

[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:	No.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

304042

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Reporte Anual, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración, Emisión y Pago Número F/304042 de fecha 08 de Agosto de 2011 mismo que ha sido modificado mediante Primer Convenio Modificadorio de fecha 9 de abril de 2012 y Segundo Convenio Modificadorio de fecha 30 de noviembre de 2012 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 CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Representante Común de los Tenedores.

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:

TFOVIE

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Significa, FOVISSSTE en su calidad de Tenedor de la Constancia.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica.

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:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Número de Créditos Hipotecarios:	26,961	24,314	21,579	18,698	16,113	13,882
Saldo Insoluto Remanente:	6,211,438,492	5,506,552,689.00	4,808,265,072.00	4,308,288,275.57	3,796,093,332.58	3,304,054,330.88
Saldo Promedio Original[1]:	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41
Saldo Promedio Remanente[2]:	230,386.06	226,476.63	222,821.50	230,414.39	235,591.97	238,009.96
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	168	160	155	150	145	141
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")[5]:	45.71%	43.65%	42.35%	41.14%	40.19%	39.45%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.66%	5.66%	5.66%	5.67%	5.68%	5.68%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):						
MEXICO	20.50%	20.70%	20.90%	20.90%	20.90%	21.00%
DISTRITO FEDERAL	14.30%	14.50%	14.80%	15.10%	15.20%	15.27%
MORELOS	6.30%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.43%
JALISCO	6.10%	6.20%	6.30%	6.30%	6.30%	6.38%
BAJA CALIFORNIA	5.50%	5.70%	5.80%	6.10%	6.50%	6.67%
Dependencias y Entidades:	322	369	295	284	280	276

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

[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.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses a una tasa de interés bruto anual de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) desde el 30 de marzo de 2012, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión (la "Tasa de Interés Bruto Anual").

Los Intereses y Principal se pagarán en cada Fecha de Pago y se determinarán aplicando el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente y la siguiente fórmula al saldo insoluto de Principal, siguiendo la mecánica a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del Macroítulo y la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso:

$$I = (VN * VU t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

I = Interés bruto del Período de Interés.

VN = Saldo insoluto de los CBF's en UDIS.

VU t = Valor de la UDI en pesos a la Fecha de Pago de Intereses.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

N = Número de días comprendidos en el Periodo de Intereses correspondiente; en el entendido que, respecto al cálculo del primer Periodo de Intereses, se tomarán en cuenta el número de días transcurridos entre el 30 de marzo de 2012 y (sin incluir) el 29 de junio de 2012.

Los Intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago por concepto de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

El número de CBF's en circulación en una Fecha de Pago será igual al número total de CBF's emitidos menos aquellos CBF's que fueron readquiridos y serán cancelados de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta antes de dicha Fecha de Pago.

El Monto de Pago de Principal se hará a prorrata entre los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente, sin afectar el número total de ellos en circulación. Una vez realizado cualquier pago de Principal, el valor nominal de los CBF's en circulación será ajustado a prorrata de tal manera que el valor nominal ajustado de cada CBF será equivalente a restar del valor nominal original de cada CBF, el total del Monto de Pago de Principal efectuados a cada CBF en la fecha del ajuste correspondiente (el "Valor Nominal Ajustado por CBF").

El Valor Nominal Ajustado por CBF será calculado de conformidad con la siguiente formula:

VNA por CBF en la fecha t = VNO por CBF – Montos de Pago de Principal por CBF hasta la fecha t

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado.

VNO = Valor Nominal original.

El Valor Nominal Ajustado de la Emisión será calculado de conformidad con la siguiente formula:

VNA de la Emisión en la fecha t = (VNA por CBF en la fecha t) * (# de CBF's en circulación)

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago, dará a conocer por escrito a la BMV, a través del EMISNET (ó los medios que ésta última determine), a la CNBV y a Indeval, a través de los medios que estos últimos determinen, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo, el importe en Pesos de Principal, Intereses a pagar y Valor Nominal Ajustado por CBF en circulación.

El valor de la UDI, será el valor que dé a conocer el Banco de México mediante su publicación en el DOF en la Fecha de Pago respectiva.

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 cada Fecha de Pago, cada uno de los CBF's en circulación pagará un monto de Principal de conformidad con el siguiente Calendario de Pagos:

Fecha de Pago	Número de Pago	Pago de Principal por CBF (UDIS)	Valor Nominal Ajustado por CBF (UDIS)
21-Jun-12	1	348	9,127
28-Sep-12	2	346	8,781
31-Dic-12	3	344	8,437
27-Mar-13	4	342	8,095
28-Jun-13	5	340	7,755
30-Sep-13	6	335	7,420
31-Dic-13	7	330	7,090
31-Mar-14	8	325	6,765
30-Jun-14	9	320	6,445
30-Sep-14	10	315	6,130
31-Dic-14	11	310	5,820

31-Mar-15	12	305	5,515
30-Jun-15	13	300	5,215
30-Sep-15	14	295	4,920
31-Dic-15	15	290	4,630
31-Mar-16	16	285	4,345
30-Jun-16	17	280	4,065
30-Sep-16	18	272	3,793
30-Dic-16	19	264	3,529
31-Mar-17	20	256	3,273
30-Jun-17	21	248	3,025
29-Sep-17	22	240	2,785
29-Dic-17	23	232	2,553
28-Mar-18	24	224	2,329
29-Jun-18	25	216	2,113
28-Sep-18	26	208	1,905
31-Dic-18	27	200	1,705
29-Mar-19	28	192	1,513
28-Jun-19	29	184	1,329
30-Sep-19	30	176	1,153
31-Dic-19	31	168	985
31-Mar-20	32	160	825
30-Jun-20	33	152	673
30-Sep-20	34	144	529
31-Dic-20	35	136	393
31-Mar-21	36	128	265
30-Jun-21	37	120	145
30-Sep-21	38	117	28
31-Dic-21	39	28	0
31-Mar-22	-	-	-
30-Jun-22	-	-	-
30-Sep-22	-	-	-
30-Dic-22	-	-	-
31-Mar-23	-	-	-
30-Jun-23	-	-	-
29-Sep-23	-	-	-
29-Dic-23	-	-	-
27-Mar-24	-	-	-
28-Jun-24	-	-	-
30-Sep-24	-	-	-
31-Dic-24	-	-	-

*Fuente: CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

En caso de recompra y consecuentemente cancelación de CBF's, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso, los pagos de Principal e Intereses bajo los CBF's a ser pagados conforme al Calendario de Pagos se calcularán considerando el número de CBF's que se encuentren en circulación en la Fecha de Pago correspondiente, sin considerar en ningún caso el número de CBF's que sean readquiridos y serán cancelados de conformidad con la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

Significa, el último día de Hábil de marzo, junio, septiembre y diciembre, respectivamente, en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentren vigentes y en la cual se realizarán los pagos de Principal e Intereses de conformidad con el Calendario de Pagos que se adjunta al presente reporte en el apartado de Periodicidad y forma de amortización de los títulos. En el entendido que en caso de existir un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no sean cubierto en la Fecha Final del Calendario de Pagos "Fecha de pago" significará, durante el periodo comprendido entre la Fecha Final del Calendario de Pagos y lo que suceda primero entre la Fecha de Vencimiento y la fecha en que se liquide el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el último Día Hábil de marzo, junio, septiembre y diciembre, respectivamente.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

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

Los Intereses se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada Período de Intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo, así como en el presente Folleto Informativo.

Con fundamento en el tercer párrafo del artículo 282 de la LMV, el Macrotítulo no cuenta con cupones adheridos, haciendo las veces de éstos para todos los efectos legales, las constancias que el Indeval expida. El Indeval no está obligado a efectuar distribuciones de recursos entre sus depositantes, si no recibe los recursos para tal efecto por parte del Fiduciario Emisor.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su Carácter de Representante Común.

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. Los

posibles inversionistas en los CBF's deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, el mantenimiento o la venta de los CBF's, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Serie [Eje]	12U
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	No aplica.
Serie	12U
Tipo	95 Certificados Bursátiles Entidades e Instituciones del Gobierno Federal.
Clave de pizarra	TFOVIE
Monto total	1,055,476,200
Número de valores	120,200
Valor nominal	9,475
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	4645
Fecha de vencimiento	2024-12-31
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
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:

Ejercicio 2020

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	24
Documentos de carácter público:.....	28
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	28
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	29
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	30
Patrimonio del fideicomiso:	30
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	30
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	46
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	47
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	47
[427000-NBIS1] Administración.....	54
Auditores externos de la administración:	54
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	54
[432000-NBIS1] Anexos	61

[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.

“Acreedores”: Significan, los Tenedores, representados por el Representante Común, únicamente respecto a los derechos derivados de los CBF's y conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

“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 sustituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

“Aforo Actualizado”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “Características de la Emisión”.

“Aforo Inicial”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “Características de la Emisión”.

“Agencias Calificadoras”: Significa, las instituciones debidamente autorizadas por la CNBV, dedicada al análisis y asignación de calificaciones de riesgo crediticio que califique la Emisión.

“Anexo”: Significa, cada uno de los Anexos de este Folleto Informativo que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

“Aportaciones de las Dependencias y Entidades”: Significa, las aportaciones bimestrales del 5%(cinco por ciento) sobre el salario base diario de los Trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

“Aportaciones Directas”: Significa, los depósitos que realicen los Trabajadores que cuenten con un Crédito Hipotecario en la Cuenta de FOVISSSTE, así como los procesos de Cobranza, de dichas cantidades conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable.

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

“Auditor Externo”: Significa, el despacho de contadores públicos aprobado por el Fideicomitente y el Representante Común que sea contratado por el Fiduciario Emisor para auditar los estados financieros del Fideicomiso. El Fiduciario Emisor presentará al Fideicomitente y al Representante Común una terna de despachos de los cuales se elegirá al Auditor Externo.

“Autoridad Gubernamental”: Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno ya sea federal, estatal o municipal, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

“Avances de Cobranza”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “XI.6. Cobranza”. En su caso, el monto de un Avance de Cobranza será determinado por el Administrador tomando como referencia las cifras correspondientes a la Cobranza del Periodo de Cobranza inmediato anterior.

“Banobras”: Significa, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

“BMV”: Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S. A.B. de C. V.

“Calendario de Pagos”: Significa, el calendario descrito en la Sección “II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración.”.

“Cantidades Excluidas”: Significa, 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 y sin limitar a: (i) cualquier pago de Principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera intereses ordinarios y moratorios o cualesquiera otros accesorios devengados en relación a montos de Principal vencidos antes de (y sin incluir) 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) la Fecha de Corte.

“Cascada de Pagos”: Significan, los pagos en el orden de prelación señalado en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “CBF’s”: Significan, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en UDIS que sean emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Sección “IX.12. Emisión de CBF’s y Sustitución de los CBF’s Existentes”.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes” o “CBF’s Existentes”: Significan, los Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados en UDIS emitidos el 12 de agosto de 2011 por el Fiduciario por un monto total de 1,202’000,000 UDIS, con vencimiento el 31 de diciembre de 2024 y con una tasa de interés del 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento).

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Sustituídos” o “CBF’s Sustituídos”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “IX.12. Emisión de CBF’s y Sustitución de los CBF’s Existentes”.

“Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad”: Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito cedidos y/o a ser cedidos, por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, según corresponda, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.

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

“Cobranza”: Significa, de manera enunciativa más no limitativa: (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos derivados de Liquidación) efectivamente 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 formarán parte de la definición de Cobranza.

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

“CONAVI”: Significa, Comisión Nacional de Vivienda.

“Concubino”: Significa, la persona cotizante con quien el Trabajador ha vivido como si fuera su cónyuge durante los 5 (cinco) años anteriores la fecha en que presente la solicitud de crédito, o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio. Si el Trabajador tiene varias concubinas o concubinarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el Crédito Hipotecario.

“Condiciones de Recompra”: Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Constancia”: Significa, la constancia intransferible que acredita a FOVISSSTE como titular de los derechos de Fideicomisario, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, misma que se encuentra subordinada al pago total de los Gastos y los CBF’s a sus Tenedores en su carácter de Acreedores.

“Contrato de Administración”: Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito, de fecha 8 de Agosto de 2011, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador con la

comparecencia del Representante Común y AdeA, respecto de los Derechos de Crédito cedidos al Fideicomiso mediante el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración.

“Contrato de Administración Maestra”: Significa, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra, de fecha 8 de agosto de 2011, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro con la comparecencia del Representante Común, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración Maestra.

“Contrato de Cesión”: Significa, el Contrato de Cesión, de fecha 8 de agosto de 2011, mediante el cual el Fideicomitente cedió al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

“Contrato de Colocación y Agencia”: Significa, el contrato de colocación (Placement Agent Agreement) que celebrarán el Fiduciario, FOVISSSTE y el Intermediario, con el fin principal de llevar a cabo la oferta de los CBF's objeto de la Emisión conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

“Contrato de Compraventa de Valores”: Significa, el contrato de compraventa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (Note Purchase Agreement) que celebrarán el Fiduciario, FOVISSSTE y los inversionistas que adquieran CBF's con Recursos Derivados de la Emisión.

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”: Significa, el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/304042 de fecha 8 de agosto de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Fideicomiso y el Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso.

“Contrato de Sustitución de Valores”: Significa, el contrato de sustitución de Certificados Bursátiles Fiduciarios (Note Substitution Agreement) que celebrarán el Fiduciario Emisor, FOVISSSTE y los tenedores de los CBF's Existentes en virtud del cual, dichos tenedores entregarán al Fiduciario la totalidad de los CBF's Existentes que detentan dichos tenedores y recibirán CBF's y/o una parte alícuota de los Recursos Derivados de la Emisión como contraprestación por dicha entrega.

“Contratos con los Tenedores”: Significa, conjuntamente los Contratos de Compraventa de Valores y los Contratos de Sustitución de Valores.

“Contratos de Cesión Adicionales”: Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos Derechos de Crédito.

“Convenio Modificatorio al Contrato de Administración”: Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Administración a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Administrador y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común y A de A.

“Convenio Modificatorio al Contrato de Administración Maestra”: Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Administración Maestra a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común.

“Convenio Modificatorio al Fideicomiso”: Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común.

“Créditos Hipotecarios”: Significan, conjuntamente los Créditos Hipotecarios Mancomunados y los Créditos Hipotecarios Individuales.

“Créditos Hipotecarios Mancomunados”: Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en VSM, otorgados por FOVISSSTE mancomunadamente a dos Deudores Hipotecarios que sean cónyuges o Concubinos respecto de un mismo Inmueble, bajo el esquema

“Tradicional”, exclusivamente, y conforme al cual los cónyuges o Concubinos acuerdan constituirse como codeudores solidarios recíprocos, para financiar la adquisición del Inmueble y que adquiera el Fiduciario en términos de lo señalado en el Contrato de Cesión y el Fideicomiso.

“Créditos Hipotecarios Individuales”: Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por FOVISSSTE a un Deudor Hipotecario para financiar la adquisición de Inmuebles y que adquiera el Fiduciario Emisor en términos de lo señalado en el Contrato de

Cesión y en el Fideicomiso. Para efectos de claridad, los Créditos Hipotecarios Individuales excluirán los Créditos Hipotecarios Mancomunados.

“Cuentas del Fideicomiso”: Significan, conjuntamente, la Cuenta General, la Cuenta de Reserva y la cuenta de Valores, así como aquellas cuentas bancarias y/o de valores abiertas por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso que sean necesarias o convenientes para el debido control de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva”: Significa, la cuenta de registro denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor, misma que operará según se establece en la Sección “IX.6. Cuentas del Fideicomiso”.

“Cuenta de Valores”: Significa, la cuenta de valores denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor, misma que operará según se establece en la Sección “IX.6. Cuentas del Fideicomiso”.

“Cuenta General”: Significa, la cuenta bancaria denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste, misma que operará según se establece en la Sección “IX.6. Cuentas del Fideicomiso”.

“Cuenta de FOVISSSTE”: Significa, la cuenta bancaria del ISSSTE por lo que respecta a FOVISSSTE, en los términos y conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, en la cual las Entidades y Dependencias deberán depositar las Aportaciones, así como los Descuentos en Nómina para cubrir los créditos que otorgue el ISSSTE.

“Custodio”: Significa, el Fideicomitente, o cualquier tercero que el Fideicomitente 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”: Significan, 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 del Gobierno Federal y del Gobierno del Distrito Federal, 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, más 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 por derecho les corresponde.

“Derechos de Crédito No Elegibles”: Significan, aquellos Derechos de Crédito que: (a) a la fecha de sucesión al Patrimonio del Fideicomiso o durante la vigencia del Fideicomiso se determine que no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad antes de o en la Fecha de Corte; o (b) respecto de los cuales el Fiduciario Emisor 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, en el entendido que el Fideicomitente solo podrá sustituir Derechos de Crédito No Elegibles, con Derechos de Crédito respaldados por Créditos Hipotecarios Individuales (distintos a Créditos Hipotecarios Individuales con Pago Sostenido).

“Derechos de Crédito Vencidos”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario: (i) no haya pagado 6 (seis) amortizaciones quincenales, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso se haya otorgado al Deudor Hipotecario; o (ii) no haya pagado 6 (seis) amortizaciones quincenales y no esté en un Periodo de Prórroga.

“Derechos de Crédito Vigentes”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario que se encuentren al corriente en el pago de sus amortizaciones quincenales, o con 5 (cinco) pagos quincenales vencidos o menos, de tal forma que no constituyan Derechos de Crédito Vencidos, ni en Periodo de Prórroga.

“Derechos Derivados del Seguro”: Significan, los derechos como beneficiario, más no las obligaciones, derivados del Seguro.

“Descuento sobre Nómina”: Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario base, 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 los artículos 163 y 189 de la Ley del ISSSTE.

“Deudor Hipotecario”: Significa aquel Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario, incluyendo sin limitación como co-deudor solidario.

“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, México.

“Distribuciones”: Significan, los pagos que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

“Documentos de la Operación”: Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) el Contrato 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) los Contratos con los Tenedores; (viii) el Contrato de Colocación y Agencia; y (ix) 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.

“DOF”: Significa, el Diario Oficial de la Federación.

“DRC” Significa, la Directiva de Requerimientos de Capital 2009/111/EC de la UE que entró en vigor el 1 de enero de 2011 (Capital Requirements Directive).

“Efectivo Excedente”: Significa, (i) aquellas cantidades que tendrá derecho a recibir el Tenedor de la Constancia y que se pagarán en los términos de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, y (ii) al momento que el Representante Común entregue al Fiduciario Emisor la Notificación de cumplimiento, el efectivo y demás bienes que existan en el Patrimonio del Fideicomiso.

“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 Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice el Fiduciario Emisor por un monto total de Principal de 1,138,895,000 (Mil Ciento Treinta y Ocho Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil) UDIS, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

“Emisión Original”: Significa, la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes.

“Estados Unidos”: Significa, los Estados Unidos de América.

“Estándar de Cuidado”. Significa, el Estándar de Cuidado previsto en el Contrato de Administración.

“Estatuto Orgánico”: Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el DOF el 31 de diciembre de 2008, según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo.

“Eventos de Incumplimiento”: Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “II.29. Eventos de Incumplimiento”. “Expedientes de Crédito”: 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) copia de la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

“Fecha de Cierre”: Significa, la fecha en que se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios existentes.

“Fecha de Cierre de Ofertas de Venta”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Fecha de Corte”: Significa, el 31 de mayo de 2011, fecha en la cual fueron calculados los saldos insolutos de los Derechos de Crédito que fueron cedidos al Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Cesión.

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

“Fecha de Emisión”: Significa, la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Fechas de Pago”: Significa, las fechas previstas en el Calendario de Pagos previsto en la Sección “II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración” en las cuales se realizarán los pagos de Principal e Intereses, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval; en el

entendido que en caso que una Fecha de Pago no sea un Día Hábil, entonces los pagos correspondientes se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente. En caso de existir un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no haya sido cubierto en la Fecha Final del Calendario de Pagos, entonces en el período que inicia a partir de la Fecha Final del Calendario de Pagos y termina en lo que suceda primero entre: (i) la Fecha de Vencimiento; y (ii) la fecha en que se liquide en su totalidad el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las “Fechas de Pago” serán las fechas previstas en el Calendario de Pagos a que hace referencia la Sección “II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración”, posteriores a la Fecha Final del Calendario de Pagos.

“Fecha de Sustitución”: Significa, la fecha señalada en la Notificación de Sustitución, en la cual el Fiduciario deberá llevar a cabo la Sustitución de los CBF’s Existentes.

“Fecha de Vencimiento”: Significa, el 31 de diciembre de 2024, salvo que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea cubierto en su totalidad antes de dicha fecha, siempre y cuando los recursos del Fideicomiso sean suficientes.

“Fecha Final del Calendario de Pagos”: Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha programada como fecha final de pago conforme al Calendario de Pagos; en el entendido que en caso que la Fecha Final del Calendario de Pagos no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fideicomisario”: Significa, FOVISSSTE en su calidad de Tenedor exclusivo de la Constancia.

“Fideicomitente” o “FOVISSSTE”: Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la 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 Emisor del Fideicomiso. El objeto social del Fiduciario Emisor en términos de sus estatutos vigentes consiste en la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la LIC y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere dicha ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a los sanos usos y prácticas bancarias, financieras y mercantiles.

“Fitch”: Significa, Fitch México, S. A. de C. V.

“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.

“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 y los Gastos de Mantenimiento que, en su caso, deban pagarse conforme a los Documentos de la Operación.

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

“Gastos de Mantenimiento”: Significa, los gastos y comisiones que se describen en el Anexo “J” del Fideicomiso.

“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.

“Impuesto”: Significa, todos los impuestos, liquidaciones, cargas, derechos, tributos, contribución eso demás cargos gubernamentales, incluidos todos los impuestos federales, estatales, municipales de México y del extranjero sobre la renta, de operación, utilidades, ganancias de capital, capital social, transmisión, ventas, uso, ocupación, prediales, al consumo, al valor agregado, por despido, utilidades inesperadas, cargas, derechos, tributos, contribuciones, o demás cargos gubernamentales de cualquier índole (que deban pagarse directamente o por retención y que exijan o no la presentación de una declaración de impuestos), todos los impuestos estimados, liquidaciones de faltantes, recargos, multas e intereses, e incluirá cualquier pasivo por tales conceptos como consecuencia de miembro de un grupo combinado consolidado, unitario o como afiliado o de una obligación contractual de indemnizar a alguna Persona.

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

“Información de los Derechos de Crédito”: Significa, toda aquella información que FOVISSSTE proporcionó/generó respecto de los Derechos de Crédito y que puso a disposición del Administrador Maestro del Fideicomiso.

“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 forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario.

“Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión”: 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.

“Intereses” o “Interés”: Significa, los intereses pagaderos a los Tenedores calculados de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo.

“Intermediario”: Significa, Goldman Sachs International, exclusivamente como intermediario de la Emisión en la fecha de la oferta de los CBF's; en el entendido que cualquier referencia al Intermediario es confines informativos toda vez que los CBF's ya fueron colocados.

“Inversiones Permitidas”: Significa, en términos de la Sección 13.4 del Fideicomiso, las inversiones que el Fiduciario Emisor mantenga con los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en: (i) los instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS emitidos por el Gobierno Federal Mexicano o por la banca de desarrollo que tengan la calificación más alta en la escala nacional o su equivalente otorgada por cualquiera de las Agencias Calificadoras; (ii) las acciones de sociedades de inversión autorizadas para invertir en instrumentos de deuda, debiendo dichos instrumentos de deuda estar denominados en Pesos o UDIS y ser emitidos por el Gobierno Federal Mexicano o por la banca de desarrollo; y (iii) la recompra de los CBF's en términos de la Sección 13.2 del Fideicomiso. En cualquier caso, las Inversiones Permitidas, incluyendo aquellas hechas por instrucciones del Fideicomitente, deberán: (a) ser de corto plazo; (b) ser de bajo riesgo; (c) contar con la calificación más alta otorgada por cualquiera de las Agencias Calificadoras para valores de corto plazo; y (d) atender las necesidades de liquidez del Fideicomiso derivadas de las obligaciones de pago establecidas en la Sección 12.3 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 de Valores de EUA”: Significa, la “Ley de Valores” de los Estados Unidos “Securities Act” de 1933, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

“Ley del ISSSTE”: Significa, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

“LGTOC”: Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

“LIC”: Significa, la Ley de Instituciones de Crédito, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

“LMV”: Significa, la Ley del Mercado de Valores, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

“Macro título” o “Título”: Significa, el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Macro título Existente” o “Título Existente”: Significa, el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes.

“México”: Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

“Monto de Pago de Principal”: Significa, el monto en Pesos que corresponda al Principal pagadero con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago, que se determinará de conformidad con el Calendario de Pagos y los términos y condiciones establecidos en el Macro título.

“Monto Mínimo de Liquidez”: Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

“Moody’s”: Significa, Moody’s de México, S. A. de C. V.

“Notificación de Recompra”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

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

“Notificación de Sustitución”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “IX.12. Emisión de CBF’s y Sustitución de los CBF’s Existentes”.

“Notificación de Ofertas de Venta”: Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Oferta de Venta”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Pago Sostenido”: Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios a los que el Descuento sobre Nómina no les fue oportunamente aplicado al Deudor Hipotecario, el cumplimiento registrado consistente y sin retraso en el pago por parte del Deudor Hipotecario por más de 3 (tres) meses consecutivos, en entendido que el principal e intereses del Crédito Hipotecario correspondiente podrán ser pagados en su totalidad dentro del plazo remanente de dicho Crédito Hipotecario, por lo que no existe riesgo por extensión.

“Patrimonio del Fideicomiso”: Tiene el significado que se le atribuye en la Sección “II. Características de la Emisión”.

“Período de Cobranza”: Significa, durante la vigencia de la Emisión y del Fideicomiso, cada periodo trimestral que corresponde a los meses de: (i) Diciembre, enero y Febrero; (ii) Marzo, abril y Mayo; (iii) Junio, Julio y Agosto; y (iv) Septiembre, octubre y noviembre de cada año, respectivamente.

“Período de Intereses”: Significa, el período que inicia (e incluye) el 30 de marzo de 2012 y termina (pero excluye) la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente que inicia con (e incluye) una fecha de Pago y termina (pero excluye) la siguiente Fecha de Pago; en el entendido que el último Período de Intereses finalizará en (pero excluye) la Fecha de Vencimiento.

“Período de Prórroga”: Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, y así lo solicite de acuerdo al contrato de crédito hipotecario correspondiente, la prórroga en los pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de principal e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente, sin causar intereses adicionales. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de 12 (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.

“Plazo de Tenedores”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Políticas de Administración y Cobranza”. Significa, las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria del Administrador, vigentes de tiempo en tiempo.

“Precio de Colocación”: Significa, 100% (cien por ciento) del valor nominal de los CBF’s adquiridos con Recursos Derivados de la Emisión; en el entendido que los CBF’s también podrán ser adquiridos mediante la entrega de CBF’s Sustituídos en términos de la Sección “IX.12. Emisión de CBF’s y Sustitución de los CBF’s Existentes”.

“Principal”: Significa, el monto del principal pagadero a los Tenedores, de conformidad con el Calendario de Pagos y el Macroítulo que el Representante Común calculará y notificará al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente.

“Folleto Informativo”: Significa, el folleto informativo.

“Proporción de Cubrimiento”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.8 Reportes”.

“Ps.” o “Peso” o “MXN” o “M.N.”: Significa, pesos, moneda nacional, moneda de curso legal en México.

“Recursos Derivados de Liquidación”: Significan, 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.

“Recursos Derivados de la Emisión”: Significa, los recursos que, en su caso, se obtengan por la colocación y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que reciba el Fiduciario Emisor en efectivo.

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

“Regulación S”: Tienen el significado que se le atribuye en la Sección “Información Importante”.

“Reporte a Tenedores”: Significa, el reporte mensual que deberá entregar el Administrador a los Tenedores dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes, en términos de la Sección XI.9 Reportes e información del Administrador”.

“Reporte de Cartera”: Significa, el reporte sobre el desempeño de la cartera de Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión que el Administrador Maestro y, en su defecto, el Administrador, deberá entregar al Fiduciario Emisor, al Representante Común y a los Tenedores a más tardar 15 (quince) Días Hábles después de cada Fecha de Pago, en términos de la Sección “XI.9. Reportes e información del Administrador” y la Sección “XII.3. Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro”.

“Reporte de Cobranza”: Significa, el reporte mensual que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario Emisor, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, en términos de la Sección “XI.9. Reportes e información del Administrador”.

“Reporte de Distribuciones”: Significa, el reporte que el Representante Común deberá preparar y entregar al Fiduciario Emisor, con copia para el Tenedor de la Constancia, el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Determinación. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.

“Reporte de Saldos”: Significa, el reporte mensual que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, en términos de la Sección “IX.8. Reportes”.

“Reporte de TFOVIS”: Significa, el reporte mensual que el Administrador Maestro deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, y a los Tenedores a más tardar dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes, en términos de la Sección “XII.3. Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro”.

“Reporte para Recompra”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

“Representante Común”: Significa, CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Fiduciaria en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macrotítulo y el Fideicomiso o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Macrotítulo y el Fideicomiso.

“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 y/o del Representante Común y/o del Administrador Maestro, 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 las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos; o (ii) un Derecho de Crédito se haya detectado como o sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible de conformidad con lo dispuesto en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso.

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

“RUV”: Significa, el Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes.

“Salario Mínimo” o “SMGDF”: Significa, el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, México.

“Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios”: Significa, el monto no amortizado de Principal, Intereses y demás cantidades producto de los Créditos Hipotecarios (equivalentes en Pesos en la fecha correspondiente), 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 modifique el Salario Mínimo, en la misma proporción en que se actualice el mismo.

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

“Saldo Mínimo de Recompra”: Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios”.

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

“Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión”: Significa, la cantidad que resulte de restar: (i) los Recursos Derivados de la Emisión; menos (ii) los Gastos.

“Sección”: Significa, cada una de las secciones de una Cláusula identificado con el número romano correspondiente a cada Cláusula.

“Sedesol”: Significa, la Secretaría de Desarrollo Social.

“Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso”: Significa, el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso celebrado el 30 de noviembre de 2012 entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común.

“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 S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

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

“Sorteo”: Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario tradicional de FOVISSSTE en un período anual determinado.

“Standard & Poor’s”: Significa, Standard & Poor’s, S. A. de C. V.

“STPS”: Significa, la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.

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

“Sustitución de los CBF’s Existentes”: Significa, la emisión de los CBF’s y la recepción y cancelación de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes, que el Fiduciario llevará a cabo de conformidad con la Sección “IX.12. Emisión de CBF’s y Sustitución de los CBF’s Existentes”.

“Tenedor de la Constancia”: Significa, FOVISSSTE, de conformidad con lo dispuesto en la Sección “II.41. Constancia”.

“Tenedores”: Significa, los 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.

“UDIS”: Significa, las unidades de cuenta llamadas “Unidades de Inversión” cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el DOF, 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 DOF el 1 de abril de 1995. “UDI”, significa cada una de dichas unidades.

“UE”: Significa, la Unión Europea.

“USD” o “Dólar”: Significa, dólares, la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

“Vocal Ejecutivo”: Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva de FOVISSSTE.

“VSM”: Significa, veces de Salario Mínimo, y será igual al Salario Mínimo multiplicado por 30.4 treinta punto cuatro).

Resumen ejecutivo:

El presente resumen puede no contener toda la información que es importante para usted. Para tener un completo entendimiento, usted debe leer este reporte anual, incluyendo las secciones tituladas: “Factores de Riesgo” y la “Operación” del reporte.

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
	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 México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.	Fiduciario Emisor
	CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S. A.,	Representante Común

	Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.	
	Administradora de Activos Financieros, S. A.	Administrador Maestro
	S&P Global Ratings, S. A. de C. V.	Agencia Calificadora
	Moody's de México, S. A. de C. V.	Agencia Calificadora
	Fitch México, S. A. de C. V.	Agencia Calificadora
	HR Ratings de México de S. A. de C. V.	Agencia Calificadora

La Operación

La Emisión tiene por objeto que el Fiduciario, en términos de las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Notificación de Sustitución, así como la cancelación del saldo insoluto de principal de los CBF's.

Existentes, la cual el Fiduciario Emisor considera incluirá: (a) el depósito del Macrotítulo que ampare los CBF's en Indeval; y (b) la cancelación del Macrotítulo Existente. El Fiduciario tiene la intención de inscribir los CBF's en el RNV y listarlos para su negociación en la BMV (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

El propósito de la Emisión Original consistió en la bursatilización de 34,487 (treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete) Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo de FOVISSSTE, para llevar a cabo una oferta privada de los CBF's Existentes entre inversionistas institucionales y calificados.

El 8 de agosto de 2011, FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables, los cuales serán ofrecidos a inversionistas.

El 8 de agosto de 2011, 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 (Ver Sección "X. Contrato de Cesión").

Los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, obtenga el Fiduciario Emisor se destinarán a adquirir, retirar y cancelar los CBF's Existentes que no hayan sido entregados para su amortización de conformidad con la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes" (Ver Sección "II.35. Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión" del Folleto Informativo).

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

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 celebraron un Contrato de Administración Maestra. Asimismo, 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 (Ver Sección “XII. Contrato de Administración Maestra”).

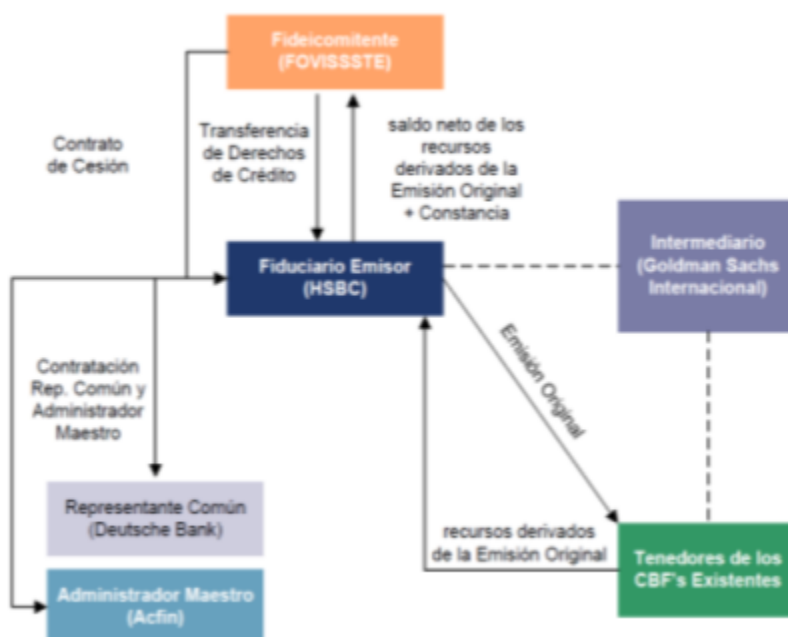
Desde de la Fecha de Emisión y hasta en tanto el Principal no sea amortizado en su totalidad, los CBF's causarán Interés sobre el saldo insoluto de Principal (Ver Secciones Tasa de Interés Fija y Determinación del Monto de Pago de Interés).

La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha que se indique en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

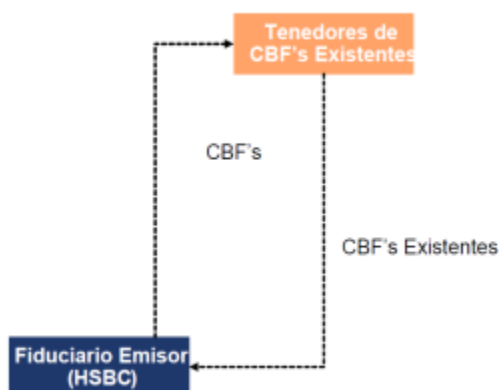
Estructura de la Operación

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.

a. Al momento de la Emisión Original

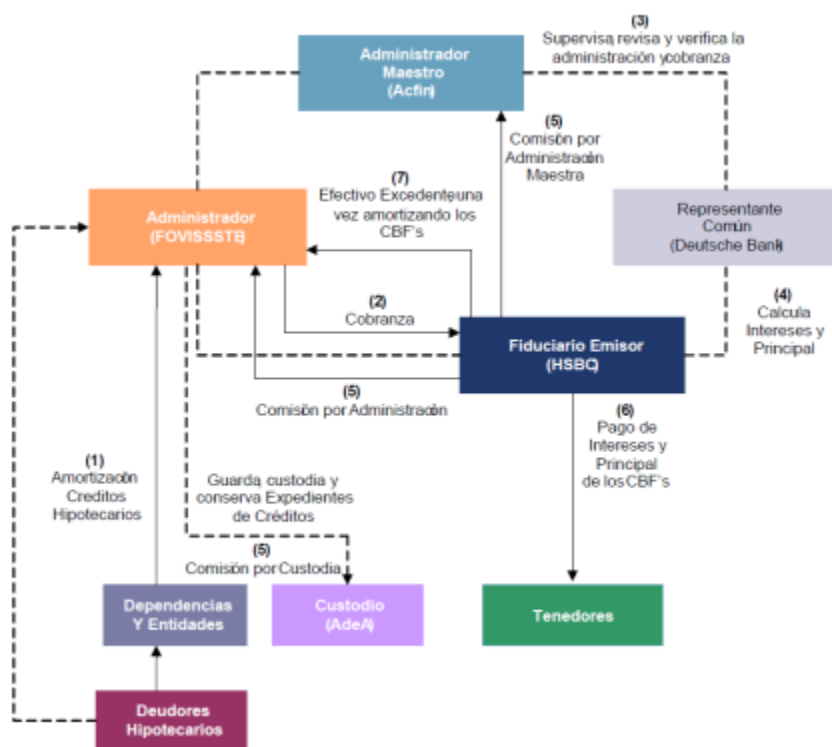


b. Al momento de la Emisión y la Sustitución de los CBF's Existentes:

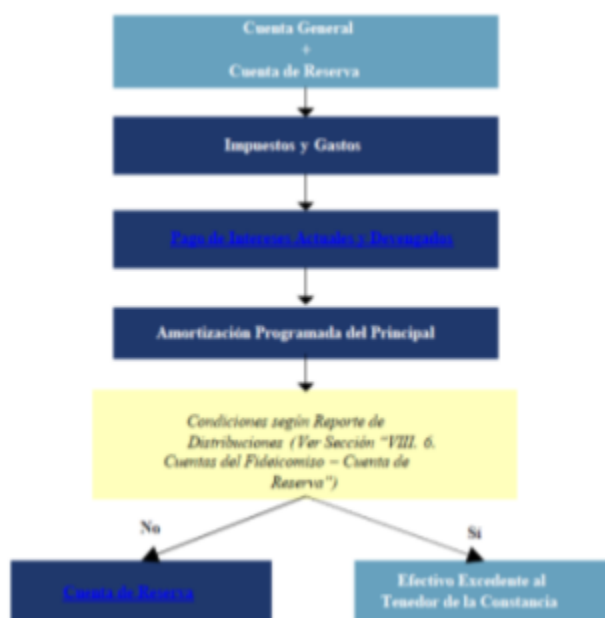


La totalidad de los CBF's existentes fueron entregados al Fiduciario Emisor, a fin de llevar a cabo la sustitución de los mismos; de igual manera se sustituyeron los CBF's que estaban en poder de los tenedores.

c. Durante la vigencia de la Emisión:



A continuación, se presenta la Cascada de Pagos conforme a la cual se pagarán los Intereses y el Principal en cada Fecha de Pago:



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

Factores de riesgo:

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

Los CBF's están sujetos a restricciones de transferencia, lo que podría limitar la capacidad de revenderlos CBF's. En caso de estar los CBF's registrados en el RNV y listados en la BMV, el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones de presentar información periódica podría resultar en una suspensión en el listado o en el desliste de los CBF's, lo cual podría afectar la transferencia de los CBF's.

Los CBF's no han sido registrados bajo la Ley de Valores de EUA o bajo cualquier ley de valores de los Estados Unidos de América y podrán no ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América o para, o en cuenta o para el beneficio de, personas estadounidenses, excepto de conformidad con las excepciones de, o en una transacción que no esté sujeta a, los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA o de otras leyes de valores de Estados Unidos de América aplicables. Estas excepciones incluyen aquellas por ofertas y ventas que ocurran fuera de los Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S bajo la Ley de Valores de EUA y de conformidad con cualquier ley de valores de los Estados Unidos de América de cualquier otra jurisdicción.

Adicionalmente, existen restricciones sobre la enajenación de los CBF's en México, lo cual pudiera tener como resultado que el inversionista tuviere que conservar los CBF's por un periodo más largo que el deseado o contemplado. Si los CBF's son inscritos en el RNV y listados para su negociación en la BMV, cualquier incumplimiento a las obligaciones de presentar información periódica que resulten de dicha inscripción y listado, podría resultar en multas, suspensión del listado de los CBF's en la BMV o la cancelación de la inscripción de los mismos en el RNV, lo cual podría afectar la transferencia de los mismos (Ver Sección II.36. Restricciones de Transferencia de los CBF's).

Los CBF's se emiten como parte de una bursatilización dentro del significado de la DRC y por lo tanto se encuentran sujetas a los requisitos del artículo 122a de la DRC. La implementación de estos requisitos es incierta y podría resultar en limitaciones en la capacidad de los inversionistas para retener y/o transferir los CBF's.

Los inversionistas que sean instituciones de crédito reguladas por la UE (incluyendo miembros regulados del grupo consolidado de dicha institución de crédito que no pertenezcan a la UE, las cuales, conjuntamente con las instituciones de crédito de la UE reguladas, se referirán en el presente como "Instituciones de Crédito") deberán considerar ya sea que (i) las divulgaciones realizadas por el Fiduciario Emisor y por FOVISSSTE y, (ii) los compromisos del Fiduciario Emisor y de FOVISSSTE en relación con la bursatilización permitirán a dicha Institución de Crédito cumplir con los requisitos del Artículo 122. Las Instituciones de Crédito que incumplan con el Artículo 122a de la DRC incurrirán encargos punitivos de capital en relación con sus inversiones en los CBF's.

El Artículo 122a de la DRC es un conjunto complejo de reglas adoptada por el Parlamento de la UE y que está siendo implementado por los reguladores (los "Reguladores Locales") de las Instituciones de Crédito de cada estado miembro de la UE. Los requerimientos del Artículo 122a de la DRC incluyen, sin limitar: (i) que las Instituciones de Crédito, cuando no estén actuando como originadores, promotores o acreedores originales únicamente podrán estar expuestos a los riesgos crediticios de una bursatilización si el originador, promotor o acreedor original ha divulgado a las Instituciones de Crédito que retendrá, de forma continua, un interés económico material neto, el cual, en ningún caso podrá ser menor a 5% (cinco por ciento); y (ii) que antes de invertir en una bursatilización, y de manera continua una vez realizada ésta, las Instituciones de Crédito deberán analizar, entender y realizar una prueba de esfuerzo sobre sus posiciones de bursatilización a fin de demostrar que cuentan con los procedimientos necesarios para hacer frente a dichas obligaciones periódicas.

La forma en que los Reguladores Locales implementen el Artículo 122a de la DRC es incierta. La guía fue emitida por la Autoridad Bancaria Europea (la "ABE") (anteriormente conocida como el Comité Europeo de Supervisión Bancaria) el 31 de diciembre de 2010, pero no queda claro cómo y en qué medida dicha guía será utilizada por los Reguladores Locales. Los inversionistas deberán tener en cuenta que un Regulador Local o la ABE podrán supervisar en relación con cualquiera de las disposiciones del Artículo 122a de la DRC que pueda resultar que después de la bursatilización no permita que las Instituciones de Crédito cumplan con el Artículo 122a de la DRC. Existe cierto nivel de incertidumbre en relación con el Artículo 122a de la DRC, ya que no existe claridad en relación con lo que se deberá demostrar a fin de acreditar el cumplimiento de dicha norma ante los Reguladores Locales. Los inversionistas que no tengan certeza en relación con los requisitos que se deberán cumplir a fin de evitar las cargas regulatorias adicionales a causa de incumplimiento con el Artículo 122a de la DRC y cualesquiera reglas implementadas en la jurisdicción que les corresponda deberán solicitar asesoría por parte de su regulador. Se espera que requisitos similares a los previstos en el Artículo 122a sean implementados en el futuro para otros inversionistas regulados de la UE (como cierto tipo de declaraciones y garantías por parte de administradores de fondos de inversión, instituciones de seguros e instituciones de reaseguro).

Cada Institución de Crédito deberá entender a fondo los requerimientos del Artículo 122a de la DRC (así como las reglas de implementación en su jurisdicción) además de cualesquiera otros requisitos regulatorios aplicables a dicha Institución de Crédito en relación con su inversión en los CBF's, así como revisar cuidadosamente los términos, condiciones y divulgaciones relacionadas con la bursatilización con el fin de determinar si son suficientes para permitir a dicha Institución de Crédito cumplir con dichos requisitos.

Todos los inversionistas, incluyendo aquellos que no sean Instituciones de Crédito, deberán tener en cuenta que en caso de que la bursatilización no permita a las Instituciones de Crédito cumplir con el Artículo 122a de la DRC, no podrán transferir sus CBF's a Instituciones de Crédito. El Artículo 122a de la DRC, así como cualquier modificación a la regulación aplicable a los CBF's, podrían impactar de manera negativa la posición individual de algunos o todos los inversionistas, así como tener un impacto negativo en el precio y liquidez de los CBF's en el mercado secundario.

El Intermediario no ha llevado a cabo investigación independiente o revisión alguna de la bursatilización para confirmar su cumplimiento con el Artículo 122a de la DRC y no hace manifestación alguna referente a si el Fiduciario Emisor, FOVISSSTE o cualquier otra persona han realizado o realizarán los pasos necesarios, ni referente a si la divulgación y los compromisos a que se hizo referencia son suficientes, para permitir a las Instituciones de Crédito cumplir con los requisitos del Artículo 122a de la DRC, o las obligaciones periódicas a partir de la Emisión.

Los inversionistas correspondientes deberán analizar y evaluar de manera independiente si la información descrita en este Folleto Informativo y en cualquier reporte proporcionado al inversionista en relación con la transacción es suficiente para dar cumplimiento al Artículo 122a de la DRC.

No hay un mercado de negociación activa para los CBF's, y podría no desarrollarse un mercado de negociación activa para los CBF's.

Los CBF's constituyen una nueva emisión de valores que no existía en el mercado. No se puede asegurar que se desarrolle en el futuro un mercado para los CBF's, la capacidad de los Tenedores para vender sus CBF's, o el precio al que dichos Tenedores puedan vender sus CBF's. Si dicho mercado se llega a desarrollar, los CBF's podrán ser negociados a precios que pueden ser mayores o menores que el precio de oferta inicial dependiendo de varios factores, incluyendo, tasas de intereses prevalecientes, cualesquier acontecimientos políticos en o que afecten a México, riesgos asociados con los emisores mexicanos de dicho tipo de valores y al mercado de valores similares.

Asimismo, a pesar de que el Fiduciario tiene la intención de inscribir los CBF's en el RNV y listarlos para su negociación en la BMV, no se puede asegurar que el proceso sea llevado a cabo con éxito o, en su caso, si lo anterior contribuirá a la creación de un mercado de negociación activo de los CBF's.

En caso de que cualquier mercado activo para los CBF's no se desarrolle o sea interrumpido, el precio del mercado y la liquidez de los CBF's podrían verse adversamente afectados, y es posible que los Tenedores no puedan revender sus CBF's por un periodo extenso de tiempo, de ser posible.

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los CBF's no están garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario Emisor, los Intermediarios Colocadores y el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CBF's, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el fideicomiso respectivo.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario Emisor bajo los CBF's serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario Emisor en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CBF's con cargo a su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario Emisor en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los CBF's.

Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, así como los Descuentos sobre Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE depositará en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente serán la principal fuente de pago para la amortización de los Derechos de Crédito cedidos a favor del Fiduciario Emisor para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso. El pago puntual y completo de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el entero de los Descuentos sobre Nómina que hagan las Entidades y Dependencias, depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Dependencias y Entidades, así como del cumplimiento de sus obligaciones legales.

En el supuesto de que las Dependencias y Entidades no realicen los pagos de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina que correspondan a los Deudores hipotecarios, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los CBF's.

Deudores Hipotecarios.

El pago oportuno de los CBF's se encuentra directamente ligado al Descuento sobre Nómina y las Aportaciones de las Dependencias y Entidades que éstas realicen por cuenta de los Deudores Hipotecarios. A su vez, dichos pagos están relacionados a diversos factores como la permanencia en el empleo del Deudor Hipotecario, entre otras. En el caso en que los Deudores Hipotecarios dejen de laborar en el sector público, éstos podrían incumplir sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, pudiendo a su vez, ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos, lo que afectaría en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Deterioro del valor de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los Deudores Hipotecarios, del Fiduciario Emisor, del Representante Común, de los Intermediarios Colocadores y del Administrador, como, por ejemplo, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los Deudores Hipotecarios con los Créditos Hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio de los distintos Fideicomisos cuente con menos recursos líquidos de los esperados y que lo anterior afecte en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los CBF's correspondientes a cada Emisión.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos.

El pago de los Créditos Hipotecarios depende preponderantemente de la situación económica de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios. Eventos políticos, económicos o sociales nacionales o internacionales adversos (tales como la falta de crecimiento económico, ciclo crediticio adverso, posibles devaluaciones del peso, altos índices inflacionarios, fluctuaciones en las tasas de interés o cambios adversos en las disposiciones gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios, así como también pueden afectar de forma negativa el valor de las garantías. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los CBF's dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

Régimen Fiscal de los CBF's

La tasa de retención aplicable respecto a los Intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles inversionistas en los CBF's deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, el mantenimiento o la venta de los CBF's, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Repercusiones esperadas por el COVID-19

El Fondo de la Vivienda ha tomado acciones para mitigar las eventualidades derivadas por la pandemia del virus COVID-19; derivado del anuncio del Gobierno de México sobre la suspensión de labores no prioritarias en las dependencias, el FOVISSSTE aprobó un Plan Económico Emergente por la pandemia COVID-19.

Con este plan se redujo al mínimo el personal que opera directamente en las oficinas de FOVISSSTE, sin embargo, a la fecha se continua sin afectaciones la operación, incluyendo: Transferencia de recursos a los fideicomisos de cartera cedida, recepción e impacto de pago en los estados de cuenta de los acreditados, pago de nuevos créditos hipotecarios, pago a proveedores, entre otros.

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. Así mismo, 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) 55-5063-3900, a la dirección de correo electrónico gabriel.arroyo@cibanco.com y/o dbmextrust@cibanco.com, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Cordillera de los Andes 265, Piso 3, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México; o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico gabriela.yanez@hsbc.com.mx y/o karla.jurado@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 fideicomitado 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:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Número de Créditos Hipotecarios:	26,961	24,314	21,579	18,698	16,113	13,882
Saldo Insoluto Remanente:	6,211,438,492	5,506,552,689.00	4,808,265,072.00	4,308,288,275.57	3,796,093,332.58	3,304,054,330.88
Saldo Promedio Original[1]:	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41	295,112.41
Saldo Promedio Remanente[2]:	230,386.06	226,476.63	222,821.50	230,414.39	235,591.97	238,009.96
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses	360 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	168	160	155	150	145	141
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") [5]:	45.71%	43.65%	42.35%	41.14%	40.19%	39.45%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.66%	5.66%	5.66%	5.67%	5.68%	5.68%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):						
MEXICO	20.50%	20.70%	20.90%	20.90%	20.90%	21.00%
DISTRITO FEDERAL	14.30%	14.50%	14.80%	15.10%	15.20%	15.27%
MORELOS	6.30%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.43%
JALISCO	6.10%	6.20%	6.30%	6.30%	6.30%	6.38%
BAJA CALIFORNIA	5.50%	5.70%	5.80%	6.10%	6.50%	6.67%
Dependencias y Entidades:	322	369	295	284	280	276

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

[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.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Resumen de Cartera Total						
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	3,427,098	2,946,711	2,515,461	2,133,199	1,800,026	1,524,843
Saldo Inicial de Principal	3,396,622	2,914,745	2,479,964	2,095,200	1,758,313	1,477,942
Saldo Inicial de Intereses	30,476	31,966	35,497	37,999	41,713	46,901
Amortización de Principal	462,884	398,744	357,777	303,455	254,833	209,155
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	18,993	36,037	26,988	33,432	25,538	17,796
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Período	174,274	147,671	125,169	103,809	83,587	68,681
Intereses Devengados en el Período	175,763	151,202	127,672	107,523	88,775	75,057
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,946,711	2,515,461	2,133,199	1,800,026	1,524,843	1,304,268
Saldo Final de Principal	2,914,745	2,479,964	2,095,200	1,758,313	1,477,942	1,250,991
Saldo Final de Intereses	31,966	35,497	37,999	41,713	46,901	53,277
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago						
Descuento sobre Nómina (1)	585,234	519,155	447,845	394,055	322,368	265,535
Aportaciones de Dependencias(2)	73,463	65,545	64,094	48,252	42,898	31,165
Aportaciones Directas (3)	0	0	0	0	0	0
Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Período (9)	658,697	584,700	511,940	442,306	365,266	296,700
Cargos y Gastos del Período						
Honorarios por Administración con IVA (4)	27,870	23,898	19,121	15,547	12,801	10,534
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	2,547	2,249	2,005	1,610	1,308	1,068
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0	0
[Otros en su caso]	0	0	0	0	0	0
Total Cargos del Período	30,417	26,147	21,126	17,157	14,109	11,602
Resumen Avances del Administrador en el Período						
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	33,788	26,948	27,485	18,526	17,237	13,373
Ajuste Cambio VSM	-1,354	-1,085	-852	-1,223	-741	-416
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	26,948	27,485	18,526	17,237	13,373	9,568
Avances Netos del Período (8)	-5,486	1,622	-8,107	-66	-3,123	-3,389
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:						
Pagos de Principal	481,877	434,781	384,765	336,887	280,371	226,951
Pago de Intereses	174,274	147,671	125,169	103,809	83,587	68,681
Avances Netos del Período (8)	-5,486	1,622	-8,107	-66	-3,123	-3,389
Ajustes	0	24,357	0	0	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	650,665	608,430	501,827	440,630	360,835	292,243
Reporte de Cobranza (MXP)	1,386,592,549	1,350,967,353	1,148,441,053	1,074,332,035	923,196,824	769,941,392

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

Desempeño de los activos

	dic-2019	ene-2020	feb-2020	mar-2020	abr-2020	may-2020	jun-2020	jul-2020	ago-2020	sep-2020	oct-2020	nov-2020	dic-2020
Resumen de Cartera Total													
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	1,555,741	1,524,843	1,506,911	1,483,019	1,467,177	1,451,643	1,433,531	1,413,073	1,396,967	1,378,066	1,362,428	1,342,399	1,326,950
Saldo Inicial de Principal	1,507,911	1,477,942	1,458,434	1,434,554	1,417,732	1,400,843	1,382,872	1,362,138	1,345,563	1,326,098	1,310,107	1,289,419	1,273,450
Saldo Inicial de Intereses	47,830	46,901	48,477	48,465	49,445	50,799	50,659	50,935	51,404	51,969	52,321	52,980	53,500
Amortización de Principal	27,639	15,879	21,747	15,470	16,236	17,334	19,189	15,936	18,416	14,396	19,192	14,267	21,093
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,330	3,629	2,133	1,352	652	637	1,545	639	1,049	1,595	1,496	1,702	1,366
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	8,034	5,125	6,122	5,641	4,921	6,551	6,044	5,973	5,763	5,572	5,453	5,446	6,070
Intereses Devengados en el Período	7,105	6,701	6,110	6,621	6,275	6,410	6,321	6,442	6,327	5,925	6,112	5,966	5,847
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	1,524,843	1,506,911	1,483,019	1,467,177	1,451,643	1,433,531	1,413,073	1,396,967	1,378,066	1,362,428	1,342,399	1,326,950	1,304,268
Saldo Final de Principal	1,477,942	1,458,434	1,434,554	1,417,732	1,400,843	1,382,872	1,362,138	1,345,563	1,326,098	1,310,107	1,289,419	1,273,450	1,250,991
Saldo Final de Intereses	46,901	48,477	48,465	49,445	50,799	50,659	50,935	51,404	51,969	52,321	52,980	53,500	53,277
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago													
Descuento sobre Nómina (1)	32,466	24,410	24,696	22,089	17,324	24,128	21,819	22,522	20,183	21,492	21,432	21,461	23,979
Aportaciones de Dependencias(2)	5,666	303	5,400	466	4,577	481	5,052	117	5,133	156	4,794	39	4,648
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)	38,132	24,713	30,095	22,555	21,901	24,609	26,871	22,638	25,316	21,648	26,226	21,500	28,627
Cargos y Gastos del Período													
Honorarios por Administración con IVA (4)	972	950	942	926	913	900	883	867	853	844	833	819	806
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	128	80	93	92	92	87	93	90	88	85	85	84	98
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	1,100	1,030	1,035	1,018	1,004	986	976	957	941	929	918	903	904
Resumen Avances del Administrador en el Período													
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	15,943	13,373	15,123	13,804	16,215	14,032	13,477	10,881	12,396	9,183	10,958	8,687	10,985
Ajuste Cambio VSM	0	0	-416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	13,373	15,123	13,804	16,215	14,032	13,477	10,881	12,396	9,183	10,958	8,687	10,985	9,568
Avances Netos del Período (8)	-2,570	1,750	-903	2,411	-2,183	-555	-2,596	1,515	-3,213	1,775	-2,270	2,297	-1,417
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:													
Pagos de Principal	29,970	19,508	23,880	16,822	16,888	17,971	20,735	16,575	19,465	15,991	20,688	15,969	22,459
Pago de Intereses	8,034	5,125	6,122	5,641	4,921	6,551	6,044	5,973	5,763	5,572	5,453	5,446	6,070
Avances Netos del Período (8)	-2,570	1,750	-903	2,411	-2,183	-555	-2,596	1,515	-3,213	1,775	-2,270	2,297	-1,417
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	35,433	26,383	29,099	24,875	19,626	23,967	24,183	24,063	22,014	23,338	23,870	23,713	27,112
Reporte de Cobranza (MXP)	91,010,633	67,764,326	76,854,398	65,697,443	51,836,140	63,300,393	63,869,975	63,553,984	58,143,526	61,640,342	63,045,209	62,628,911	71,606,748

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

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 2020 fue de 292,243 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 2020 fue de 9,568 VSM.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Número de Créditos	% Número de	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	Plazo Remanente Esperado
--------------------	-------------	--------------------	----------------------	-------------------	-------------------	---------------------	----------------	-----------------	--------------------------	--------------	---------------	--------------	-----------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

		Créditos															(meses)	(meses)
ACTIVO	10,158	73.2%	2,197,219,282	66.5%	831,918	7,776	839,694	15,697	2,252	5.64%	79.67%	36.82%	34.86%	144	360	280	216	135
PENSIONADO	2,099	15.1%	579,089,500	17.5%	219,257	4,913	224,170	4,104	588	5.86%	85.94%	40.53%	34.89%	143	360	282	217	140
FUERA DEL SECTOR	1,610	11.6%	520,699,710	15.8%	197,149	40,586	237,735	2,645	379	5.65%	78.87%	49.33%	34.86%	149	360	313	211	164
PRORROGA	15	0.1%	7,045,838	0.2%	2,668	1	2,669	42	6	5.97%	77.94%	37.77%	34.92%	136	360	265	224	129
Total Cartera	13,882	100.0%	3,304,054,331	100.0%	1,250,991	53,277	1,304,268	22,488	3,225	5.68%	80.64%	39.44%	34.87%	145	360	286	215	141

*Fuente: Administradora de Activos Financieros S. A. (ACFIN)
*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

	Número de Créditos	% 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)
Edo. de Mexico	3,271	23.6%	693,970,914	21.0%	262,753	13,047	275,800	4,770	684	5.58%	81.19%	40.19%	34.85%	147	360	286	213	139
CDMX	1,631	11.7%	504,602,622	15.3%	191,054	6,439	197,493	3,162	453	5.85%	69.57%	35.97%	34.88%	139	360	290	221	151
Baja California	625	4.5%	220,499,677	6.7%	83,486	3,380	86,866	1,284	184	5.84%	80.64%	42.40%	34.90%	143	360	285	217	142
Morelos	853	6.1%	212,461,331	6.4%	80,443	3,127	83,570	1,495	214	5.77%	79.17%	38.23%	34.87%	143	360	282	217	139
Jalisco	730	5.3%	210,875,184	6.4%	79,842	2,642	82,484	1,350	194	5.73%	80.60%	38.46%	34.88%	140	360	287	220	147
Tlaxcala	590	4.3%	114,505,405	3.5%	43,354	2,051	45,405	785	113	5.46%	91.05%	44.67%	34.84%	153	360	287	207	134
Hidalgo	567	4.1%	113,363,108	3.4%	42,922	2,015	44,937	797	114	5.50%	83.28%	39.37%	34.84%	145	360	284	215	139
Puebla	479	3.5%	103,880,882	3.1%	39,332	1,304	40,636	734	105	5.65%	81.88%	38.00%	34.86%	144	360	284	216	139
Guanajuato	492	3.5%	100,420,412	3.0%	38,021	865	38,886	782	112	5.63%	83.99%	37.25%	34.86%	145	360	279	215	134
Veracruz	391	2.8%	97,974,687	3.0%	37,095	1,790	38,885	599	86	5.52%	85.86%	44.93%	34.85%	144	360	293	216	149
Chihuahua	406	2.9%	90,669,742	2.7%	34,330	1,121	35,451	669	96	5.72%	78.68%	35.86%	34.87%	148	360	277	212	128
Quintana Roo	374	2.7%	87,188,427	2.6%	33,012	1,011	34,023	587	84	5.75%	79.44%	38.70%	34.86%	147	360	291	213	144
Guerrero	342	2.5%	83,698,220	2.5%	31,690	2,214	33,904	564	81	5.70%	84.81%	42.15%	34.87%	142	360	284	218	142
Querétaro	306	2.2%	82,065,855	2.5%	31,072	1,354	32,426	543	78	5.72%	80.55%	40.87%	34.88%	143	360	288	217	145
Chiapas	336	2.4%	77,318,163	2.3%	29,274	917	30,191	550	79	5.66%	85.68%	40.41%	34.86%	143	360	288	217	144
Nuevo Leon	323	2.3%	66,937,452	2.0%	25,344	1,328	26,672	488	70	5.57%	80.66%	39.23%	34.86%	150	360	277	210	127
Coahuila	306	2.2%	64,239,158	1.9%	24,322	994	25,316	471	68	5.58%	82.20%	38.05%	34.85%	148	360	286	212	138
Tabasco	236	1.7%	57,016,045	1.7%	21,588	914	22,502	391	56	5.79%	90.31%	44.00%	34.87%	145	360	285	215	140
Sinaloa	243	1.8%	51,161,932	1.5%	19,371	1,479	20,850	370	53	5.67%	87.73%	41.45%	34.86%	148	360	283	212	136
Yucatán	190	1.4%	45,253,684	1.4%	17,134	722	17,857	293	42	5.69%	89.96%	46.05%	34.86%	145	360	299	215	154
Michoacán	212	1.5%	39,067,329	1.2%	14,792	732	15,524	330	47	5.66%	90.31%	39.44%	34.86%	148	360	273	212	124
Durango	210	1.5%	37,061,387	1.1%	14,032	483	14,515	308	44	5.54%	83.03%	35.66%	34.84%	159	360	281	201	122
Tamaulipas	208	1.5%	35,386,747	1.1%	13,398	971	14,370	283	41	5.44%	87.24%	38.87%	34.83%	163	360	285	197	121
Oaxaca	181	1.3%	32,615,366	1.0%	12,349	556	12,905	256	37	5.62%	81.80%	35.65%	34.85%	147	360	278	213	131
Nayarit	111	0.8%	29,868,506	0.9%	11,309	883	12,192	219	31	5.78%	85.30%	41.64%	34.89%	144	360	278	216	134
San Luis Potosí	96	0.7%	22,382,293	0.7%	8,474	629	9,104	157	23	5.71%	82.21%	41.28%	34.88%	147	360	289	213	142
Campeche	115	0.8%	16,642,941	0.5%	6,301	179	6,480	159	23	5.68%	91.22%	34.98%	34.84%	160	360	261	200	100
Colima	58	0.4%	12,926,864	0.4%	4,894	129	5,023	94	13	5.70%	86.46%	36.78%	34.87%	143	360	270	217	127
Total Cartera	13,882	100.0%	3,304,054,331	100.0%	1,250,991	53,277	1,304,268	22,488	3,225	5.68%	80.64%	39.45%	34.86%	145	360	286	215	141

*Fuente: Administradora de Activos Financieros S. A. (ACFIN)
*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

Variación en saldo y en número de activos

Saldo Cartera Total													
Nº Créditos	DIC-2019	ENE-2020	FEB-2020	MAR-2020	ABR-2020	MAY-2020	JUN-2020	JUL-2020	AGO-2020	SEP-2020	OCT-2020	NOV-2020	DIC-2020
Al Corriente	14,399	14,377	13,802	13,494	13,376	13,184	13,085	13,162	12,815	12,905	12,647	12,510	12,259
1-30 Días de Atraso	187	98	510	356	200	309	281	70	309	84	168	100	158
31-60 Días de Atraso	66	53	55	320	194	122	65	72	48	45	39	94	43
61-90 Días de Atraso	60	103	39	50	253	164	127	54	66	38	35	33	86

91-120 Días de Atraso	41	47	41	33	43	133	96	70	46	60	35	33	25
121-150 Días de Atraso	140	32	43	37	30	35	116	92	55	35	58	33	29
151-180 Días de Atraso	42	31	27	41	35	25	35	107	43	54	30	56	32
181 + Días de Atraso	1,178	1,179	1,183	1,186	1,194	1,168	1,163	1,179	1,239	1,253	1,259	1,253	1,250
Total	16,113	15,920	15,700	15,517	15,325	15,140	14,968	14,806	14,621	14,474	14,271	14,112	13,882

V S M	DIC-2019	ENE-2020	FEB-2020	MAR-2020	ABR-2020	MAY-2020	JUN-2020	JUL-2020	AGO-2020	SEP-2020	OCT-2020	NOV-2020	DIC-2020
Al Corriente	1,277,327	1,274,241	1,220,238	1,192,249	1,183,823	1,168,632	1,150,757	1,157,155	1,129,230	1,130,345	1,107,264	1,089,651	1,065,225
1-30 Días de Atraso	18,532	9,736	45,069	32,425	19,442	24,098	27,381	6,860	23,252	8,704	14,267	10,292	14,462
31-60 Días de Atraso	7,192	6,929	6,179	28,204	14,559	12,449	6,578	7,489	5,305	5,259	3,894	9,188	5,064
61-90 Días de Atraso	6,824	8,546	5,442	5,857	22,974	12,565	11,191	4,838	6,381	4,094	4,016	2,981	8,036
91-120 Días de Atraso	4,740	5,358	4,241	4,305	5,229	13,640	8,386	7,572	3,998	5,483	3,718	3,879	2,074
121-150 Días de Atraso	11,617	3,649	4,690	3,848	4,137	4,572	11,615	8,042	6,220	2,830	4,905	3,681	3,294
151-180 Días de Atraso	5,211	3,763	2,851	4,498	3,799	3,197	4,331	10,355	4,437	5,982	2,280	4,694	3,646
181 + Días de Atraso	146,498	146,212	145,844	146,346	146,880	143,719	141,900	143,252	147,275	147,410	149,074	149,084	149,190
Total	1,477,942	1,458,434	1,434,554	1,417,732	1,400,843	1,382,872	1,362,138	1,345,563	1,326,098	1,310,107	1,289,419	1,273,450	1,250,991

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Saldo Cartera Total													
Nº Créditos	DIC-2019	ENE-2020	FEB-2020	MAR-2020	ABR-2020	MAY-2020	JUN-2020	JUL-2020	AGO-2020	SEP-2020	OCT-2020	NOV-2020	DIC-2020
Al Corriente	14,399	14,377	13,802	13,494	13,376	13,184	13,085	13,162	12,815	12,905	12,647	12,510	12,259
1-30 Días de Atraso	187	98	510	356	200	309	281	70	309	84	168	100	158
31-60 Días de Atraso	66	53	55	320	194	122	65	72	48	45	39	94	43
61-90 Días de Atraso	60	103	39	50	253	164	127	54	66	38	35	33	86
91-120 Días de Atraso	41	47	41	33	43	133	96	70	46	60	35	33	25
121-150 Días de Atraso	140	32	43	37	30	35	116	92	55	35	58	33	29

151-180 Días de Atraso	42	31	27	41	35	25	35	107	43	54	30	56	32
181 + Días de Atraso	1,178	1,179	1,183	1,186	1,194	1,168	1,163	1,179	1,239	1,253	1,259	1,253	1,250
Total	16,113	15,920	15,700	15,517	15,325	15,140	14,968	14,806	14,621	14,474	14,271	14,112	13,882

V S M	DIC-2019	ENE-2020	FEB-2020	MAR-2020	ABR-2020	MAY-2020	JUN-2020	JUL-2020	AGO-2020	SEP-2020	OCT-2020	NOV-2020	DIC-2020
Al Corriente	1,277,327	1,274,241	1,220,238	1,192,249	1,183,823	1,168,632	1,150,757	1,157,155	1,129,230	1,130,345	1,107,264	1,089,651	1,065,225
1-30 Días de Atraso	18,532	9,736	45,069	32,425	19,442	24,098	27,381	6,860	23,252	8,704	14,267	10,292	14,462
31-60 Días de Atraso	7,192	6,929	6,179	28,204	14,559	12,449	6,578	7,489	5,305	5,259	3,894	9,188	5,064
61-90 Días de Atraso	6,824	8,546	5,442	5,857	22,974	12,565	11,191	4,838	6,381	4,094	4,016	2,981	8,036
91-120 Días de Atraso	4,740	5,358	4,241	4,305	5,229	13,640	8,386	7,572	3,998	5,483	3,718	3,879	2,074
121-150 Días de Atraso	11,617	3,649	4,690	3,848	4,137	4,572	11,615	8,042	6,220	2,830	4,905	3,681	3,294
151-180 Días de Atraso	5,211	3,763	2,851	4,498	3,799	3,197	4,331	10,355	4,437	5,982	2,280	4,694	3,646
181 + Días de Atraso	146,498	146,212	145,844	146,346	146,880	143,719	141,900	143,252	147,275	147,410	149,074	149,084	149,190
Total	1,477,942	1,458,434	1,434,554	1,417,732	1,400,843	1,382,872	1,362,138	1,345,563	1,326,098	1,310,107	1,289,419	1,273,450	1,250,991

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

*Nota: Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en pesos.

El saldo de la Cartera Vencida de 91 y más días al cierre de diciembre de 2020 fue de 158,204 VSM, 12,65% respecto de la cartera total, equivalente a 1.336 créditos.

Comparado con diciembre de 2019, se observa una disminución de la cartera vencida, de un 5,87%.

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses a una tasa de interés bruto anual de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) desde el 30 de Marzo de 2012, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión (la "Tasa de Interés Bruto Anual").

Los Intereses y Principal se pagarán en cada Fecha de Pago y se determinarán aplicando el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente y la siguiente fórmula al saldo insoluto de Principal, siguiendo la mecánica a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del Macrotítulo y la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso:

$$I = (VN * VU t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Interés.

VN = Saldo insoluto de los CBF's en UDIS.

VU t = Valor de la UDI en pesos a la Fecha de Pago de Intereses.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

N = Número de días comprendidos en el Periodo de Intereses correspondiente; en el entendido que, respecto al cálculo del primer Periodo de Intereses, se tomarán en cuenta el número de días transcurridos entre el 30 de marzo de 2012 y (sin incluir) el 29 de junio de 2012.

Los Intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago por concepto de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

El número de CBF's en circulación en una Fecha de Pago será igual al número total de CBF's emitidos menos aquellos CBF's que fueron readquiridos y serán cancelados de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta antes de dicha Fecha de Pago.

El Monto de Pago de Principal se hará a prorrata entre los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente, sin afectar el número total de ellos en circulación. Una vez realizado cualquier pago de Principal, el valor nominal de los CBF's en circulación será ajustado a prorrata de tal manera que el valor nominal ajustado de cada CBF será equivalente a restar del valor nominal original de cada CBF, el total del Monto de Pago de Principal efectuados a cada CBF en la fecha del ajuste correspondiente (el "Valor Nominal Ajustado por CBF").

El Valor Nominal Ajustado por CBF será calculado de conformidad con la siguiente formula:

$$VNA \text{ por CBF en la fecha } t = VNO \text{ por CBF} - \text{Montos de Pago de Principal por CBF hasta la fecha } t$$

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado.

VNO = Valor Nominal original.

El Valor Nominal Ajustado de la Emisión será calculado de conformidad con la siguiente formula:

VNA de la Emisión en la fecha t = (VNA por CBF en la fecha t) * (# de CBF's en circulación)

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábles anteriores a la Fecha de Pago, dará a conocer por escrito a la BMV, a través del EMISNET (ó los medios que ésta última determine), a la CNBV y a Indeval, a través de los medios que estos últimos determinen, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo, el importe en Pesos de Principal, Intereses a pagar y Valor Nominal Ajustado por CBF en circulación.

El valor de la UDI, será el valor que dé a conocer el Banco de México mediante su publicación en el DOF en la Fecha de Pago respectiva.

Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses

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

Los Intereses se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada Período de Intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo, así como en el presente Prospecto Definitivo.

Con fundamento en el tercer párrafo del artículo 282 de la LMV, el Macrotítulo no cuenta con cupones adheridos, haciendo las veces de éstos para todos los efectos legales, las constancias que el Indeval expida. El Indeval no está obligado a efectuar distribuciones de recursos entre sus depositantes, si no recibe los recursos para tal efecto por parte del Fiduciario Emisor.

Pago de Principal

En cada Fecha de Pago, cada uno de los CBF's en circulación pagará un monto de Principal de conformidad con el siguiente Calendario de Pagos:

Fecha de Pago	Número de Pago	Pago de Principal por CBF (UDIS)	Valor Nominal Ajustado por CBF (UDIS)
21-Jun-12	1	348	9,127
28-Sep-12	2	346	8,781
31-Dic-12	3	344	8,437
27-Mar-13	4	342	8,095
28-Jun-13	5	340	7,755
30-Sep-13	6	335	7,420
31-Dic-13	7	330	7,090
31-Mar-14	8	325	6,765
30-Jun-14	9	320	6,445
30-Sep-14	10	315	6,130
31-Dic-14	11	310	5,820
31-Mar-15	12	305	5,515
30-Jun-15	13	300	5,215
30-Sep-15	14	295	4,920
31-Dic-15	15	290	4,630
31-Mar-16	16	285	4,345
30-Jun-16	17	280	4,065
30-Sep-16	18	272	3,793
30-Dic-16	19	264	3,529
31-Mar-17	20	256	3,273

30-Jun-17	21	248	3,025
29-Sep-17	22	240	2,785
29-Dic-17	23	232	2,553
28-Mar-18	24	224	2,329
29-Jun-18	25	216	2,113
28-Sep-18	26	208	1,905
31-Dic-18	27	200	1,705
29-Mar-19	28	192	1,513
28-Jun-19	29	184	1,329
30-Sep-19	30	176	1,153
31-Dic-19	31	168	985
31-Mar-20	32	160	825
30-Jun-20	33	152	673
30-Sep-20	34	144	529
31-Dic-20	35	136	393
31-Mar-21	36	128	265
30-Jun-21	37	120	145
30-Sep-21	38	117	28
31-Dic-21	39	28	0
31-Mar-22	-	-	-
30-Jun-22	-	-	-
30-Sep-22	-	-	-
30-Dic-22	-	-	-
31-Mar-23	-	-	-
30-Jun-23	-	-	-
29-Sep-23	-	-	-
29-Dic-23	-	-	-
27-Mar-24	-	-	-
28-Jun-24	-	-	-
30-Sep-24	-	-	-
31-Dic-24	-	-	-

*Fuente: CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

En caso de recompra y consecuentemente cancelación de CBF's, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso, los pagos de Principal e Intereses bajo los CBF's a ser pagados conforme al Calendario de Pagos se calcularán considerando el número de CBF's que se encuentren en circulación en la Fecha de Pago correspondiente, sin considerar en ningún caso el número de CBF's que sean readquiridos y serán cancelados de conformidad con la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.

Las siguientes tablas muestran el desglose de los pagos efectuados a los Tenedores de los CBF's desde la fecha de emisión y al 31 de diciembre de 2020.

P	FIP	FFP	NDE	TB	IU t	VU t	I\$ t
1	30/03/2012	29/06/2012	91	4.50%	12,954,930.63	4.740293	61,410,166.98
2	29/06/2012	28/09/2012	91	4.50%	12,479,118.93	4.803824	59,947,491.01
3	28/09/2012	31/12/2012	94	4.50%	12,401,845.35	4.874624	60,454,332.99
4	31/12/2012	27/03/2013	86	4.50%	10,901,869.55	4.935098	53,801,794.61
5	27/03/2013	28/06/2013	93	4.50%	11,311,345.88	4.952064	56,014,508.72
6	28/06/2013	30/09/2013	94	4.50%	10,952,774.25	4.968770	54,421,816.11
7	30/09/2013	31/12/2013	92	4.50%	10,256,666.00	5.058731	51,885,714.25
8	31/12/2013	31/03/2014	90	4.50%	9,587,452.50	5.145084	49,328,248.46
9	31/03/2014	30/06/2014	91	4.50%	9,249,615.38	5.131110	47,460,793.97
10	30/06/2014	30/09/2014	92	4.50%	8,908,923.50	5.178631	46,136,027.41
11	30/09/2014	31/12/2014	92	4.50%	8,473,499.00	5.270368	44,658,457.98
12	31/12/2014	31/03/2015	90	4.50%	7,870,095.00	5.297787	41,694,086.98
13	31/03/2015	30/06/2015	91	4.50%	7,540,521.63	5.276772	39,789,613.40
14	30/06/2015	30/09/2015	92	4.50%	7,208,694.50	5.309716	38,276,120.53
15	30/09/2015	31/12/2015	92	4.50%	6,800,916.00	5.381175	36,596,919.16
16	31/12/2015	31/03/2016	91	4.50%	6,330,483.25	5.444366	34,465,467.77
17	31/03/2016	30/06/2016	91	4.50%	5,940,809.88	5.415207	32,170,715.25
18	30/06/2016	30/09/2016	92	4.50%	5,619,049.50	5.454790	30,650,735.02
19	30/09/2016	30/12/2016	91	4.50%	5,186,074.08	5.561441	28,842,045.02

20	30/12/2016	31/03/2017	91	4.50%	4,825,113.48	5.723135	27,614,775.84
21	31/03/2017	30/06/2017	91	4.50%	4,475,091.08	5.751414	25,738,101.49
22	30/06/2017	29/09/2017	91	4.50%	4,136,006.88	5.817203	24,059,991.63
23	29/09/2017	29/12/2017	91	4.50%	3,807,860.88	5.931331	22,585,683.28
24	29/12/2017	28/03/2018	89	4.50%	3,413,935.43	6.017998	20,545,056.59
25	28/03/2018	29/06/2018	93	4.50%	3,254,369.93	6.012456	19,566,756.01
26	29/06/2018	28/09/2018	91	4.50%	2,889,052.08	6.105185	17,638,197.42
27	28/09/2018	31/12/2018	94	4.50%	2,690,526.75	6.226631	16,752,917.27
28	31/12/2018	29/03/2019	88	4.50%	2,254,351.00	6.258620	14,109,126.26
29	29/03/2019	28/06/2019	91	4.50%	2,068,687.08	6.258718	12,947,329.06
30	28/06/2019	30/09/2019	94	4.50%	1,877,013.15	6.291411	11,809,061.18
31	30/09/2019	31/12/2019	92	4.50%	1,593,791.90	6.399018	10,198,703.06
32	31/12/2019	31/03/2020	91	4.50%	1,346,765.88	6.499174	8,752,865.79
33	31/03/2020	30/06/2020	91	4.50%	1,128,001.88	6.443804	7,268,623.03
34	30/06/2020	30/09/2020	92	4.50%	930,287.90	6.549579	6,092,994.09
35	30/09/2020	31/12/2020	92	4.50%	731,236.70	6.605597	4,830,254.95

Fuente: CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

En donde:

P	=	Número de Periodo
FIP	=	Fecha Inicio Periodo.
FFP	=	Fecha Fin de Periodo y Fecha de Pago.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
IU t	=	Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda en UDIS.
VU t	=	Valor de la UDI en pesos a la Fecha de Pago de Intereses.
I\$ t	=	Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda en Pesos.

P	VNAUt-IP	AMPAUt	VNAUt-FP	VU t	AMPA\$t	VNAT-IP	VNAT-FP	NTIP	NTFP
1	1,138,895,000.00	41,829,600.00	1,097,065,400.00	4.740293	198,284,560.07	9,475.00	9,127.00	120,200	120,200
2	1,097,065,400.00	41,589,200.00	1,055,476,200.00	4.803824	199,787,197.10	9,127.00	8,781.00	120,200	120,200
3	1,055,476,200.00	41,348,800.00	1,014,127,400.00	4.874624	201,559,852.85	8,781.00	8,437.00	120,200	120,200
4	1,014,127,400.00	41,108,400.00	973,019,000.00	4.935098	202,873,982.62	8,437.00	8,095.00	120,200	120,200
5	973,019,000.00	40,868,000.00	932,151,000.00	4.952064	202,380,951.55	8,095.00	7,755.00	120,200	120,200
6	932,151,000.00	40,267,000.00	891,884,000.00	4.968770	200,077,461.59	7,755.00	7,420.00	120,200	120,200
7	891,884,000.00	39,666,000.00	852,218,000.00	5.058731	200,659,623.85	7,420.00	7,090.00	120,200	120,200
8	852,218,000.00	39,065,000.00	813,153,000.00	5.145084	200,992,706.46	7,090.00	6,765.00	120,200	120,200
9	813,153,000.00	38,464,000.00	774,689,000.00	5.131110	197,363,015.04	6,765.00	6,445.00	120,200	120,200
10	774,689,000.00	37,863,000.00	736,826,000.00	5.178631	196,078,505.55	6,445.00	6,130.00	120,200	120,200
11	736,826,000.00	37,262,000.00	699,564,000.00	5.270368	196,384,452.42	6,130.00	5,820.00	120,200	120,200
12	699,564,000.00	36,661,000.00	662,903,000.00	5.297787	194,222,169.21	5,820.00	5,515.00	120,200	120,200
13	662,903,000.00	36,060,000.00	626,843,000.00	5.276772	190,280,398.32	5,515.00	5,215.00	120,200	120,200
14	626,843,000.00	35,459,000.00	591,384,000.00	5.309716	188,277,219.64	5,215.00	4,920.00	120,200	120,200
15	591,384,000.00	34,858,000.00	556,526,000.00	5.381175	187,576,998.15	4,920.00	4,630.00	120,200	120,200
16	556,526,000.00	34,257,000.00	522,269,000.00	5.444366	186,507,646.06	4,630.00	4,345.00	120,200	120,200
17	522,269,000.00	33,656,000.00	488,613,000.00	5.415207	182,254,206.79	4,345.00	4,065.00	120,200	120,200
18	488,613,000.00	32,694,400.00	455,918,600.00	5.454790	178,341,086.18	4,065.00	3,793.00	120,200	120,200
19	455,918,600.00	31,732,800.00	424,185,800.00	5.561441	176,480,094.96	3,793.00	3,529.00	120,200	120,200
20	424,185,800.00	30,771,200.00	393,414,600.00	5.723135	176,107,731.71	3,529.00	3,273.00	120,200	120,200
21	393,414,600.00	29,809,600.00	363,605,000.00	5.751414	171,447,350.77	3,273.00	3,025.00	120,200	120,200
22	363,605,000.00	28,848,000.00	334,757,000.00	5.817203	167,814,672.14	3,025.00	2,785.00	120,200	120,200
23	334,757,000.00	27,886,400.00	306,870,600.00	5.931331	165,403,468.80	2,785.00	2,553.00	120,200	120,200
24	306,870,600.00	26,924,800.00	279,945,800.00	6.017998	162,033,392.55	2,553.00	2,329.00	120,200	120,200
25	279,945,800.00	25,963,200.00	253,982,600.00	6.012456	156,102,597.62	2,329.00	2,113.00	120,200	120,200
26	253,982,600.00	25,001,600.00	228,981,000.00	6.105185	152,639,393.30	2,113.00	1,905.00	120,200	120,200
27	228,981,000.00	24,040,000.00	204,941,000.00	6.226631	149,688,209.24	1,905.00	1,705.00	120,200	120,200
28	204,941,000.00	23,078,400.00	181,862,600.00	6.258620	144,438,935.81	1,705.00	1,513.00	120,200	120,200
29	181,862,600.00	22,116,800.00	159,745,800.00	6.258718	138,422,814.26	1,513.00	1,329.00	120,200	120,200

30	159,745,800.00	21,155,200.00	138,590,600.00	6.291411	133,096,057.99	1,329.00	1,153.00	120,200	120,200
31	138,590,600.00	20,193,600.00	118,397,000.00	6.399018	129,219,209.88	1,153.00	985.00	120,200	120,200
32	118,397,000.00	19,232,000.00	99,165,000.00	6.499174	124,992,114.37	985.00	825.00	120,200	120,200
33	99,165,000.00	18,270,400.00	80,894,600.00	6.443804	117,730,876.60	825.00	673.00	120,200	120,200
34	80,894,600.00	17,308,800.00	63,585,800.00	6.549579	113,365,353.00	673.00	529.00	120,200	120,200
35	63,585,800.00	16,347,200.00	47,238,600.00	6.605597	107,983,015.28	529.00	393.00	120,200	120,200

Fuente: CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple como causahabiente final de "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

En donde:

P	=	Número de Periodo
VNAUt-IP	=	Saldo Insoluto en UDIS de los CBF's en circulación al inicio del periodo.
AMPAUt	=	Monto de pago de Principal en UDIS.
VNAUt-FP	=	Saldo Insoluto en UDIS de los CBF's en circulación al final del periodo.
VU t	=	Valor de la UDI en pesos a la Fecha de Pago de Principal.
AMPA\$t	=	Monto de pago de Principal en Pesos.
VNAT-IP	=	Saldo Insoluto de los CBF's por título en circulación al inicio del periodo en UDIS.
VNAT-FP	=	Saldo Insoluto de los CBF's por título en circulación al final del periodo en UDIS.
NTIP	=	Número de títulos en circulación al inicio del periodo.
NTFP	=	Número de títulos en circulación al final del periodo.

Información relevante del periodo

- **Se realizó la publicación de forma mensual del formato de recompra para la emisión.**
- **ABRIL 21, 2020 - FITCH AFIRMA CALIFICACIÓN 'AAA(MEX)VRA' DE TFOVIE 12U**

Fitch Ratings afirmó la Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CB) TFOVIE 12U en 'AAA(mex)vra' y mantiene la Perspectiva crediticia Estable.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Impacto Económico por Efectos del Coronavirus: Fitch ha creado supuestos sobre el avance de los efectos económicos derivados de la crisis por el coronavirus y su impacto por las medidas de contención. En un escenario base, Fitch asume una recesión internacional en el primer semestre de 2020 impulsada por contracciones económicas fuertes en las economías principales con un aumento rápido en el desempleo, seguido de una recuperación que comienza en el tercer trimestre de 2020 a medida que la crisis de salud disminuye. En un escenario estresado, descrito la sección de Sensibilidad de la Calificación, Fitch considera un período de estrés más severo y prolongado que atrasaría las recuperaciones hasta 2021. Tomando esto en cuenta, la frecuencia de incumplimiento (FF por sus siglas en inglés) fue actualizada.

Exposición a la Crisis Causada por el Coronavirus: Las medidas de contención tomadas en México para frenar la expansión del coronavirus están afectando la economía. Sin embargo, dichas medidas no han afectado a los trabajadores del sector público. Adicionalmente, el nivel alto de sobrecolateral, así como la reserva de efectivo mitigan

el riesgo de liquidez al que se estará expuesto durante el año. Considerando lo anterior, Fitch no espera presiones adicionales y considera que los niveles de cobranza serían resilientes dado el mecanismo de deducción por nómina.

Calidad del Activo: Derivado de la incertidumbre actual y la recuperación lenta, Fitch incrementó para el escenario 'B(mex)' la FF de los créditos originados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste, calificado como administrador primario en 'AAFC2+(mex)' con Perspectiva Positiva) a 6.0% de 4.0%, las pérdidas absolutas para un escenario de calificación 'AAA(mex)' se mantienen para conservar los supuestos en el horizonte de calificación, por lo que el múltiplo de estrés se comprime a 3.33 veces (x) de 5.0x. Esto refleja las expectativas de Fitch en el futuro de menor dinamismo en la economía y un incremento en desempleo en los siguientes meses.

Al cierre de febrero 2020, la tasa de interés promedio ponderada del portafolio es de 5.7%, mientras que la razón préstamo a valor promedio calculada por Fitch es de 42.6%. Por otro lado, la madurez del portafolio es de 137 meses con un plazo remanente promedio de 223 meses. La concentración por dependencias permanece baja; las tres dependencias principales, excluyendo los jubilados y pensionados, concentran 14.3% de la cartera total y las 10 principales 31.7%. El portafolio se mantiene altamente diversificado con 15,700 créditos hipotecarios.

Estructura Financiera: A marzo de 2020, el nivel de sobrecolateralización (excluyendo créditos con atraso en pago de más de 90 días, de acuerdo al contrato de fideicomiso) ha incrementado a 82.8% de 70.7% el año anterior, mientras que la sobrecolateralización con la reserva de interés incrementó a 83.9% desde 72.9% en el mismo lapso. Considerando el valor presente neto de los flujos dentro del plazo legal de la transacción, el nivel de sobrecolateral que incluye reservas de efectivo sería de 58%. La estructura de flujos de efectivo de los CB consiste en una cascada sencilla de cobranza y pago, pagos de intereses trimestrales y un esquema de amortizaciones programadas con fecha de término en diciembre de 2021, mientras que la fecha de vencimiento legal es en 2024 lo que provee de tiempo para amortizar los CB en caso de que las amortizaciones programadas no sean alcanzadas. A marzo de 2020 las amortizaciones programadas han sido cubiertas en su totalidad, por lo que el saldo de las notas como porcentaje del saldo original representa 8.2%. La cobranza se recibe de manera mensual mientras que los pagos de cupón son trimestrales, por lo que el índice de cobertura neta de intereses es en promedio 6.1x durante los últimos 12 meses (UDM), lo que mitiga el riesgo de liquidez ante una disminución en cobranza.

Análisis de Flujo de Caja: Fitch utilizó su modelo de Fovissste considerando el portafolio observado, pagos de cupón trimestrales, cascada de pagos sencilla y el esquema de amortización esperada. Los supuestos incluyen una tasa de prepago y recuperación de 0%. Fitch asume un rezago acumulado de hasta 22.15% entre el crecimiento de inflación y el nivel de salarios mínimos debido a que la transacción está denominada en unidades de inversión (Udis) y los créditos hipotecarios bursatilizados están denominados en Veces Salarios Mínimos (VSM) Fitch distribuye este rezago acumulado en 15 años consecutivos a partir de la fecha de cierre de la transacción (en este caso el máximo rezago será menos de la mitad, ya que la transacción vence en diciembre de 2024). Adicionalmente, para modelación, se considera un pago a ingresos de 30% para los empleados activos y 20% una vez que estos se retiran. La reserva de efectivo no es considerada dentro de los supuestos de modelación.

Las pérdidas absolutas para un escenario de calificación 'AAA(mex)' se mantienen en 20%, por lo que el múltiplo de estrés se comprime a 3.33x de 5.0x al considerar el incremento en el FF para un escenario de calificación 'B(mex)' y mantener los supuestos en el horizonte de calificación. Como se mencionó, el FF para un escenario de calificación 'B(mex)' se actualizó a 6.0%, es decir, un incremento de 50% al previo caso base de 4.0%. Los incumplimientos fueron distribuidos en 60 meses.

Riesgo Operacional: Fovissste, calificación como Administrador Primario de 'AAFC2+(mex)' con Perspectiva Positiva por parte de Fitch, refleja un nivel adecuado. En opinión de la agencia, Fovissste ha mantenido un desempeño estable de los créditos bursatilizados. Además, Fovissste cuenta con un mecanismo de deducción de nómina altamente efectivo que reduce el riesgo de voluntad de pago por parte de sus acreditados, así como una capacidad buena para transferir avances de la cobranza atrasada o retenida por parte de las dependencias. Además, el Fondo mantiene la opción de realizar avances de cobranza al fideicomiso emisor, así como el derecho de retener recursos

correspondientes a dependencias en caso de que estas retengan y no enteren cobranza de los acreditados, si fuese requerido.

Riesgo de Contraparte Mitigado: La transacción cuenta con una estructura de cuenta fiduciaria, por lo tanto, el riesgo de contraparte para la cuenta bancaria del fideicomiso se encuentra mitigado. Fovissste transfiere los recursos de la cobranza al fideicomiso de forma mensual, sin embargo, el riesgo de confusión de pago se encuentra mitigado por la probada capacidad de la entidad como administrador primario, así como por contar con el apoyo del Gobierno mexicano al ser una entidad clave en el otorgamiento de hipotecas en el país. El riesgo de interrupción de pago se encuentra mitigado debido a la existencia de un fondo de reserva equivalente a dos pagos de interés y de amortización programada.

- **MARZO 08, 2021 - FITCH AFIRMA EN 'BBB+(SF)' LA CALIFICACIÓN DE TFOVIE 12U**

Fitch Ratings afirmó en 'BBB+(sf)' con Perspectiva Estable la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios (CB) TFOVIE 12U. Fitch también afirmó en 'AAA(mex)vra' la calificación en escala nacional de TFOVIE 12U. La Perspectiva crediticia es Estable.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Impacto Económico por Coronavirus: De acuerdo con el último reporte de "Global Economic Outlook", publicado el 7 de diciembre de 2020, Fitch espera para la economía mexicana una recuperación en 2021 cercana a 4.2% de las disrupciones macroeconómicas causadas por la pandemia de coronavirus. Como escenario a la baja (sensibilidad) en la sección de sensibilidades de la calificación de más adelante, Fitch considera un período de estrés más severo que lleve a un período prolongado de actividad económica por debajo de la tendencia, con una recuperación a los niveles del producto interno bruto (PIB) previos a la crisis, retrasada hasta aproximadamente la mitad de la década.

Exposición a la Crisis Causada por el Coronavirus: En opinión de Fitch, las medidas de contención tomadas en México para frenar la propagación del coronavirus no han sido significativas para los créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste). Esto, ya que dichas medidas de contención, hasta el momento, no se han aplicado a la cartera en forma de diferimiento de pago o reestructuras que den como resultado incrementos relevantes en el desempleo de los trabajadores del sector público. Sin embargo, debido al incierto entorno macroeconómico, y para mantener un enfoque a futuro, Fitch publicó el 8 de octubre de 2020 "Fitch Ratings Updates Mexico RMBS Criteria Assumptions due to Coronavirus", escenarios de estrés adicionales que serán aplicados en conjunto con su "Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica" para los créditos originados por Fovissste. En el caso esperado, la probabilidad de incumplimiento (PI) se incrementó a 6.0% desde 4.0%. Además, para reflejar las expectativas a futuro de Fitch, los múltiplos fueron, a su vez, comprimidos a 4.4 veces (x) desde 6.7x para la calificación más alta alcanzable en escala internacional para transacciones de Fovissste.

Desempeño Estable del Activo: A diciembre de 2020, los préstamos con atraso en pago de más de 180 días por saldo original aumentaron a 2.83% (2019: 2.78%), nivel que está por debajo del caso de Fitch esperado de PI de 6.0%. Los prepagos también se mantuvieron estables con un promedio de 1.4% en los últimos 12 meses (UDM) sobre el portafolio vigente. A diciembre de 2020, 64.2% de la cartera correspondía a trabajadores activos y 17.3% a pensionados, lo que mitiga el riesgo de voluntad de pago dado el mecanismo de deducción de nómina, mientras 18.6% de los créditos estaban fuera del sector y 0.2% bajo prórrogas. La cartera se mantuvo altamente diversificada, compuesta por 13,882 créditos hipotecarios a diciembre de 2020, con una tasa de interés promedio ponderada de 5.7%, sin cambios desde la última revisión, una razón préstamo a valor promedio de 43.2% y una antigüedad de 146 meses con un plazo promedio remanente de 213 meses.

Niveles Amplios de Sobrecolateralización: A diciembre de 2020, los niveles de sobrecolateralización (OC; overcollateralization; excluyendo los préstamos reportados que tienen más de 180 días de morosidad) se incrementaron a 89.3% desde 77.8% del año anterior, mientras que la protección crediticia (OC más reserva de efectivo

de dos pagos de cupones, incluyendo los intereses y el principal) aumentó a 90.0% desde 79.4% a igual fecha de 2019. La transacción se beneficia de una cascada de pagos sencilla y de un esquema de amortización programada que finaliza en diciembre de 2021, mientras que el vencimiento final legal es en diciembre de 2024. A diciembre de 2020, la amortización programada se cumplió cada mes desde la fecha de cierre, el saldo restante de los bonos como proporción del saldo original fue de 3.9%. Los pagos de intereses se devengan trimestralmente, mientras que los cobros son mensuales, por lo que la razón de cobertura de intereses alcanzó un promedio de 9.0x en los UDM a diciembre de 2020 (5.7x hace un año). El exceso de margen financiero calculado por Fitch se mantuvo estable y alcanzó un promedio de 3.8% en el último año a diciembre de 2020 (diciembre 2019: 3.4%).

Análisis de Flujo de Caja Soporta Estrés 'BBB+sf': Fitch utilizó su modelo "Infonavit Fovissste Model (Fovissste) v3.1.2", considerando la cartera observada a diciembre de 2020, pagos trimestrales de cupones, cascada de pagos sencilla y el calendario de amortización previsto. Los supuestos incluyen una tasa de prepago y recuperación de 0%. Fitch asume un rezago acumulado de hasta 22.15% entre el crecimiento de la inflación y el nivel de salario mínimo debido a que la transacción está denominada en unidades de inversión (Udis) y los créditos hipotecarios bursatilizados en veces salarios mínimos (VSM). Fitch extiende este desfase acumulado a 15 años consecutivos desde la fecha de cierre de la transacción. La transacción es capaz de soportar estreses de 'BBB+sf' equivalentes a 27.9% de PI.

Positiva Capacidad de Administración y Cobranza: Fovissste está calificado por Fitch como Administrador Primario en 'AAFC2+(mex)' con Perspectiva Estable. La entidad ha demostrado mantener un nivel moderado de créditos incumplidos en sus bursatilizaciones. Además, el mecanismo de deducción de nómina de Fovissste es altamente efectivo para reducir el riesgo de disposición de pago de los acreditados, así como su capacidad para adelantar cualquier retraso en la cobranza de las dependencias. Asimismo, Fovissste tiene la capacidad legal para retener fondos de la Tesorería de la Federación (que las dependencias tienen derecho a recibir) para cubrir los cobros no pagados o retenidos, en caso de ser necesario. En opinión de Fitch, Fovissste presenta una capacidad de administración adecuada. Además, las calificaciones asignadas también consideran las actividades del administrador maestro, Administradora de Activos Financieros, S. A. (Acfin), calificado en 'AAFC2(mex)'.

Riesgos de Contraparte Mitigados Adecuadamente por Fovissste: La transacción se considera una estructura de cuenta fiduciaria (TAS; trust account structure), por lo que se mitiga la exposición al riesgo de contraparte para el banco de las cuentas abiertas a nombre del fideicomiso emisor (F#304042). Fovissste transfiere la cobranza mensualmente, sin embargo, el riesgo de confusión de pago se considera mitigado por las capacidades de Fovissste como administrador y el apoyo gubernamental que le brinda al seguir siendo una entidad clave en el acceso a la vivienda y la seguridad social. El riesgo de interrupción de pagos se mitiga por la disponibilidad de una reserva totalmente fondeada equivalente a dos pagos trimestrales de intereses, la amortización programada, la fecha de vencimiento final legal y la frecuencia de las transferencias de cobro. De acuerdo con la definición de inversiones permitidas según la documentación legal de la transacción y la calificación internacional de riesgo emisor (IDR) de largo plazo de México, de acuerdo con la "Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos", la máxima calificación alcanzable para los CB es actualmente 'BBB+sf'.

Calificación por Encima de la IDR de Largo Plazo del Soberano: La calificación asignada a los CB supera en dos notches (escalones) la IDR de largo plazo de México. Esta diferencia se sustenta en un desempeño de activos muy estable de una base de acreditados altamente diversificada, liquidez amplia y protección crediticia suficiente que permite a esta transacción soportar estreses de incumplimiento más altas en la cartera bursatilizada que las que tradicionalmente se aplican en escenarios de calificación acordes con un nivel de calificación BBB-. Fitch limitó la diferencia de dos escalones en lugar de tres para reflejar que todos los créditos bursatilizados pertenecen a empleados o jubilados del sector público, y el vínculo existente con el desempeño soberano y las IDR de México. El 11 de noviembre de 2020, Fitch afirmó las calificaciones de la IDR de largo plazo de México en 'BBB-' con Perspectiva Estable.

TFOVIE 12U tiene un puntaje de relevancia de los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) de 5 para el aspecto de gobernanza y de 4 para el aspecto social, debido a que los créditos que respaldan los CB se encuentran originados por Fovissste. En opinión de Fitch, Fovissste juega un rol importante en la

implementación de la política pública de la vivienda en el país, la cual tiene un vínculo fuerte con el Gobierno mexicano. Este aspecto tiene un impacto positivo en el perfil crediticio y es relevante para la calificación, en conjunto con otros factores.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Escenario de Estrés por Coronavirus: Este escenario considera un período de estrés más severo que lleve a un período prolongado de actividad económica por debajo de la tendencia, con una recuperación a los niveles del PIB previos a la crisis, retrasada hasta aproximadamente la mitad de la década. En este sentido, Fitch asumió un incremento de 15% sobre su PI esperado. Las calificaciones son resistentes a este escenario.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

La calificación podría bajar si la protección crediticia disminuye y/o hay un deterioro repentino y consistente de los activos que diera como resultado una reducción en la cobranza y/o riesgos operativos como una menor capacidad de cobro de Fovissste. Fitch monitoreará los anuncios de Fovissste relacionados con cualquier medida tomada debido a la situación del coronavirus que pudiera afectar la cobranza en el futuro cercano.

Fitch realizó como análisis de sensibilidad un incremento de 15% y 30% en su PI esperado, lo cual no necesariamente generaría cambios en la calificación dada la alta protección crediticia de esta transacción para contabilizar estas pérdidas estresadas. Además, la calificación en escala internacional podría disminuir ante cambios en la IDR de México.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

La calificación en escala internacional podría incrementarse ante una mejora en la IDR de México. En el caso de la calificación en escala nacional, esta cuenta con la máxima calificación, por lo que un alza no es posible.

ESCENARIOS DE CALIFICACIÓN PARA EL MEJOR O PEOR CASO

Las calificaciones de los emisores Finanzas Estructuradas tienen un escenario de mejora para el mejor caso (definido como el percentil número 99 de las transiciones de calificación, medido en una dirección positiva) de tres niveles (notches) en un horizonte de calificación de tres años, y un escenario de degradación para el peor caso (definido como el percentil número 99 de las transiciones de calificación, medido en una dirección negativa) de cuatro niveles durante tres años. El rango completo de las calificaciones para los mejores y los peores escenarios en todos los rangos de calificación de las categorías de la 'AAA' a la 'D'. Las calificaciones para los escenarios de mejor y peor caso se basan en el desempeño histórico. Para obtener más información sobre la metodología utilizada para determinar las calificaciones de los escenarios para el mejor y el peor caso específicos del sector, visite <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Este comunicado es una traducción del original emitido en inglés por Fitch en su sitio internacional el 8 de marzo de 2021 y puede consultarse en la liga www.fitchratings.com. Todas las opiniones expresadas pertenecen a Fitch Ratings, Inc.

REFERENCIAS PARA FUENTES DE INFORMACIÓN RELEVANTES CITADAS EN FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Las fuentes principales de información usadas en el análisis son las descritas en los Criterios Aplicados.

CONSIDERACIONES DE LOS FACTORES ESG

TFOVIE 12U tiene una puntuación de relevancia ESG de 4 para Social debido a que los préstamos son originados por una institución gubernamental clave para la vivienda social, lo que tiene un impacto positivo en el perfil crediticio, y es relevante para las calificaciones en conjunto con otros factores.

TFOVIE 12U tiene una calificación de relevancia ESG de 5 para Gobernanza debido a que Fovissste (AAA(mex) CO PIT) se considera estrechamente vinculado al Gobierno Federal que tiene la más alta calidad crediticia en escala nacional, lo cual tiene un impacto positivo en el perfil crediticio, y es altamente relevante para la calificación, lo que resulta en una Perspectiva Estable para las calificaciones.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

- Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Abril 21, 2020);
- Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Enero 8, 2021);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);
- Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 17, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 21/abril/2020.

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Administrador Primario: Fovissste, Administrador Maestro: Administradora de Activos Financieros S. A. (Acfin), Representante Común: CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Reportes de cobranza, reportes de saldos, reportes de distribución e información crédito por crédito con fecha de corte a diciembre 2020.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde la fecha de emisión hasta el cierre de diciembre 2020.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S. A. de C. V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

USO DE TERCEROS POR DEBIDA DILIGENCIA DE CONFORMIDAD CON LA REGLA SEC 17G -10

El formato La forma ABS Due Diligence-15E no fue provisto o revisado por Fitch, en lo que respecta a esta acción de calificación.

ADECUACION DE DATOS

Las fuentes de información usadas para las calificaciones fueron reportes de cobranza y distribución provistos por el Administrador Maestro (Acfín) y Fovissste desde la fecha de cierre hasta diciembre de 2020. También consideró información crédito por crédito a diciembre de 2020 provista por Acfín. Fitch también hizo referencia al comunicado de calificación de México publicado el 11 de noviembre de 2020, el cual se encuentra disponible en www.fitchratings.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico

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.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Información respecto el COVID-19

Sobre el comportamiento de la cartera hipotecaria del Fondo durante la eventualidad derivada de la pandemia por el Virus COVID – 19 es importante mencionar que no se ha observado una afectación importante en el desempeño de la cartera por las siguientes consideraciones:

- Los trabajadores al servicio del Estado han tenido seguro el pago de su nómina durante la contingencia, de igual manera las dependencias al momento de procesar las nóminas descuentan directamente las obligaciones de pago pactadas con el FOVISSSTE.
- No ha observado que los trabajadores del sector público pierdan su relación laboral derivado de la contingencia, lo que garantiza que mantengan su trabajo y estabilidad. Adicionalmente, más del 85% de la cartera que administra el FOVISSSTE corresponde a trabajadores de base y sindicalizados.
- Se ha observado afectación de aquellos trabajadores que se encuentran fuera del sector, sin embargo, esta afectación no pone en riesgo el desempeño general de la cartera y se espera se subsane en cuanto mejoren las condiciones sanitarias.

Balance y resultados del fideicomiso

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre

Cifras en miles de pesos

<u>Activo</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>VAR.</u> <u>2020 vs 2019</u>	<u>VAR.</u> <u>2019 vs 2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	\$ 206,146	\$ 260,124	\$ 312,661	\$ (53,978)	\$ (52,537)
Derechos de cobro (Nota 2)	3,434,110	3,924,818	4,417,370	(490,708)	(492,552)
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (Nota 2)	(264,082)	(168,746)	(206,741)	(95,336)	37,995
Derechos de cobro, neto.	<u>3,170,028</u>	<u>3,756,072</u>	<u>4,210,629</u>	<u>(586,044)</u>	<u>(454,557)</u>

Total del activo	\$ 3,376,174	\$ 4,016,196	\$ 4,523,290	\$ (640,022)	\$ (507,094)
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo					
Cuentas por pagar	\$ 101,119	\$ 90,820	\$ 85,566	\$ 10,299	\$ 5,254
Obligaciones sobre certificados bursátiles (Nota 3)	310,810	755,283	1,269,812	\$ (444,473)	(514,529)
Total del pasivo	411,929	846,103	1,355,378	(434,174)	(509,275)
Patrimonio:					
Patrimonio (Nota 4)	161,310	493,038	873,383	(331,728)	(380,345)
Resultados acumulados	2,677,055	2,294,529	1,888,094	382,526	406,435
Resultado del periodo	125,880	382,526	406,435	(256,646)	(23,909)
Total del patrimonio	2,964,245	3,170,093	3,167,912	(205,848)	2,181
Total pasivo y patrimonio	\$ 3,376,174	\$ 4,016,196	\$ 4,523,290	\$ (640,022)	\$ (507,094)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

Años terminados el 31 de diciembre

Cifras en miles de pesos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	VAR. 2020 vs 2019	VAR. 2019 vs 2018
Ingresos financieros	\$ 300,958	\$ 462,807	616,382	\$ (161,849)	\$ (153,575)
Gastos financieros	(46,543)	(79,712)	(154,776)	33,169	75,064
Ingresos financieros, neto	254,415	383,095	461,606	(128,680)	(78,511)
Estimación del deterioro de derechos de cobro, neto	(95,336)	37,995	(11,025)	(133,331)	49,020
Margen financiero, neto	159,079	421,090	450,581	(262,011)	(29,491)
Gastos de administración	(33,388)	(38,640)	(44,398)	5,252	5,758

Otros ingresos, neto	189	76	252	113	(176)
Resultado del año	\$ 125,880	\$ 382,526	\$ 406,435	\$ (256,646)	\$ (23,909)

Origen y aplicación de recursos

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados el 31 de diciembre

Cifras en miles de pesos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>VAR. 2020 vs 2019</u>	<u>VAR. 2019 vs 2018</u>
ESTADO DE FLUJOS					
Resultado del periodo	\$ 125,880	\$ 382,526	406,435	\$ (256,646)	\$ (23,909)
Ajustes por:					
Ingresos financieros de derechos de cobro	(287,954)	(436,727)	(588,439)	148,773	151,712
Deterioro de los derechos de cobro	95,336	(37,995)	11,025	133,331	(49,020)
Gastos financieros	46,543	79,712	154,776	(33,169)	(75,064)
Intereses ganados	(13,004)	(26,080)	(27,943)	13,076	1,863
	(33,199)	(38,564)	(44,146)	5,365	5,582
Cambios en:					
Derechos de cobro, neto	778,662	929,279	1,072,756	(150,617)	(143,477)
Cuentas por pagar	10,299	5,254	(79,016)	5,045	84,270
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(464,072)	(545,177)	(620,464)	81,105	75,287
Gastos financieros pagados	(26,944)	(49,064)	(74,502)	22,120	25,438
Intereses ganados	13,004	26,080	27,943	(13,076)	(1,863)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	277,750	327,808	282,571	(50,058)	45,237
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento por liberación de efectivo excedentes al tenedor de la Constancia	(331,728)	(380,345)	(413,798)	48,617	33,453
Aumento neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo	(53,978)	(52,537)	(131,227)	(1,441)	78,690
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Al principio del año	260,124	312,661	443,888	(52,537)	(131,227)

Al final del año \$ 206,146 \$ 260,124 \$ 312,661 \$ (53,978) \$ (52,537)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Años terminados el 31 de diciembre

Cifras en miles de pesos

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero 2018	1,287,181	1,641,134	229,603	3,157,918
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	229,603	(229,603)	-
Efecto por adopción de nueva NIIF 9	-	17,357	-	17,357
Liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia	(413,798)	-	-	(413,798)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>406,435</u>	<u>406,435</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ <u>873,383</u>	\$ <u>1,888,094</u>	\$ <u>406,435</u>	\$ <u>3,167,912</u>
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	406,435	(406,435)	-
Liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia	(380,345)	-	-	(380,345)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>382,526</u>	<u>382,526</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	493,038	2,294,529	382,526	3,170,093
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	382,526	(382,526)	-
Liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia	(331,728)	-	-	(331,728)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,880</u>	<u>125,880</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ <u>161,310</u>	\$ <u>2,677,055</u>	\$ <u>125,880</u>	\$ <u>2,964,245</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO					
Años terminados el 31 de diciembre					
Cifras en miles de pesos					
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	VAR. 2020 vs 2019	VAR. 2019 vs 2018
ESTADO DE FLUJOS					
Resultado del periodo	\$ 125,880	\$ 382,526	406,435	\$ (256,646)	\$ (23,909)
Ajustes por:					
Ingresos financieros de derechos de cobro	(287,954)	(436,727)	(588,439)	148,773	151,712
Deterioro de los derechos de cobro	95,336	(37,995)	11,025	133,331	(49,020)
Gastos financieros	46,543	79,712	154,776	(33,169)	(75,064)
Intereses ganados	(13,004)	(26,080)	(27,943)	13,076	1,863
	(33,199)	(38,564)	(44,146)	5,365	5,582
Cambios en:					
Derechos de cobro, neto	778,662	929,279	1,072,756	(150,617)	(143,477)
Cuentas por pagar	10,299	5,254	(79,016)	5,045	84,270
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(464,072)	(545,177)	(620,464)	81,105	75,287
Gastos financieros pagados	(26,944)	(49,064)	(74,502)	22,120	25,438
Intereses ganados	13,004	26,080	27,943	(13,076)	(1,863)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	277,750	327,808	282,571	(50,058)	45,237
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento por liberación de efectivo excedentes al tenedor de la Constancia	(331,728)	(380,345)	(413,798)	48,617	33,453
Aumento neto(a) de efectivo y equivalentes de efectivo	(53,978)	(52,537)	(131,227)	(1,441)	78,690
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Al principio del año	260,124	312,661	443,888	(52,537)	(131,227)
Al final del año	\$ 206,146	\$ 260,124	\$ 312,661	\$ (53,978)	\$ (52,537)

Nota 1 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	AL 31 DE DICIEMBRE DE		
	2020	2019	2018
	\$	\$	
Efectivo en Bancos	114	56	\$ 40
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	206,032	260,068	312,621
	\$ 206,146	\$ 260,124	\$ 312,661

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las inversiones en valores se integran por inversiones, de gran liquidez y sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

31 de diciembre de			
Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2020			
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	30 días	4.41%	\$ 204,273
Certificados de Tesorería de la Federación	4 días	2.85%	1,759
			\$ 206,032
2019			
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	30 días	7.69%	\$ 258,995
Certificados de Tesorería de la Federación	2 días	5.83%	1,073
			\$ 260,068
2018			
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	30 días	0.34%	\$ 311,809
Certificados de Tesorería de la Federación	2 días	6.80%	812
			\$ 312,621

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a \$13,004 \$26,080 y \$27,943, respectivamente.

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

Audidores externos de la administración:

Los Estados Financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. auditores independientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Durante dichos ejercicios KPMG Cárdenas Dosal, S.C., emitió opiniones sin salvedades.

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, CIBanco S. A., Institución de Banca Múltiple como Causahabiente Final de Deutsche Bank México S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en 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.

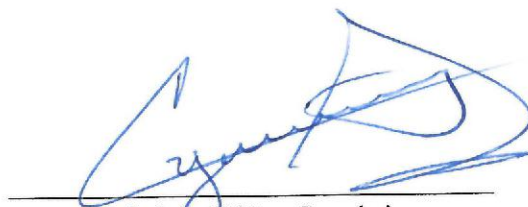
No hubo operaciones con personas relacionadas.

Asambleas de tenedores, en su caso

Durante el ejercicio 2020 y a la fecha de presentación de este reporte anual, no se celebraron asambleas de Tenedores.

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.



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 304042

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. 304042 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

"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 2020, 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 304042, 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 TFOVIE 12U.



Patricio Díaz S.
Director General



Roberto Torres C.
Director de Administración y Finanzas

Representante Común

Los suscritos manifestamos 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 2020, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de
“Deutsche Bank México”, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles
Fiduciario Identificados con clave de pizarra TFOVIE 12-U



Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario



María Monserrat Uriarte Carlin
Delegado Fiduciario

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable Número 304042 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que (i) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni 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.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio de auditoría

C. P. C. Ricardo Delfín Quinzanos
Representante legal

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021

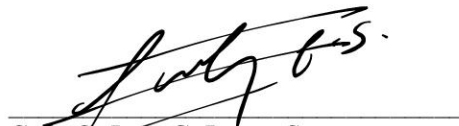
A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles del:

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC.

De conformidad con el artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable Número 304042 (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 27 de abril de 2021, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) con fecha 30 de abril de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio de auditoría



C.P.C. Ricardo Delfín Quinzaños
Representante legal

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



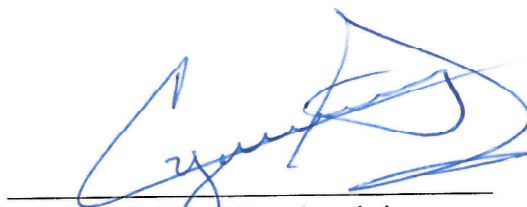
Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones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



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 fideicomitados 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.



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 304042

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. 304042 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020.

"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 2020, 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 304042, 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 TFOVIE 12U.



Patricio Díaz S.
Director General



Roberto Torres C.
Director de Administración y Finanzas

Representante Común

Los suscritos manifestamos 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 fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2020, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como causahabiente final de
“Deutsche Bank México”, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,
como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles
Fiduciario Identificados con clave de pizarra TFOVIE 12-U



Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario



María Monserrat Uriarte Carlín
Delegado Fiduciario

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable Número 304042 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que (i) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni 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.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio de auditoría



C. P. C. Ricardo Delfín Quinzaños
Representante legal

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles del:

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
Administrado por HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC.

De conformidad con el artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable Número 304042 (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 (el “Reporte Anual”), los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 27 de abril de 2021, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) con fecha 30 de abril de 2020, sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio de auditoría



C.P.C. Ricardo Delfín Quinzaños
Representante legal

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

**A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al
Fiduciario HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria**

Fideicomiso Irrevocable 304042

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 304042 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Derechos de cobro por \$3,434,110 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$310,810

Ver notas 3(b), 5 y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros, involucra juicios de la Administración, basados en hechos observables, así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado. Por lo anterior, hemos determinado los derechos de cobro y las obligaciones sobre certificados bursátiles como una cuestión clave de la auditoría.	Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado, tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por \$264,082

Ver notas 3(b) y 5 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas, con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados.

(Continúa)



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de extinguir el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

(Continúa)



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden 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 no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

(Continúa)



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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 27 de abril de 2021.



Fideicomiso Irrevocable Número 304042
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

Activo	2020	2019	Pasivo y patrimonio	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 206,146	260,124	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	3,434,110	3,924,818	Cuentas por pagar	\$ 101,119	90,820
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(264,082)	(168,746)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	310,810	755,283
Derechos de cobro, neto	3,170,028	3,756,072	Total pasivo	411,929	846,103
			Patrimonio (nota 7):		
			Patrimonio	161,310	493,038
			Resultados acumulados	2,677,055	2,294,529
			Resultado del año	125,880	382,526
			Total del patrimonio	2,964,245	3,170,093
			Compromisos (nota 8)		
Total del activo	\$ 3,376,174	4,016,196	Total del pasivo y patrimonio	\$ 3,376,174	4,016,196

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



L.c. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 300,958	462,807
Gastos financieros (nota 6)	<u>(46,543)</u>	<u>(79,712)</u>
Ingresos financieros, neto	254,415	383,095
Estimación del deterioro de derechos de cobro, neto (nota 5)	<u>(95,336)</u>	<u>37,995</u>
Margen financiero, neto	159,079	421,090
Gastos de administración (nota 8)	(33,388)	(38,640)
Otros ingresos, neto	<u>189</u>	<u>76</u>
Resultado del año	<u>\$ 125,880</u>	<u>382,526</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado


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


Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 304042
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 873,383	1,888,094	406,435	3,167,912
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	406,435	(406,435)	-
Liberación de efectivo excedente al tenedor de contancia (nota 7)	(380,345)	-	-	(380,345)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>382,526</u>	<u>382,526</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	493,038	2,294,529	382,526	3,170,093
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	382,526	(382,526)	-
Liberación de efectivo excedente al tenedor de contancia (nota 7)	(331,728)	-	-	(331,728)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,880</u>	<u>125,880</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ <u>161,310</u>	<u>2,677,055</u>	<u>125,880</u>	<u>2,964,245</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


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


 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 304042
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del año	\$ 125,880	382,526
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(287,954)	(436,727)
Deterioro de los derechos de cobro	95,336	(37,995)
Gastos financieros	46,543	79,712
Intereses ganados	<u>(13,004)</u>	<u>(26,080)</u>
	(33,199)	(38,564)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	778,662	929,279
Cuentas por pagar	10,299	5,254
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(464,072)	(545,177)
Gastos financieros pagados	(26,944)	(49,064)
Intereses ganados	<u>13,004</u>	<u>26,080</u>
Flujos neto de efectivo de actividades de operación	277,750	327,808
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento por liberación de efectivo excedente al tenedor de la constancia	<u>(331,728)</u>	<u>(380,345)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(53,978)	(52,537)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>260,124</u>	<u>312,661</u>
Al final del año	\$ <u><u>206,146</u></u>	\$ <u><u>260,124</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


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


 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 304042 fue constituido el 8 de agosto de 2011, entre el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC Fiduciaria), como Fiduciario; designándose a Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (Deutsche Bank Fiduciaria), como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19 Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México.

El propósito principal del Fideicomiso es que el Fideicomitente afecte los derechos de crédito, para que el Fiduciario: i) lleve a cabo la Emisión; ii) utilice los recursos derivados de la emisión que reciba como se establece en el contrato del Fideicomiso; iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los gastos, utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso; y iv) celebre y ejerza sus derechos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

El Fiduciario ha celebrado 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.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), mediante oficio número 153/30798/2011, del 6 de junio de 2011, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 120,200 Certificados.

El Fideicomiso se extinguirá cuando los 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.

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

- a) Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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 los Certificados 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 Bursátiles 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.

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 27 de abril de 2021, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., y la Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida Delegado Fiduciario, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

b) Base de medición-

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los rubros de Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles que se presentan a costo amortizado.

c) Moneda funcional y de informe

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos y obligaciones denominados en VSM y Unidades de Inversión (UDI's) han sido revalorizados a pesos mexicanos.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que es una medida que se utiliza para revaluar los importes denominados en VSM, es publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía dentro de los primeros 10 días del mes de enero de cada año y entran en vigor el 1° de febrero de cada año.

Los créditos otorgados en VSM, se actualizan anualmente con el incremento que resulte menor entre el salario mínimo y la UMA.

Toda la información financiera presentada ha sido redondeada a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

d) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la nota 5, "Estimación del deterioro de los derechos de cobro".

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(3) Principales políticas contables-

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo disponibles en bancos e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de menos de tres meses y sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable; el efectivo y equivalentes de efectivo es usado por el Fideicomiso en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente en el estado de situación financiera a costo histórico.

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando los activos se originan, que es la fecha de emisión de los certificados del FOVISSSTE de la cartera hipotecaria o se adquieren, o cuando estos pasivos emiten certificados bursátiles misma que genera la obligación de pago, ambos contractualmente.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos.

El Fideicomiso únicamente mantiene instrumentos financieros catalogados como cuentas por cobrar denominados “Derechos de cobro”, e “Instrumentos financieros negociables”, según se describe a continuación.

— Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) derechos de cobro, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- características de pago anticipado y prórroga; y

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
---	--

Los derechos de cobro son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para el reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el SM y la UMA, dicho efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros provenientes de la emisión de certificados bursátiles de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para el reconocimiento del gasto financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales, denominados en UDI's, los cuales se valúan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización se reconoce en resultados en el rubro de "Gastos financieros".

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. El Fideicomiso también da de baja un activo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del activo son sustancialmente distintos.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo son sustancialmente distintos.

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales sobre los certificados denominados en UDI's, los cuales se actualizan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización se reconoce en resultados, en el rubro de "Gastos financieros".

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como se muestra en la siguiente página.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos financieros

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar – Derechos de cobro.

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

Deterioro

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar por derechos de cobro siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

*Identificación y medición del deterioro***1. Metodología bajo NIIF 9**

El Fideicomiso evalúa la recuperabilidad de la cartera de crédito a la vivienda, para el cálculo de la estimación por deterioro de créditos.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 remanente del instrumento.

En el siguiente resumen se describen las etapas en donde se genera una reserva de pérdidas crediticias derivado del riesgo crediticio.

Etapas	Descripción	Reserva
Etapas 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.
Etapas 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo (Créditos en prorroga).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.
Etapas 3	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa (Créditos con 90 días de vencidos y clasificados como fuera del sector).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.

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

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados, si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y, ese evento 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.

El principal factor que controla el riesgo de incumplimiento es el cobro automático de nómina que garantiza el pago de los acreditados "dentro del sector".

Los pagos tienen características variables ya que tanto el componente principal del pago como el saldo de crédito se ajustan por el menor entre VSM y UMAS y porque una parte del pago (suele ser aproximadamente el 20% de pago o menos) es el descuento del 5% del salario del trabajador proveniente del descuento para el fondo de vivienda. Esta parte varía si lo hace el salario del trabajador.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Cuando se observan disminución de pagos, automáticamente se extiende el plazo de pago de los créditos. Esto tiene como límite que si después de 30 años (20 años para los créditos más antiguos) de pagos efectivos hubiera un saldo remanente, este se condona. La estimación del valor presente de este saldo remanente se reserva como "reserva por riesgo de extensión".

El segundo factor relevante para controlar el riesgo de incumplimiento es la garantía hipotecaria. La variable natural para medirla es el "Loan to Value" (LTV) que es el cociente entre el saldo del crédito y el valor de la vivienda. Se encontró que para la cartera del FOVISSSTE no es fuertemente predictiva del comportamiento de pago, por lo que se utiliza para estimar la Severidad por incumplimiento, pero no para medir la Probabilidad de Incumplimiento.

Definición de incumplimiento

Cuando los acreditados se encuentran "dentro del sector", la ejecución del pago corresponde al empleador. Por lo tanto, si un pago no se efectúa, se considera una cuenta pendiente de la empresa con el FOVISSSTE y no un incumplimiento del acreditado. Esta característica de comportamiento se confirmó observando en las bases de datos que no hay créditos "dentro del sector" o en "prórroga" con atrasos de pagos o estatus de vencidos.

El FOVISSSTE, de acuerdo con la regulación vigente y prácticas usuales de contabilidad, utiliza la definición de que un crédito esta vencido a los 90 días de atraso de pagos. Esto ocurre, entonces, cuando el acreditado perdió la relación laboral, cumplió el período de prórroga y no realizó 3 pagos mensuales. Estos factores son un claro indicio de deterioro y permite definir como créditos en etapa 3 a los que están clasificados como vencidos. Consistentemente, los créditos en prórroga tienen un incremento significativo del riesgo de incumplimiento al haber perdido la relación laboral y conforman el grupo de créditos en Etapa 2.

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

- Estatus laboral, los créditos "dentro del sector" muestran un comportamiento distinto si son "activos pensionados".
- Activo
- Pensionado
- Prórroga
- Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas

Las reservas por riesgo crédito deben reflejar las expectativas conocidas del entorno económico. La cartera en consideración responde, como principal factor de riesgo de incumplimiento, a la posibilidad de pérdida de la relación laboral.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

La probabilidad de incumplimiento tuvo un incremento observado. No hubo cambios metodológicos sustantivos. Por otro lado, se consideró que las condiciones de pago de crédito y la recuperación de cartera “fuera del sector” de empleo de los acreditados de FOVISSSTE. Por lo tanto, se basó la estimación de la severidad en el valor de la garantía, en lugar de centrarlo en la posibilidad de recuperar el empleo.

(c) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados y estas corresponden principalmente a pagos a proveedores que se cubrirán en el corto plazo.

(d) Comisiones-

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, se determinan en forma mensual aplicando un doceavo al monto equivalente al 0.75% del saldo insoluto de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, que se refleje en el reporte de cobranza que corresponda al período de generación con respecto del cual se calcula esta comisión, de conformidad con el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado por el Fideicomitente (Administrador) y el Fiduciario. Esta comisión es descontada de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de “Gastos de administración”.

(e) 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 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.

(f) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar, estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto), con el valor neto en libros del activo o pasivo financieros.

Adicionalmente los rubros de ingresos y gastos financieros incluyen los efectos de revalorización de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(g) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$114 y \$56, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las inversiones en valores de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, se integran como sigue:

Títulos	2020			2019		
	Plazo	Tasa	Importe	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V.						
Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	4.41%	\$ 204,273	-	7.69%	\$ 258,995
Certificados de Tesorería de la Federación	4 días	2.85%	1,759	2 días	5.83%	1,073
			\$ 206,032			\$ 260,068

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" asciende a \$13,004 y \$26,080, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a 2.64 y 2.56, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de "Derechos de cobro" y en resultados en el rubro de "Ingresos financieros" por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendió a \$107,553 y \$208,338, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

	2020	2019
Activos	\$ 2,219,798	2,707,384
Pensionados	597,157	616,229
Fuera de sector	611,539	585,947
Prórroga	5,616	15,258
	\$ 3,434,110	3,924,818

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el monto de los intereses devengados asciende a \$180,401 y \$228,389, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$264,082 y \$168,746, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de \$95,336 y una liberación de \$37,995, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestran a continuación los saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas:

Etapas	Exposición		Pérdida esperada		Porcentaje pérdida	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
1	\$ 2,816,955	3,323,613	\$ 9,977	18,558	0.35%	0.56%
2	5,617	15,258	4,822	2,795	85.85%	18.31%
3	611,538	585,947	249,283	147,393	40.76%	25.15%
	\$ 3,434,110	3,924,818	\$ 264,082	168,746		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	\$ 168,746	206,741
Deterioro (liberación) reconocido en resultado del ejercicio	95,336	(37,995)
Saldo al final del año	\$ 264,082	168,746

En la nota 9 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos y pasivos financieros.

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos, excepto valor de UDI)

El pasivo corresponde a 120,200 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/30798/2011 del 6 de junio de 2011, 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 bajo la clave TFOVIE 12-U, con valor nominal de 9,475 UDI's y valor nominal ajustado de 8,781 UDI's cada uno, con pagos trimestrales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 4.50%.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

	2020	2019
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 310,810	755,283

En la nota 9 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el valor de la UDI asciende a 6.6056 y 6.3990, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de \$18,486 y \$26,709, respectivamente, que se registran en el rubro de "Gastos financieros".

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, dichos intereses ascienden a \$ 28,057 y \$53,003, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2020 y 2019, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$ 464,072 y \$545,177, respectivamente, y pagos de intereses por \$26,944 y \$49,064, respectivamente.

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

- "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.
- "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.
- "mxAAA (sf)". - La calificación refleja los niveles de protección crediticia con los que cuentan las transacciones y el sólido desempeño que han tenido los portafolios bursatilizados, los cuales han mostrado bajo niveles de cartera vencida.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(7) Patrimonio-

Liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Representante Común instruyó al Fiduciario a realizar los pagos al Fideicomitente por \$331,728 y \$380,345, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la cláusula decima segunda (Administración de los recursos depositados en las cuentas del Fideicomiso) del contrato de Fideicomiso, que establece la liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia con base en ciertos indicadores. Los pagos correspondientes al año 2020 se realizaron en los meses de marzo por \$109,354, junio por \$69,113, septiembre por \$70,721 y diciembre por \$82,540 y los correspondientes al año 2019, se realizaron en los meses de marzo por \$111,890, junio por \$89,671, septiembre por \$82,373 y diciembre por \$96,411.

(8) Compromisos-

El 8 de agosto de 2011, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; 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 inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$27,685 y \$32,608 respectivamente, y 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. (ACFIN), y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,819 y \$1,519 respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(9) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos anteriormente mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Los objetivos del Fideicomiso son administrar las activos y pasivos, las 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Marco de administración de riesgos

El Fideicomiso ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen a las instituciones financieras.

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 primera garantía de pago, disposición de participaciones federales para liquidar adeudos, obtención de garantías hipotecarias y los seguros de daños asociados a los créditos hipotecarios. Considerando que los principales usuarios de los créditos hipotecarios proporcionados por el FOVISSSTE son personal sindicalizado o personal con bajos ingresos que logran asegurar su plaza en el gobierno es posible observar tasas de rotación bajas en este segmento de población. Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra en la siguiente página.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Conceptos	2020	2019
Bancos ⁽¹⁾	\$ 114	56
Inversiones en valores ⁽²⁾	206,032	260,068
Cartera de crédito ⁽³⁾	3,434,110	3,924,818
	\$ 3,640,256	4,184,942

⁽¹⁾ Esta línea contiene efectivo y equivalentes.⁽²⁾ Las inversiones en valores están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.⁽³⁾ Cartera de créditos hipotecarios.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, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2020.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

Al evaluar el deterioro de los activos financieros según el modelo de pérdida crediticia esperada, el Fideicomiso define el incumplimiento de acuerdo con su política y procedimientos de crédito como se describe a continuación:

Los activos en mora consisten en préstamos que tienen un vencimiento de al menos 90 días sobre cualquier obligación importante, siempre que no hayan sido clasificados en prórroga.

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

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

La pérdida crediticia esperada (PCE) se calcula utilizando tres componentes principales, es decir, una probabilidad de incumplimiento (PI), una pérdida dada el incumplimiento (PDI) y una exposición en incumplimiento (EI). Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

A efectos contables, la PI de 12 meses y la PI 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 PDI 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.

La EI representa la exposición esperada en el incumplimiento, teniendo en cuenta el reembolso del principal y los intereses desde la fecha del estado de situación financiera hasta el evento de incumplimiento.

La Pérdida Crediticia Esperada de 12 meses (PCE12m) es igual a la suma de la PI de los próximos 12 meses multiplicada por PDI y EI. La Pérdida Crediticia Esperada (PCE) de vida remanente se calcula utilizando la suma descontada de PI sobre la vida remanente total multiplicada por PDI y EI.

Incorporación de información prospectiva

El Fideicomiso no ha establecido por el momento suposiciones macroeconómicas orientadas para la determinación de los ajustes generales imparciales que afecten el cálculo de la Pérdida Crediticia Esperada.

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 tienen el FOVISSSTE de eximir al acreditado de su pago una vez alcanzado el vencimiento del plazo del crédito.

Inversiones

El Fideicomiso invierte su disponible en instrumentos de bajo riesgo y corto plazo. Por lo que el riesgo de contraparte y de mercado es mínimo.

Garantías

La garantía de los derechos de cobro está representada por créditos hipotecarios.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Deterioro de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los deudores hipotecarios, como, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los deudores hipotecarios con los créditos hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos créditos hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los deudores hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el patrimonio de los distintos Fideicomisos emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada emisión.

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Días de antigüedad		2020	2019
0 a 90 días	\$	2,970,171	3,490,111
91 a 365 días		128,609	131,402
1 a 2 años		60,186	48,375
Más a 2 años		275,144	254,930
	\$	3,434,110	3,924,818

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, las cuales están enfocados en su totalidad a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de las 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.

Los derechos de cobro tienen una vida máxima entre 20 y 30 años, mientras que los pasivos financieros tienen una vida máxima de 30 años, que podría reducirse en caso de tener excedentes de flujo en el Fideicomiso que permita una amortización anticipada.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos. La magnitud del riesgo de mercado se estima mediante la sensibilidad del valor razonable del activo y del pasivo.

Administración del capital

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el patrimonio. Se estructura con un nivel de aforo alto para asegurar la alta calidad crediticia de los certificados emitidos. Adicionalmente, al originarse con un aforo objetivo, este crece en el tiempo debido a la diferencia de tasas entre los créditos que respaldan los derechos de cobro y las obligaciones sobre los certificados bursátiles.

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad**Valor razonable de la cartera hipotecaria****Metodología**

Debido a que los certificados bursátiles no tienen mercado secundario a partir del cual se podría calcular directamente el valor al que se venden, el valor razonable de los créditos se calcula utilizando un modelo con información de los créditos y de los mercados financieros. El valor de los créditos se estima como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos. Para descontar los flujos se utiliza una estimación de la tasa costo de una institución hipotética que estuviera interesada en originar y vender estos créditos. El resultado representa la valuación a la que se estaría dispuesto a vender los créditos. Se realizan los siguientes pasos:

- El valor razonable de los créditos se calcula como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos.
- Inicialmente, se proyectan los pagos contractuales. Esto consiste en los pagos que se recibirían si no hubiese ninguna variación sobre las condiciones iniciales del crédito.
- Los pagos se ajustan para reflejar pérdidas esperadas por riesgo de incumplimiento.
- Se consideran las recuperaciones esperadas de cartera incumplida.
- Las probabilidades de incumplimiento y las tasas de severidad usadas son las que se obtienen de aplicar la metodología propuesta por la Comisión.

Activo			
31 de diciembre	Costo Amortizado	Deterioro	Valor neto en libros
2020	\$ 3,434,110	(264,082)	3,170,028
2019	3,924,818	(168,746)	3,756,072
2018	4,417,370	(206,741)	4,210,629

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Variable estresada	Variable estresada	Variable estresada
2020	\$ 4,090,938	4,046,060	(44,878)	La recuperación de la cartera	-	-	\$ 4,090,938
2019	4,654,149	4,603,638	(50,511)	La recuperación de la cartera	-	-	4,654,149
2018	5,142,191	5,086,823	(55,368)	La recuperación de la cartera	-	-	5,142,191

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa de rendimiento del instrumento, obteniendo el valor razonable (precio sucio) como se muestra a continuación:

Pasivo			
Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado	
TFOVIE 12-U	2020	\$	310,810
TFOVIE 12-U	2019		755,283
TFOVIE 12-U	2018		1,269,812

Valor razonable del pasivo									
Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación Precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
TFOVIE 12-U	2020	\$ 310,810	318,710	318,710	7,900	7,900	-	310,810	-
TFOVIE 12-U	2019	755,283	759,730	759,730	4,447	4,447	-	755,283	-
TFOVIE 12-U	2018	1,269,812	1,271,964	1,271,964	2,152	2,152	-	1,269,812	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2020 y 2019, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo						
Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI	
TFOVIE 12-U	2020	\$ 326,351	295,270	341,891	279,729	
TFOVIE 12-U	2019	793,047	717,519	1,142,831	679,755	
TFOVIE 12-U	2018	1,333,303	1,206,321	1,396,793	1,142,831	

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Efecto COVID

La pandemia COVID 19 fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020.

Dada su evolución y propagación específica en nuestro país, el Gobierno Federal de México realizó un llamado al aislamiento social a partir del mes de marzo de 2020 y la declaración de emergencia sanitaria a partir del 30 de marzo de 2020, así mismo ordenó a nivel nacional la suspensión inmediata de actividades no esenciales. A partir de mayo de 2020, el aislamiento nacional se ha liberado gradualmente a nivel local.

En el caso particular de la cartera de crédito del FOVISSSTE, sus acreditados son principalmente trabajadores de base del estado, estos no dejaron de recibir su pago vía nómina durante el periodo de contingencia; aun cuando, tal como se señala en la Nota 5, hubo un aumento de la cartera vencida, este aumento no pone en riesgo la liquidez del fideicomiso, ni pone en riesgo la capacidad de pago de los certificados, debido al alto nivel de aforo de los mismos.

Como se muestra en la Nota 5 la reserva por deterioro de la cartera se vio incrementada en gran medida debido a la crisis sanitaria y sus efectos en las condiciones económicas, el cálculo de reservas se adecuo para reflejar estas condiciones.

Durante el mes de marzo de 2020, el FOVISSSTE aprobó un Plan Económico Emergente por la pandemia COVID-19, el cual no afecta la cobranza de la cartera crediticia del Fideicomiso.

(10) Normas emitidas aún no vigentes

La siguiente modificación a pronunciamientos contables aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, se espera que no generarán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Reforma a tasas de interés de referencia – Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).





COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Director General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México.

At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez

Ciudad de México a 27 de abril de 2021

Referencia: Declaración Auditoria FID 304042

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.

- 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 304042

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

**A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al
Fiduciario HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria**

Fideicomiso Irrevocable 304042

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 304042 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Derechos de cobro por \$3,924,818 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$755,283

Ver notas 3(b), 5 y 6 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros, involucra juicios significativos de la Administración, basados en hechos observables, así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado. Por lo anterior, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado, tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por \$168,746

Ver notas 3(b) y 5 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría

La estimación del deterioro de valor de los derechos de cobro involucra el uso de juicio significativo por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron la evaluación a través de pruebas selectivas, del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo, con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados, y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros.

(Continúa)

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de extinguir el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

(Continúa)

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden 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 no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

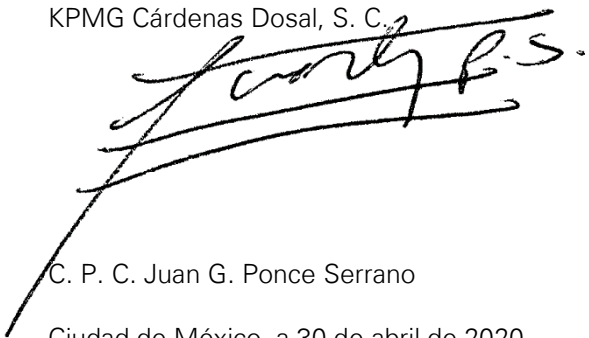
Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

(Continúa)

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 30 de abril de 2020.

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2019 y 2018

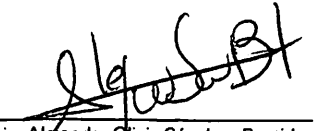
(Cifras en miles de pesos)

Activo	2019	2018	Pasivo y patrimonio	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 260,124	312,661	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	3,924,818	4,417,370	Cuentas por pagar	\$ 90,820	85,566
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(168,746)	(206,741)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	755,283	1,269,812
Derechos de cobro, neto	3,756,072	4,210,629	Total pasivo	846,103	1,355,378
			Patrimonio:		
			Patrimonio	493,038	873,383
			Resultados acumulados	2,294,529	1,888,094
			Resultado del año	382,526	406,435
			Total del patrimonio	3,170,093	3,167,912
			Compromisos (nota 8)		
			Hecho posterior (nota 10)		
Total del activo	\$ 4,016,196	4,523,290	Total del pasivo y patrimonio	\$ 4,016,196	4,523,290

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 30 de abril de 2020 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


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


Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos)

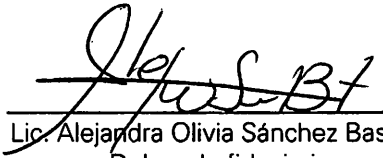
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 462,807	616,382
Gasto financieros (nota 6)	<u>(79,712)</u>	<u>(154,776)</u>
Ingresos financieros, neto	383,095	461,606
Estimación del deterioro de derechos de cobro, neto (nota 5)	<u>37,995</u>	<u>(11,025)</u>
Margen financiero, neto	421,090	450,581
Gastos de administración (nota 8)	(38,640)	(44,398)
Otros ingresos, neto	<u>76</u>	<u>252</u>
Resultado del año	\$ <u>382,526</u>	<u>406,435</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 30 de abril de 2020 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.



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



Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio

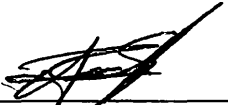
Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

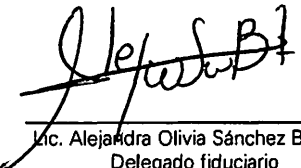
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,287,181	1,641,134	229,603	3,157,918
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	229,603	(229,603)	-
Efecto por adopción de nueva norma de información financiera	-	17,357	-	17,357
Liberación de efectivo excedente al tenedor de constancia (nota 7)	(413,798)	-	-	(413,798)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>406,435</u>	<u>406,435</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	873,383	1,888,094	406,435	3,167,912
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	406,435	(406,435)	-
Liberación de efectivo excedente al tenedor de constancia (nota 7)	(380,345)	-	-	(380,345)
Resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>382,526</u>	<u>382,526</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 493,038</u>	<u>2,294,529</u>	<u>382,526</u>	<u>3,170,093</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 30 de abril de 2020 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


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


 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

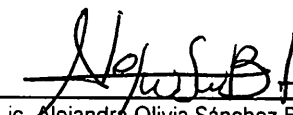
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del año	\$ 382,526	406,435
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(436,727)	(588,439)
Deterioro de los derechos de cobro	(37,995)	11,025
Gastos financieros	79,712	154,776
Intereses ganados	<u>(26,080)</u>	<u>(27,943)</u>
	(38,564)	(44,146)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	929,279	1,072,756
Cuentas por pagar	5,254	(79,016)
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(545,177)	(620,464)
Gastos financieros pagados	(49,064)	(74,502)
Intereses ganados	<u>26,080</u>	<u>27,943</u>
Flujos neto de efectivo de actividades de operación	327,808	282,571
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento por liberación de efectivo excedente al tenedor de la constancia	<u>(380,345)</u>	<u>(413,798)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(52,537)</u>	<u>(131,227)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>312,661</u>	<u>443,888</u>
Al final del año	\$ <u><u>260,124</u></u>	<u><u>312,661</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 30 de abril de 2020 y firmados en su representación por el Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


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


 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 304042
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 304042 fue constituido el 8 de agosto de 2011, entre el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (HSBC Fiduciaria), como Fiduciario; designándose a Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (Deutsche Bank Fiduciaria), como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19 Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México.

El propósito principal del Fideicomiso es que el Fideicomitente afecte los derechos de crédito, para que el Fiduciario: i) lleve a cabo la Emisión; ii) utilice los recursos derivados de la emisión que reciba como se establece en el contrato del Fideicomiso; iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los gastos, utilizando para ello exclusivamente el patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso; y iv) celebre y ejerza sus derechos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

El Fiduciario ha celebrado 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.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), mediante oficio número 153/30798/2011, del 6 de junio de 2011, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 120,200 Certificados.

El Fideicomiso se extinguirá cuando los 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.

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

- a) Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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 los Certificados 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 Bursátiles 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.

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 30 de abril de 2020, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., y la Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida Delegado Fiduciario, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las principales políticas contables se muestran en la nota 3.

b) Base de medición-

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por los rubros de Derechos de cobro y Obligaciones sobre certificados bursátiles que se presentan a costo amortizado.

c) Moneda funcional y de informe

La Administración del Fideicomiso considera el peso mexicano como su moneda funcional, que es igual a la moneda de registro y a su moneda de reporte. Para efectos de informe en los estados financieros los derechos y obligaciones denominados en VSM y Unidades de Inversión (UDI's) han sido revalorizados a pesos mexicanos.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que es una medida que se utiliza para revaluar los importes denominados en VSM, es publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía dentro de los primeros 10 días del mes de enero de cada año y entran en vigor el 1° de febrero de cada año.

Los créditos otorgados en VSM, se actualizan anualmente con el incremento que resulte menor entre el salario mínimo y la UMA.

Toda la información financiera presentada ha sido redondeada a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

d) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la siguiente nota:

Nota 5 – Estimación del deterioro de los derechos de cobro

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(3) Principales políticas contables-

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo disponibles en bancos e inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de menos de tres meses y sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable; el efectivo y equivalentes de efectivo es usado por el Fideicomiso en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen inicialmente en el estado de situación financiera a costo histórico.

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando los activos se originan, que es la fecha de emisión de los certificados del FOVISSSTE de la cartera hipotecaria o se adquieren, o cuando estos pasivos emiten certificados bursátiles misma que genera la obligación de pago, ambos contractualmente.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos.

El Fideicomiso únicamente mantiene instrumentos financieros catalogados como cuentas por cobrar denominados "Derechos de cobro", e "Instrumentos financieros negociables", según se describe a continuación.

— Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) derechos de cobro, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

— Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

— el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y

— las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

— las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI).

Para propósitos de esta evaluación, el monto del principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- características de pago anticipado y prórroga; y

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
---	--

Los derechos de cobro son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar a los acreditados, inicialmente, se reconocen a su valor razonable y posteriormente se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado de un activo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero (o de un grupo de activos financieros) para el reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el SM y la UMA, dicho efecto de revaluación se registra en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros provenientes de la emisión de certificados bursátiles de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero (o de un grupo de pasivos financieros) para el reconocimiento del gasto financiero a lo largo del período relevante.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales, denominados en UDI's, los cuales se valúan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización se reconoce en resultados en el rubro de "Gastos financieros".

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. El Fideicomiso también da de baja un activo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del activo son sustancialmente distintos.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo son sustancialmente distintos.

Los pasivos financieros por obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales sobre los certificados denominados en UDI's, los cuales se actualizan utilizando el valor de la UDI a la fecha del estado de situación financiera correspondiente. El efecto de revalorización se reconoce en resultados, en el rubro de "Gastos financieros".

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación

El Fideicomiso clasifica los activos y pasivos financieros como se muestra a continuación:

Activos financieros

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y cuentas por cobrar – Derechos de cobro.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

Los activos y pasivos financieros se presentan atendiendo su grado de liquidez.

Deterioro

El Fideicomiso reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar por derechos de cobro siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Fideicomiso y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que el Fideicomiso tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesta al riesgo de crédito.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9

El Fideicomiso evalúa la recuperabilidad de la 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.

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

En el siguiente resumen se describen las etapas en donde se genera una reserva de pérdidas crediticias derivado del riesgo crediticio.

Etapas 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.
Etapas 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 instrumento financiero.
Etapas 3	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa. En esta etapa se consideran los créditos con atraso.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.

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

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados, si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y, ese evento 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.

(c) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados y estas corresponden principalmente a pagos a proveedores que se cubrirán en el corto plazo.

(d) Comisiones-

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, se determinan en forma mensual aplicando un doceavo al monto equivalente al 0.75% del saldo insoluto de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, que se refleje en el reporte de cobranza que corresponda al período de generación con respecto del cual se calcula esta comisión, de conformidad con el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado por el Fideicomitente (Administrador) y el Fiduciario. Esta comisión es descontada de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de "Gastos de administración".

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(e) 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 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.

(f) Ingresos y gastos financieros-

Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados usando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar, estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando sea adecuado en un período más corto), con el valor neto en libros del activo o pasivo financieros.

Adicionalmente los rubros de ingresos y gastos financieros incluyen los efectos de revalorización de los derechos de cobro y de las obligaciones sobre certificados bursátiles.

(g) Obligaciones fiscales-

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia, y al no realizar actividades empresariales, no se considera contribuyente del impuesto sobre la renta de acuerdo con la legislación fiscal vigente. En ningún caso el Fiduciario será responsable del cálculo, pago o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato del Fideicomiso.

(h) Reclasificaciones-

El Fideicomiso realizó reclasificaciones en el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018, para mayor comparabilidad con la presentación del ejercicio 2019.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$56 y \$40, respectivamente.

Las inversiones en valores de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como se muestra a continuación:

Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2019			
CI Gubernamental, S. A. de C. V.	30 días	7.69%	\$ 258,995
Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	2 días	5.83%	1,073
Certificados de Tesorería de la Federación			
			\$ 260,068
2018			
CI Gubernamental, S. A. de C. V.	30 días	0.34%	\$ 311,809
Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	2 días	6.80%	812
Certificados de Tesorería de la Federación			
			\$ 312,621

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" asciende a \$26,080 y \$27,943, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a 2.56 y 2.45, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de "Derechos de cobro" y en resultados en el rubro de "Ingresos financieros" por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendió a \$208,338 y \$325,867, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

	2019	2018
Activos	\$ 2,707,384	3,274,338
Pensionados	616,229	608,132
Fuera de sector	585,947	530,065
Prórroga	15,258	4,835
	\$ 3,924,818	4,417,370

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de los intereses devengados asciende a \$228,389 y \$262,572, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$168,746 y \$206,741, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue una liberación de \$37,995 y un gasto de \$(11,025), respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestran saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas.

Etapas	Exposición		Pérdida esperada		Porcentaje pérdida	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
1	\$ 3,250,327	4,025,193	\$ 18,558	32,396	0.57%	0.80%
2	111,124	4,835	2,795	41	2.52%	0.85%
3	563,367	387,342	147,393	174,304	26.16%	45.0%
	\$ 3,924,818	4,417,370	\$ 168,746	206,741		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$ 206,741	213,073
Efecto de adopción de nueva norma de información financiera	-	(17,357)
(Liberación) deterioro reconocido en resultado del ejercicio	(37,995)	11,025
Saldo al final del año	\$ 168,746	206,741

En la nota 9 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos y pasivos financieros.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos, excepto valor de la UDI)

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 120,200 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/30798/2011 del 6 de junio de 2011, 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 bajo la clave TFOVIE 12-U, con valor nominal de 9,475 UDI's y valor nominal ajustado de 8,781 UDI's cada uno, con pagos trimestrales de intereses,, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 4.50%.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

		2019	2018
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$	755,283	1,269,812

En la nota 9 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor de la UDI asciende a 6.3990 y 6.2266, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de \$26,709 y \$75,416, respectivamente, que se registran en el rubro de "Gastos financieros".

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, dichos intereses ascienden a \$53,003 y \$79,360, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$545,177 y \$620,464, respectivamente, y pagos de intereses por \$49,064 y \$74,502, respectivamente.

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

a) "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.

b) "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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(7) Patrimonio-

Liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Representante Común instruyó al Fiduciario a realizar los pagos al Fideicomitente por \$380,345 y \$413,798, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la cláusula decima segunda (Administración de los recursos depositados en las cuentas del Fideicomiso) del contrato de Fideicomiso, que establece la liberación de efectivo excedente al tenedor de la Constancia con base en ciertos indicadores. Los pagos correspondientes al año 2019, se realizaron en los meses de marzo por \$111,890, junio por \$89,671, septiembre por \$82,373 y diciembre por \$96,411 y los correspondientes al año 2018 se realizaron en los meses de marzo por \$111,801, junio por \$99,799, septiembre por \$99,128 y diciembre por \$103,070.

(8) Compromisos-

El 8 de agosto de 2011, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; 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 inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$32,608 y \$ 37,659 respectivamente, y 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. (ACFIN), y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,519 y \$ 1,238 respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(9) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos anteriormente mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración del patrimonio del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Los objetivos del Fideicomiso son administrar las activos y pasivos, las 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.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Marco de administración de riesgos

El Fideicomiso ha desarrollado e implementado modelos de medición para los riesgos que enfrenta, con base en las mejores prácticas, utilizando técnicas del análisis económico y de la estadística matemática bajo un enfoque integral, realizando actividades de monitoreo con el fin de asegurar la calidad del portafolio de manera eficaz y satisfacer los requerimientos regulatorios que se exigen a las instituciones financieras.

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 primera garantía de pago, disposición de participaciones federales para liquidar adeudos, obtención de garantías hipotecarias y los seguros de daños asociados a los créditos hipotecarios. Considerando que los principales usuarios de los créditos hipotecarios proporcionados por el FOVISSSTE son personal sindicalizado o personal con bajos ingresos que logran asegurar su plaza en el gobierno es posible observar tasas de rotación bajas en este segmento de población. Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	2019	2018
Bancos ⁽¹⁾	56	40
Inversiones en valores ⁽²⁾	260,068	312,621
Cartera de crédito ⁽³⁾	3,924,818	4,417,370
	\$ 4,184,942	4,730,031

⁽¹⁾ Esta línea contiene efectivo y equivalente.

⁽²⁾ Las inversiones en valores están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.

⁽³⁾ Cartera de créditos hipotecarios.

⁽⁴⁾ 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, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2019.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

Al evaluar el deterioro de los activos financieros según el modelo de pérdida crediticia esperada, el Fideicomiso define el incumplimiento de acuerdo con su política y procedimientos de crédito como se describe a continuación:

Los activos en mora consisten en préstamos que tienen un vencimiento de al menos 90 días sobre cualquier obligación importante, siempre que no hayan sido clasificados en prórroga.

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

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas (PCE) se calculan utilizando tres componentes principales, es decir, una probabilidad de incumplimiento (PI), una pérdida dada el incumplimiento (PDI) y una exposición en incumplimiento (EI). Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente combinados con datos históricos, actuales y futuros del cliente.

A efectos contables, la PI de 12 meses y la PI 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 PDI 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.

La EI representa la exposición esperada en el incumplimiento, teniendo en cuenta el reembolso del principal y los intereses desde la fecha del estado de situación financiera hasta el evento de incumplimiento.

La Pérdida Crediticia Esperada de 12 meses (PCE12m) es igual a la suma de la PI de los próximos 12 meses multiplicada por PDI y EI. La Pérdida Crediticia Esperada (PCE) de vida remanente se calcula utilizando la suma descontada de PI sobre la vida remanente total multiplicada por PDI y EI.

Incorporación de información prospectiva

El Fideicomiso no ha establecido por el momento suposiciones macroeconómicas orientadas para la determinación de los ajustes generales imparciales que afecten el cálculo de la Pérdida Crediticia Esperada.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Riesgo crediticio por antigüedad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra la distribución de la cartera por antigüedad en años y el porcentaje de pérdida asociado a cada año de antigüedad.

Antigüedad (años)	Exposición		Pérdida esperada		% Pérdida	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
8	\$ 728,630	785,372	\$ 27,793	35,134	3.81%	4.47%
9	1,925,277	2,069,962	63,653	88,118	3.31%	4.26%
10	430,203	491,539	17,612	20,849	4.09%	4.24%
11	235,820	281,367	12,077	16,254	5.12%	5.78%
12	184,252	238,218	13,378	11,305	7.26%	4.75%
13	208,583	262,545	16,138	15,687	7.74%	5.97%
14	112,617	149,991	6,249	9,349	5.55%	6.23%
Mayor a 15	99,436	138,376	11,846	10,045	11.91%	7.26%
Total	\$ 3,924,818	4,417,370	\$ 168,746	206,741		

Concentración de riesgo

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito, en el siguiente resumen se observa por entidad federativa.

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 tienen el FOVISSSTE de eximir al acreditado de su pago una vez alcanzado el vencimiento del plazo del crédito.

Inversiones

El Fideicomiso invierte su disponible en instrumentos de bajo riesgo y corto plazo. Por lo que el riesgo de contraparte y de mercado es mínimo.

Garantías

La garantía de los derechos de cobro está representada por créditos hipotecarios.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Deterioro de las garantías

Como resultado de factores que se encuentran fuera del control de los deudores hipotecarios, como, una severa desaceleración económica, causas de fuerza mayor (sismo, inundación, erupción volcánica, incendio o cualquier desastre natural) puede haber una afectación sustancial en el valor de las viviendas adquiridas por los deudores hipotecarios con los créditos hipotecarios. Esta afectación tendría como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos créditos hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los deudores hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el patrimonio de los distintos Fideicomisos emisores cuente con menos recursos líquidos de los esperados y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada emisión.

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Días de antigüedad		2019	2018
0 a 90 días	\$	3,490,111	4,030,028
91 a 365 días		131,402	110,935
1 a 2 años		48,375	53,776
Más a 2 años		254,930	222,631
	\$	3,924,818	4,417,370

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El Fideicomiso financia sus requerimientos de liquidez a través de los cobros que recibe de las cuentas con los acreditados de forma mensual, las cuales están enfocados en su totalidad a cubrir los requerimientos de pagos de capital e interés derivado de las 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.

Los derechos de cobro tienen una vida máxima entre 20 y 30 años, mientras que los pasivos financieros tienen una vida máxima de 30 años, que podría reducirse en caso de tener excedentes de flujo en el Fideicomiso que permita una amortización anticipada.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

A continuación, se muestran los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio, tasas de interés y precios de instrumentos de capital puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos. La magnitud del riesgo de mercado se estima mediante la sensibilidad del valor razonable del activo y del pasivo.

Administración del capital

El Fideicomiso, por ser una entidad de administración no tiene requerimiento de capital sobre el patrimonio. Se estructura con un nivel de aforo alto para asegurar la alta calidad crediticia de los certificados emitidos. Adicionalmente, al originarse con un aforo objetivo, este crece en el tiempo debido a la diferencia de tasas entre los créditos que respaldan los derechos de cobro y las obligaciones sobre los certificados bursátiles.

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad**Valor razonable de la cartera hipotecaria****Metodología**

Debido a que los certificados bursátiles no tienen mercado secundario a partir del cual se podría calcular directamente el valor al que se venden, el valor razonable de los créditos se calcula utilizando un modelo con información de los créditos y de los mercados financieros. El valor de los créditos se estima como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos. Para descontar los flujos se utiliza una estimación de la tasa costo de una institución hipotética que estuviera interesada en originar y vender estos créditos. El resultado representa la valuación a la que se estaría dispuesto a vender los créditos. Se realizan los siguientes pasos:

- El valor razonable de los créditos se calcula como el valor presente de los pagos esperados durante toda la vida de los créditos.
- Inicialmente, se proyectan los pagos contractuales. Esto consiste en los pagos que se recibirían si no hubiese ninguna variación sobre las condiciones iniciales del crédito.
- Los pagos se ajustan para reflejar pérdidas esperadas por riesgo de incumplimiento.
- Se consideran las recuperaciones esperadas de cartera incumplida.
- Las probabilidades de incumplimiento y las tasas de severidad usadas son las que se obtienen de aplicar la metodología propuesta por la Comisión.

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activo				
Emisión	31 de diciembre	Costo Amortizado	Deterioro	Valor neto en libros
TFOVIE 12-U	2019	\$ 3,924,818	(168,746)	3,756,072
TFOVIE 12-U	2018	4,417,370	(206,741)	4,210,629
TFOVIE 12-U	2017	4,901,687	(213,071)	4,688,614

Valor razonable del Activo					
Emisión	31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada
TFOVIE 12-U	2019	\$ 4,654,149	4,603,638	(50,511)	La recuperación de la cartera
TFOVIE 12-U	2018	5,142,191	5,086,823	(55,368)	La recuperación de la cartera
TFOVIE 12-U	2017	5,197,407	5,078,646	(118,761)	La recuperación de la cartera

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa cupón, misma que, coincide con el principal derivado principalmente de la poca variación respecto a su amortización programada, dicho valor razonable se muestra a continuación:

Pasivo			
Emisión	31 de diciembre	Saldos	
TFOVIE 12-U	2019	\$	755,283
TFOVIE 12-U	2018		1,269,812
TFOVIE 12-U	2017		1,810,002

Valor razonable del pasivo									
Emisión	31 de diciembre	Valor	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación Precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
TFOVIE 12-U	2019	\$ 755,283	759,730	759,730	4,447	4,447	-	755,283	-
TFOVIE 12-U	2018	1,269,812	1,271,964	1,271,964	2,152	2,152	-	1,269,812	-
TFOVIE 12-U	2017	1,810,002	1,852,690	1,852,235	42,688	42,233	-	1,810,002	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

La variación del 5% y 10% en el precio de la UDI, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, habría afectado el costo amortizado de los certificados bursátiles denominados en UDI, en los montos que se muestran en la siguiente página:

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 304042

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Sensibilidad del pasivo

Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI
TFOVIE 12-U	2019	\$ 793,047	717,519	1,142,831	679,755
TFOVIE 12-U	2018	1,333,303	1,206,321	1,396,793	1,142,831
TFOVIE 12-U	2017	1,900,502	1,719,502	1,991,002	1,629,002

(10) Hecho posterior-

Derivado de la situación de la pandemia (COVID-19), se muestra el siguiente análisis de los posibles impactos en la administración de riesgos del Fideicomiso.

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

En el caso particular de la cartera de crédito del FOVISSSTE, debido a que los trabajadores del estado no dejarán de recibir su pago vía nómina durante el periodo de contingencia el FOVISSSTE no contempla un programa de suspensión de pagos por parte de acreditados, ni contempla la suspensión de pago a proveedores del FOVISSSTE.

Con lo anterior, derivado de la contingencia en lo referente a los efectos esperados durante el 2020 en la medición del riesgo de crédito no se espera un impacto relevante por este evento en el parámetro de incumplimiento de pago, ni en el prepago parcial, ni en el riesgo de extensión. Sin embargo, eventualmente se podría esperar un impacto negativo en el mediano plazo en la ampliación de los plazos de recuperación de cartera que pudieran reducir la curva de pérdidas dado el incumplimiento por la vida remanente incrementando los factores de pérdidas dado el incumplimiento en algunos plazos de la curva, lo cual deberá valorarse una vez pasada la contingencia.

Por su parte, el impacto que este evento tenga en la economía mexicana podría dar lugar a una variación mayor en los valores observados en 2019 para la UDI y la UMA, sobre los cuales habrá que dar seguimiento en el transcurso de la contingencia y al cierre del 2020.

(11) Pronunciamientos contables emitidos aun no adoptados-

Las siguientes modificaciones a pronunciamientos contables se espera que no generarán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

- Modificaciones a las referencias del marco conceptual de las NIIF.
- Definición de negocio (modificaciones a la NIIF 3).

Información adicional, en su caso, estados financieros de fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador u operador de los activos fideicomitados, 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. Así mismo, 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) 55-5063-3900, a la dirección de correo electrónico gabriel.arroyo@cibanco.com y/o dbmextrust@cibanco.com, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Cordillera de los Andes 265, Piso 3, Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México; o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico gabriela.yanez@hsbc.com.mx y/o karla.jurado@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