632,649	$5,669,004
Pasivo		
Certificados bursátiles (Nota 7)	$4,128,828	$4,456,528
Otras cuentas por pagar	5,590	13,091
Total pasivo	4,134,418	4,469,619
Patrimonio (Nota 8):		
Patrimonio contribuido	880,670	880,670
Resultado de ejercicios anteriores	319,879	303,206
Resultado del ejercicio	297,682	15,509
Total patrimonio	1,498,231	1,199,385
Total pasivo y patrimonio	$5,632,649	$5,669,004

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

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

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2018	2017
Ingresos por intereses	$ 721,425	$ 532,747
Gasto por intereses	(342,185)	(441,265)
Margen bruto	379,240	91,482
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(10,693)	(2,610)
Margen financiero	368,547	88,872
Gastos de administración	(70,865)	(73,363)
Resultado del ejercicio	297,682	15,509
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	$ 297,692	$ 15,509

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Cambios en el Patrimonio
(Nota 8)

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	$880,670	$165,280	$ 137,926	$1,183,876
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	137,926	(137,926)	-
Resultado del ejercicio	-	-	15,509	15,509
Saldos al 31 de diciembre de 2017	880,670	303,206	15,509	1,199,385
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	15,509	(15,509)	-
Reconocimiento de NIIF 9 (Nota 2)	-	1,164	-	1,164
Resultado del ejercicio	-	-	297,682	297,682
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$880,670	$319,879	$ 297,682	$1,498,231

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Flujo de Efectivo

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2018	2017
Actividades de operación		
Resultado del período	$ 297,682	$ 15,509
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Estimación por deterioro de cartera de crédito	9,529	2,610
Reconocimiento de NIIF 9	1,164	-
Valorización de la cartera de crédito en UMA	(387,967)	(197,765)
Valorización de certificados en UDIS	206,204	297,925
	126,612	118,279
Cartera de crédito a la vivienda, neto	418,291	366,699
Otras cuentas por cobrar	(3,022)	-
Otras cuentas por pagar	(7,502)	(6,687)
Amortización de certificados bursátiles	(533,904)	(478,264)
Recursos generados en la operación	475	27
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	475	27
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2,687	2,660
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 3,162	$ 2,687

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 310093 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 3 de junio de 2014, con domicilio en Miguel Noreña número 28, San José Insurgentes, C. P. 03900 Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/106458/2014, del 18 de marzo de 2014, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta $17,000,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 10,551,956 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el Tenedor de la constancia. Actuando Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados y a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por el efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por pagar que son a corto plazo y que han sido valuados a su valor razonable.

De conformidad con las modificaciones a las “Reglas para Fideicomisos Públicos y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos”, emitidas por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las NIIF.

Cambios en políticas contables

a. Nuevas normas y modificaciones adoptadas por los Fideicomisos.

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

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

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

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

   La siguiente tabla muestra el efecto de adopción generado por el ajuste en el modelo de deterioro de la cartera de crédito:

Emisión	1 de enero	Impacto de adopción
TFOVIS 14-2U	2018	$ 1,164

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

   Naturaleza del cambio - La NIIF 15 trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 "Ingresos" e interpretaciones relacionadas.

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

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

   - NIIF 16 Arrendamiento.

   Derivado que el Fideicomiso eligió el método de transición prospectivo modificado, aplicable a estas normas, la información financiera comparativa se realiza en las notas. Los estados financieros básicos al 31 de diciembre de 2017 no sufrieron cambios para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

Autorización de los estados financieros

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

Resumen de políticas de contabilidad significativa

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

a. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos, obligaciones y patrimonio denominados en VSMG y UDI´s han sido revalorizados a pesos mexicanos.

En enero de 2017, entró en vigor el Decreto en materia de Desindexación del Salario Mínimo (el Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipotecarios. Para cubrir los fines anteriores se creó la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualiza anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). No obstante, lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el Salario Mínimo y la UMA.

Al 31 de diciembre de 2018 el SMG y la UMA fueron de $88.36 y $80.60, respectivamente (en 2017 el SMG y la UMA fueron de $80.04 y $75.49, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2018 y 2017, se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6º transitorio.

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Clasificación y medición (aplicable al ejercicio 2017 y anteriores)

En su reconocimiento inicial y con base en su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y créditos por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con cambios en resultados, si es designado como mantenido para negociación o califica como tal en el reconocimiento inicial. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se valúan a su valor razonable, los costos de transacción directamente atribuibles y los cambios correspondientes en su valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

ii) Créditos por cobrar

Los créditos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicial mente, se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

d. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

El Fideicomiso aplica el modelo considerando 3 etapas:

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2018, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 2.33% del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018.

2. *Metodología aplicable con la NIC 39 (aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017)*

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

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

e. Certificados y obligaciones financieras

Los Certificados y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los Certificados y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de duración de los Certificados y obligaciones financieras, utilizando el método de tasa de interés efectivo. Debido a lo corto de su vencimiento las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable.

f. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado; cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y el monto ha sido estimado confiablemente. Las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su vencimiento.

g. Patrimonio

Está conformado por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe recibido por los mismos (Aforo).

h. Impuestos a la utilidad

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

i. Reconocimiento de ingresos

En este rubro se agrupan los intereses ganados por la cartera de créditos y de las inversiones en valores. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal de acuerdo a la tasa efectiva calculada.

k. Utilidad por valorización

El saldo de los créditos se incrementa en la misma proporción en que aumente el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. El incremento de UMA en 2018 fue de 6.8% (el incremento del SMG fue de 10.4% en 2018).

l. Activos denominados en VSMG

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

m. Pasivos denominados en UDI

Se registra en UDI en la fecha de su concertación y se presentan en moneda nacional valuadas al valor de referencia publicado por el Banco de México a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la UDI entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación se aplican a resultados.

Nota 3 - Administración de riesgos y capital:

a. Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar los activos y pasivos, los cuales incluyen: Cartera de créditos hipotecarios, deuda, y efectivo y equivalentes de efectivo, además de mantener una estructura flexible de Patrimonio y Activos que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, a la vez de que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos.

b. Administración de riesgos

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

Como se ha mencionado en la Nota 1, el principal activo del Fideicomiso está representado por los créditos hipotecarios denominados en VSMG, de igual forma el principal pasivo lo representan los Certificados denominados en UDI, ambas unidades hasta el 2018 con una vinculación evidente a la inflación; por lo anterior el principal riesgo cuantificable lo representa el crecimiento inflacionario, dado que los créditos hipotecarios son superiores a los Certificados, la exposición al crecimiento inflacionario queda mitigado para el Fideicomiso, en virtud de su posición financiera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Cartera de crédito - Neto	$5,626,465	$ 5,666,317
Certificados	$4,128,828	$ 4,456,528

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

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

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

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

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

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

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

4. Créditos Hipotecarios denominados en VSMG.

5. Certificados en UDIS.

6. Ningún crédito hipotecario irrecuperado en la historia del Fideicomiso.

7. El pago puntual e inclusive anticipado de los Certificados.

En virtud de lo anterior para efectos del Fideicomiso se considera adecuado el análisis de los siguientes tipos de riesgo:

i. Riesgo cambiario

El activo del Fideicomiso está representado por la cartera de crédito a la vivienda con valor nominal en UMA, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado a la cartera de crédito a la vivienda.

El pasivo bursátil del Fideicomiso está representado por la emisión de Certificados con valor nominal en UDIS, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado de los Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

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

A la fecha de los estados financieros reportados, el Fideicomiso no cuenta con Instrumentos Financieros Derivados para cubrir la exposición cambiaria que surge del valor del SMG o UMA y de la UDI respecto del peso, por lo que el riesgo ante un alza o baja inesperada en el valor del SMG o UMA y de la UDI, serán asumidos por el Fideicomiso.

A continuación, se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo de tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	VSM		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
Activo:				
Cartera de crédito	65,195	76,711	-	-
Pasivo:				
Certificados bursátiles	-	-	(663,092)	(750,946)
Posición larga (corta), neta	65,195	76,711	(663,092)	(750,946)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la UMA fueron de $80.60 y $75.49, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2018 y 2017 se incrementó en $387,967 y $197,765. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de $84.49.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el SMG fueron de $88.36 y $80.04, respectivamente consecuentemente. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de $102.68.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de la UDI fue de $6.226631 y $5.562883, respectivamente. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de 6.277491.

ii. Riesgo de tasa de interés

Para administrar el riesgo de tasas de interés, el Fideicomiso sigue una política de administración de tasas de interés que busca reducir la volatilidad de su gasto financiero y mantener el total de su deuda en instrumentos con tasas fijas.

En el caso de inversiones en valores se tienen tasas fijas con vencimiento de corto plazo.

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

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

Concepto		31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	Incremento de activos
a.	Bancos	$ 1	$ 348	($ 347)
b.	Inversiones en valores	3,161	2,339	822
c.	Cartera de crédito	5,760,590	5,790,913	(30,323)
d.	Otras cuentas por cobrar	3,022	-	3,022
		$5,766,774	$5,793,600	($ 26,826)

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

Calidad crediticia de los activos financieros

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

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

Riesgo crediticio por antigüedad.

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

	Exposición		Pérdida esperada		% pérdida	
Antigüedad (años)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
5	$ -	$2,607,555	$ -	$ 53,352	0.0%	2.0%
6	2,592,270	1,783,141	58,827	40,387	2.3%	2.3%
7	1,785,690	803,181	43,710	17,873	2.4%	2.2%
8	798,161	465,665	20,229	8,536	2.5%	1.8%
9	467,178	62,137	8,077	960	1.7%	1.5%
10	57,212	27,060	1,042	544	1.8%	2.0%
11	24,438	22,958	727	1,072	3.0%	4.7%
12	19,711	6,473	1,005	306	5.1%	4.7%
13	5,339	6,603	213	72	4.0%	1.1%
14	5,874	5,594	141	322	2.4%	5.7%
15	4,311	546	148	8	3.4%	1.4%
mayor a 15	406	-	6	-	1.4%	0.0%
	$5,760,590	$5,790,913	$134,125	$ 123,432	2.3%	2.1%

Concentración de riesgo

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México con un porcentaje del 38% y 38%, respectivamente.

iv. Riesgo de extensión

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

v. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, los cuales están enfocados en su totalidad, a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de los Certificados, excepto por la liquidez requerida para cubrir los gastos propios del Fideicomiso.

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores tales como la depreciación o apreciación del peso respecto a la UDI.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	2018		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 116,812	$ 4,012,016	$4,128,828

	2017		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 127,855	$ 4,328,673	$4,456,528

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

A partir del 1 de enero de 2018 el Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos, considerando la metodología de pérdidas esperadas, debido a la cantidad de acreditados no es práctico realizar un análisis individual. De acuerdo con lo anterior, se incrementa el saldo de esta estimación con base en el análisis colectivo y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera de créditos. Los incrementos o decrementos a esta estimación se registran dentro de los resultados operativos en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta estimación se ha aplicado consistentemente a partir de la aplicación del nuevo modelo señalado por NIIF 9, véase 3 Administración de Riesgos Financieros.

Hasta el 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso registraba una estimación por deterioro de su cartera de créditos, considerando las perdidas incurridas en el pasado, debido a la cantidad de acreditados no es practico realizar un análisis individual, aplicando al saldo insoluto de los créditos un factor determinado con base en los historiales de pérdidas de la cartera de crédito. De acuerdo con lo anterior, se incrementa el saldo de esta estimación con base en el análisis colectivo y de los resultados de la evaluación del comportamiento de la cartera de créditos. Los incrementos a esta estimación se registran dentro de los resultados operativos en el estado de resultados. La metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar el saldo de esta estimación se ha aplicado consistentemente e históricamente ha sido suficiente para cubrir los quebrantos de los próximos 12 meses por créditos no recuperables.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo en bancos	$ 1	$ 348
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	3,161	2,339
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$3,162	$2,687

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

	31 de diciembre de 2018		
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	8.34%	$ 2,534
Certificados de la Tesorería de la Federación	2 días	4.34%	627
			$ 3,161

	31 de diciembre de 2017		
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	7.37%	$ 2,339

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

En 2018 y 2017 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $1,000 y $725, respectivamente.

Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
Cartera de crédito	2018	2017
Activos	$ 4,454,105	$ 4,680,397
Pensionados	919,546	772,260
Fuera de sector	372,213	321,690
Prórroga	14,726	16,566
	$ 5,760,590	$ 5,790,913

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

En 2018 y 2017 el Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial S. A. B., respectivamente, para la cobertura de mortandad de la totalidad de los créditos otorgados.

En 2018 y 2017 los intereses devengados ascendieron a $332,371 y $334,185, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Cartera vencida	$ 197,113	$ 171,644

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, para efectos comparativos las cifras al 31 de diciembre de 2017 se están calculando de conformidad con la NIIF 9.

	31 de diciembre de							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
							Variaciones	
Etapas	Exposición (EXP)		Pérdida esperada (PE)		% pérdida		EXP	PE
Etapa 1	$ 5,548,751	$5,602,703	$ 45,303	$ 46,055	0.8%	0.8%	($ 53,952)	($ 752)
Etapa 2	14,726	16,566	121	137	0.8%	0.8%	(1,840)	(16)
Etapa 3	197,113	171,644	88,701	77,240	45.0%	45.0%	25,469	11,461
	$ 5,760,590	$5,790,913	$ 134,125	$ 123,432	2.3%	2.1%	($ 30,323)	$ 10,698

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $134,125 y $124,596, que representan el 68% y 73% de la cartera vencida, cuya antigüedad menor y mayor a un año es del 53% y 47% (33% y 67% en 2017), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación, se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2018 y 2017:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldos al inicio del ejercicio	$ 124,596	$ 121,986
Más:		
Reconocimiento de NIIF 9	(1,164)	-
Cargo a resultados	10,693	2,610
Saldos finales	$ 134,125	$ 124,596

Nota 7 - Certificados bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,551,956 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/106458/2014 del 18 de marzo de 2014, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes; General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados (TFOVIS 14-2U), con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2018	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2017
TFOVIS 14 2U	$5,409,832	6/jun/14	27/nov/44	2.97	$ 4,128,828	$ 4,456,528

* La tasa efectiva para 2018 es de 3.17% (3.09% en 2017), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es $3,945,536 y $4,323,894 (60.05 y 69.05 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 ascendió a $135,971 y $143,336, respectivamente. Adicionalmente, durante 2018 y 2017 la pérdida por la valorización de la UDI ascendió a $206,204 y $297,925, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el precio de los Certificados se amortizó a 62.84 y 78.99 UDI, respectivamente.

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

1. "Aaa.mx".- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

2. "AAA (mex)vra".- Representa la máxima calificación en su escala de calificaciones domésticas. Esta se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

3. "HR AAA (E)".- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.

Nota 8 - Patrimonio:

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

Nota 9 - Aspectos fiscales:

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

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2018 y 2017 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $48,903 y $50,128, respectivamente, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

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

En 2018 y 2017, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por $1,541 y $1,481, respectivamente, se reconoce en resultados en el rubro de gastos de administración.

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevos pronunciamientos y modificaciones a las NIIF con vigencia a partir del 1 de enero de 2018 o posterior, que pudieran tener un efecto en el Fideicomiso.

1 de enero de 2019

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

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

NIC 23 "Costos por préstamos"

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

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Deutsche Bank, S.A.
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Pedregal No. 24 Piso 20
Molino del Rey
Ciudad de México, 11040

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

A quien corresponda:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros de Fideicomiso irrevocable Número 310093 (Emisora), en el cual es Fiduciario HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, División Fiduciaria, exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso (el Fiduciario). correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2018:

I. Soy contador público certificado con número de registro 18308 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF), del Servicio de Administración Tributaria, expedido el 25 de febrero de 2014. Asimismo, el Despacho, en el que laboro, tiene el número de registro 06839 en la AGAFF. Adicionalmente cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.

II. Desde la fecha en que presto mis servicios de Auditoría Externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a los señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. Que el Despacho, cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.

V. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, contados a partir de la conclusión de la auditoría, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.

VI. No he realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora en años anteriores; asimismo el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa por 4 años.

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

Lic. Ramiro Vázquez Hernández
Delegado Fiduciario
HSBC México, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario
En el Fideicomiso identificado con el número 310093
Paseo de la Reforma No. 347 piso 3,
06500 Ciudad de México

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

Estimado Licenciado Vázquez:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Disposiciones), emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión), que entraron en vigor el 20 de marzo de 2003, la cual ha sido reformada periódicamente por la Comisión, cuya última actualización ocurrió el 13 de junio de 2018, manifiesto bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en los Artículos 84 y 84Bis de dichas Disposiciones, lo siguiente, en relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

I. Desde la fecha en que presto mis servicios como auditor externo a la Emisora, durante el desarrollo de mi auditoría y hasta la fecha de emisión de la opinión correspondiente, no me ubicó dentro de los supuestos a los que hace referencia el artículo 83 de las Disposiciones.

II. Otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia con la Emisora.

III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen correspondiente y a proporcionarlos a la Comisión.

IV. Otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones, el dictamen sobre los estados financieros que al efecto emití.

V. Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los estados financieros incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros o del dictamen que al efecto presenté, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

VI. Cuento con documentos vigentes que acreditan mi capacidad técnica.

VII. No tengo ofrecimientos para ser consejero o directivo de la Emisora.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

HSBC

PricewaterhouseCoopers, S. C.
Mariano Escobedo 573,
Colonia Rincón del Bosque,
C.P. 11580, Ciudad de México
Tel: (55) 52636000
www.pwc.com/mx

At´n: C.P.C. Gustavo Vilchis Hernández

Ciudad de México a 30 de abril de 2019

Referencia: Declaración Auditoria FID 310093

Estimado contador:

A continuación confirmo lo siguiente:

I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, se hagan del conocimiento de la administración.

HSBC

VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 310093

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2017 y 2016

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Índice

31 de diciembre 2017 y 2016

Contenido | Página

Dictamen de los auditores independientes ..... 1 a 5

Estados financieros:

Balances generales 6

Estados de resultados integrales 7

Estados de cambios en el patrimonio 8

Estados de flujos de efectivo 9

Notas sobre los estados financieros ..... 10 a 24

Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 310093, administrado por
HSBC México, S. A., Institución de Banca de Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable Número 310093 al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de este informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
Estimación por deterioro de cartera de créditos Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos se evalúa en forma periódica. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos ($5,790,913 mil al 31 de diciembre de 2017) y la estimación por deterioro relacionada ($124,596 mil al 31 de diciembre de 2017) y porque el proceso de determinación de la estimación por deterioro de la cartera de créditos involucra estimaciones que están sujetas al juicio de la Administración del Fideicomiso. En particular concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la metodología utilizada para determinar la estimación por deterioro de la cartera de créditos, la cual considera: la antigüedad de la cartera vencida y el historial de recuperaciones de la cartera vencida.	Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso para la determinación de la estimación por deterioro de cartera de créditos. En particular hemos: • Obtenido la clasificación de la cartera en vigente y vencida (con antigüedad mayor a 89 días), y comparado con la fecha de exigibilidad contenida en el sistema y utilizada para determinar los días de antigüedad del crédito. • Cotejado el saldo insoluto de la cartera de crédito contra los saldos contables del sistema de cartera de crédito. • Cotejado selectivamente el historial de recuperaciones con la información de los sistemas de cartera de crédito. • Evaluado si el comportamiento histórico de la cartera vencida contra la cartera total y de recuperaciones fueron considerados en el factor de incobrabilidad aplicado a los saldos insolutos para determinar la estimación por deterioro. • Evaluado y realizado un análisis comparativo del comportamiento de las tendencias históricas de los saldos considerados como vencidos y su relación con la estimación por deterioro de la cartera de créditos, para verificar si los supuestos de años anteriores pudieran considerarse muy optimistas. • Reprocesado de manera independiente el cálculo de la estimación considerando la metodología interna, los datos de la antigüedad de la cartera vencida y el historial de recuperaciones.

Información adicional

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pero no incluye los estados financieros y nuestro dictamen de auditoría relacionado, el cual se emitirá después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.

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

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

Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

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

Ciudad de México, 30 de abril de 2018

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Balances Generales
(Notas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11)
31 de diciembre de 2017 y 2016

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

Activo	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	$ 2,687	$ 2,660
Cartera de crédito a la vivienda (Nota 6)	5,790,913	5,959,847
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(124,596)	(121,986)
Cartera de crédito - Neto (Nota 6)	5,666,317	5,837,861
Total activo	$5,669,004	$5,840,521
Pasivo		
Certificados bursátiles (Nota 7)	$4,456,528	$4,636,867
Otras cuentas por pagar	13,091	19,778
Total pasivo	4,469,619	4,656,645
Patrimonio (Nota 8):		
Patrimonio contribuido	880,670	880,670
Resultado de ejercicios anteriores	303,206	165,280
Resultado del ejercicio	15,509	137,926
Total patrimonio	1,199,385	1,183,876
Total pasivo y patrimonio	$5,669,004	$5,840,521

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Resultados Integrales
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2017	2016
Ingresos por intereses	$ 532,747	$ 598,484
Gasto por intereses	(441,265)	(305,762)
Margen bruto	91,482	292,722
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(2,610)	(77,001)
Margen financiero	88,872	215,721
Gastos de administración	(73,363)	(77,795)
Resultado del ejercicio	15,509	137,926
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	$ 15,509	$ 137,926

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Cambios en el Patrimonio
(Nota 8)
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2018

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	$ 880,670	($ 81,403)	$ 246,683	$1,045,950
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	246,683	(246,683)	-
Resultado del ejercicio	-	-	137,926	137,926
Saldos al 31 de diciembre de 2016	880,670	165,280	137,926	1,183,876
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	137,926	(137,926)	-
Resultado del ejercicio	-	-	15,509	15,509
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 880,670	$303,206	$ 15,509	$1,199,385

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

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

Alejandro Olvia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310093, Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de Flujo de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

	2017	2016
Actividades de operación		
Resultado del período	$ 15,509	$ 137,926
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Estimación por deterioro de cartera de crédito	2,610	77,001
Valorización de la cartera de crédito en UMA (VSMG en 2016)	(197,765)	(252,098)
Valorización de certificados en UDIS	297,925	158,700
	118,279	121,529
Cartera de crédito a la vivienda, neto	366,699	313,909
Otras cuentas por cobrar	-	23,307
Otras cuentas por pagar	(6,687)	12,439
Amortización de certificados bursátiles	(478,264)	(470,644)
Recursos generados en la operación	27	540
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	27	540
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	2,660	2,120
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	$ 2,687	$ 2,660

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

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos excepto por el valor de las Unidades de Inversión (UDIS) y de las Veces Salario Mínimo General (VSMG)

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable Número 310093 (Fideicomiso) administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (Fiduciario), fue constituido el 3 de junio de 2014, con domicilio en Miguel Noreña número 28, San José Insurgentes, C. P. 03900 Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/106458/2014, del 18 de marzo de 2014, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta $17,000,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 10,551,956 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el Tenedor de la constancia. Actuando Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados y a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por el efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por pagar que son a corto plazo y que han sido valuados a su valor razonable.

De conformidad con las modificaciones a las “Reglas para Fideicomisos Públicos y Otros Participantes del Mercado de Valores Mexicanos”, emitidas por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las NIIF.

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

Autorización de los estados financieros

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

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

a. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

Debido a que tanto la moneda de registro, como la funcional y la de reporte es el peso mexicano, no fue necesario realizar ningún proceso de conversión. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos, obligaciones y patrimonio denominados en VSMG y UDI´s han sido revalorizados a pesos mexicanos.

En enero de 2016, entró en vigor el Decreto en materia de Desindexación del Salario Mínimo (el Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como también créditos hipotecarios. Para cubrir los fines anteriores se creó la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualiza anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). No obstante, lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el Salario Mínimo y la UMA.

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

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

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

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

c. Activos financieros

Clasificación

En su reconocimiento inicial y con base en su naturaleza y características, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y créditos por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual fue adquirido el activo.

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con cambios en resultados, si es designado como mantenido para negociación o califica como tal en el reconocimiento inicial. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se valúan a su valor razonable, los costos de transacción directamente atribuibles y los cambios correspondientes en su valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

ii. Créditos por cobrar

Los créditos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

d. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa al final de cada periodo sobre el que se informa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de estos están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados si y solo si existe evidencia objetiva del deterioro, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida) y ese evento causante de la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de estos que puede ser estimado de manera razonable.

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

e. Certificados y obligaciones financieras

Los Certificados y obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles. Los Certificados y obligaciones financieras se valúan posteriormente al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva. La diferencia entre el monto neto recibido y el valor a pagar es reconocida en el estado de resultados durante el periodo de dura-

ción de los Certificados y obligaciones financieras, utilizando el método de tasa de interés efectivo. Debido a lo corto de su vencimiento las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable.

f. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado; cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y el monto ha sido estimado confiablemente. Las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de su vencimiento.

g. Patrimonio

Está conformado por la diferencia entre el valor nominal de los derechos de cobro cedidos al Fideicomiso y el importe recibido por los mismos (Aforo).

h. Impuestos a la utilidad

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

i. Reconocimiento de ingresos

En este rubro se agrupan los intereses ganados por la cartera de créditos y de las inversiones en valores. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. Gastos por intereses

Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengan intereses sobre el saldo insoluto de principal de acuerdo a la tasa efectiva calculada.

k. Utilidad por valorización

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

l. Activos denominados en VSMG

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

m. Pasivos denominados en UDI

Se registra en UDI en la fecha de su concertación y se presentan en moneda nacional valuadas al valor de referencia publicado por el Banco de México a la fecha del balance general. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el valor de la UDI entre la fecha de concertación de las transacciones y su liquidación se aplican a resultados.

Nota 3 - Administración de riesgos y capital:

a. Administración de Patrimonio

Los objetivos del Fideicomiso son administrar los activos y pasivos, los cuales incluyen: Cartera de créditos hipotecarios, deuda, y efectivo y equivalentes de efectivo, además de mantener una estructura flexible de Patrimonio y Activos que reduzca el costo de capital a un nivel aceptable de riesgo, proteger la habilidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, a la vez de que toma ventaja de las oportunidades estratégicas que permitan generar rendimientos.

b. Administración de riesgos

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

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

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cartera de crédito - Neto	$ 5,666,317	$ 5,837,861
Certificados	$ 4,456,528	$ 4,636,867

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

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

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

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

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

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

Año	UMA	% incremento
2016	73.04	
2017	75.49	3.4%
Promedio		3.4%

4. Créditos Hipotecarios denominados en VSMG.

5. Certificados en UDIS.

6. Ningún crédito hipotecario irrecuperado en la historia del Fideicomiso.

7. El pago puntual e inclusive anticipado de los Certificados.

En virtud de lo anterior para efectos del Fideicomiso se considera adecuado el análisis de los siguientes tipos de riesgo:

i. Riesgo cambiario

El activo del Fideicomiso está representado por la cartera de crédito a la vivienda con valor nominal en VSMG, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado a la cartera de crédito a la vivienda.

El pasivo bursátil del Fideicomiso está representado por la emisión de Certificados con valor nominal en UDIS, una medida que fluctúa según los índices inflacionarios en México; el riesgo cambiario surge, por lo tanto, del valor asignado de los Certificados por pagar, tanto a largo plazo como en su porción circulante.

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

A la fecha de los estados financieros reportados, el Fideicomiso no cuenta con Instrumentos Financieros Derivados para cubrir la exposición cambiaria que surge del valor del SMG o UMA y de la UDI respecto del peso, por lo que el riesgo ante un alza o baja inesperada en el valor del SMG o UMA y de la UDI, serán asumidos por el Fideicomiso.

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

	VSM		UDI	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Activo:				
Cartera de crédito	76,711	81,597	-	-
Pasivo:				
Certificados bursátiles	-	-	(750,946)	(833,537)
Posición larga (corta), neta	76,711	81,597	(750,946)	(833,537)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la UMA fueron de $75.49 y $73.04, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2017 se incrementó en $197,765. Al 30 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de $80.60.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el SMG fueron de $80.04 y $73.04, respectivamente consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2016 se incrementó en $252,098. Al 30 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de $88.36.

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

ii. Riesgo de tasa de interés

Para administrar el riesgo de tasas de interés, el Fideicomiso sigue una política de administración de tasas de interés que busca reducir la volatilidad de su gasto financiero y mantener el total de su deuda en instrumentos con tasas fijas.

En el caso de inversiones en valores se tienen tasas fijas con vencimiento de corto plazo.

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

iv. Riesgo de liquidez

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, los cuales están enfocados en su totalidad, a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de los Certificados, excepto por la liquidez requerida para cubrir los gastos propios del Fideicomiso.

La liquidez del Fideicomiso también puede verse afectada por factores tales como la depreciación o apreciación del peso respecto a la UDI.

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos.

	2017		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 127,855	$ 4,328,673	$4,456,528

	2016		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	$ 140,485	$ 4,496,382	$4,636,867

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

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

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo en bancos	$ 348	$ 442
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	2,339	2,218
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$2,687	$2,660

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

	31 de diciembre de 2017		
Títulos		Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-3)	-	7.37%	$ 2,339

		31 de diciembre de 2016	
Títulos		Tasa	Importe
+CIGUB BE-3	-	5.66%	$2,218

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

En 2017 y 2016 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a $725 y $471, respectivamente.

Nota 6 - Cartera de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
Cartera de crédito	2017	2016
Activos	$ 4,680,397	$5,180,734
Pensionados	772,260	544,511
Fuera de sector	321,690	209,995
Prórroga	16,566	24,607
	$ 5,790,913	$5,959,847

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

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

En 2017 y 2016 los intereses devengados ascendieron a $334,185 y $345,811, respectivamente.

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

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cartera vencida	$ 171,644	$ 114,380

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a $124,596 y $121,986, que representan el 73% y 107% de la cartera vencida, cuya antigüedad menor y mayor a un año es del 33% y 67% (37% y 63% en 2016), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida incurrida, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

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

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

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldos al inicio del ejercicio	$ 121,986	$ 44,985
Más:		
Cargo a resultados	2,610	77,001
Saldos finales	$ 124,596	$ 121,986

Nota 7 - Certificados bursátiles:

El pasivo corresponde a los 10,551,956 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/106458/2014 del 18 de marzo de 2014, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes; General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados (TFOVIS 14-2U), con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2017	Saldo por amortizar 31 de diciembre de 2016
TFOVIS 14 2U	$5,409,832	6/jun/14	27/nov/44	2.97	$4,456,528	$4,636,867

* La tasa efectiva para 2017 es de 3.17% (3.09% en 2016), la modificación corresponde a los cambios en los flujos futuros de efectivo.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es $4,323,894 y $4,622,059 (69.05 y 78.74 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 ascendió a $143,336 y $147,062, respectivamente. Adicionalmente, durante 2017 y 2016 la pérdida por la valorización de la UDI ascendió a $297,925 y $158,700, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el precio de los Certificados se amortizó a 71.17 y 78.99 UDI, respectivamente.

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

1. "Aaa.mx".- Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

2. "AAA (mex)vra".- Representa la máxima calificación en su escala de calificaciones domésticas. Esta se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

3. "HR AAA (E)".- Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.

Nota 8 - Patrimonio:

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

Nota 9 - Aspectos fiscales:

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

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2017 y 2016 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $50,128 y $53,526, respectivamente, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

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

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

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevos pronunciamientos y modificaciones con vigencia a partir del 1 de enero de 2017 o posterior, y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El Fideicomiso está en proceso de evaluar el impacto que tendrá la adopción de estas nuevas normas, las cuales se espera que no tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

1 de enero de 2018

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

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

a. El objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para la obtención de flujos de efectivo contractuales, y

b. Los flujos de efectivo contractuales del instrumento meramente representan pagos del principal e intereses.

- Una tercera categoría de medición (valor razonable a través de Otros Resultados Integrales [ORI]) para ciertos activos financieros que son instrumentos de capital.

- Un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que involucra un enfoque de 3 etapas por lo cual los activos financieros pasan por las tres etapas al cambiarse su calidad de crédito. La etapa dicta cómo una entidad mide pérdidas por deterioro y aplica el método de tasa de interés efectiva.

- Un enfoque simplificado es permitido para activos financieros que no tienen un componente financiero significativo (ej. cuentas por cobrar) En el reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas del día 1 igual a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses (o la vida de las pérdidas de crédito esperadas por las cuentas por cobrar), al menos que los activos se consideren deteriorados de crédito.

- Para periodos financieros iniciando antes del 1 de febrero de 2015, las entidades pueden elegir la aplicación anticipada de la NIIF 9 por lo siguiente:

  - Los requerimientos de riesgos de crédito para pasivos financieros.

  - Requerimientos de clasificación y medición para activos y pasivos financieros y contabilidad de cobertura.

- Después del 1 de febrero de 2015, las nuevas reglas deben ser adoptadas en su totalidad.

La NIIF 15, 'Ingresos procedentes de contratos con clientes' trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio. La norma reemplaza la NIC 18 'Ingresos' y la NIC 11 'Contratos de construcción' e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

No hay otras NIIF o interpretaciones del CINIIF que aún no sean efectivas y que pudieran tener un efecto material en la información financiera del Fideicomiso.

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

Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante

Información adicional.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número de teléfono +52 (55) 5201 8000, a la dirección de correo electrónico gabriel.arroyo@db.com y/o dbmextrust@list.db.com, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Pedregal No. 40, Piso 20, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11040, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico mariana.rivera@hsbc.com.mx y/o ruth.arellano@hsbc.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

Finalmente, durante la vigencia de cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas al amparo del Programa, el Fiduciario Emisor estará obligada a divulgar de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV y CNBV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la Ley Aplicable.