

Clave de Cotización: TFOVIS

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

310158

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Reporte Anual, se efectúan en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310158 de fecha 08 de diciembre de 2014 celebrado entre el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de 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 y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

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

Clave de Cotización: TFOVIS

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

TFOVIS

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

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

Fideicomisarios en tercer lugar:

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

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Número de Créditos Hipotecarios:	10,809	10,400	9,816	9,210	8,533
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	5,153,752,043.35	4,902,839,839.60	4,625,588,082.29	4,496,498,014.28	4,320,761,707.79
Saldo Promedio Original[1]:	463,926.00	463,926.00	463,926.00	463,926.00	463,926.00
Saldo Promedio Remanente[2]:	476,801.93	471,426.91	471,229.43	488,219.11	506,359.04
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses				
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	214	203	193	189	185.9890548
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")[5]:	50.75%	49.20%	47.81%	46.52%	45.01%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.72%	5.72%	5.71%	5.71%	5.70%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal):					
CDMX	19.40%	19.39%	19.33%	19.23%	18.92%
ESTADO DE MÉXICO	14.60%	14.53%	14.52%	14.64%	14.71%
MORELOS	11.00%	11.15%	11.39%	11.48%	11.68%
HIDALGO	4.90%	4.86%	4.85%	4.81%	4.76%
YUCATÁN	4.20%	4.03%	3.84%	3.76%	3.71%
Dependencias y Entidades:	320	317	318	304	289

[1] Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto original de los créditos entre (ii) el número de créditos originales.

[2] Resultado de dividir: (i) el saldo insoluto remanente de los créditos entre (ii) el número de créditos.

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

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

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

[6] Resultado de dividir: (i) la sumatoria del producto de la tasa de interés de cada uno de los créditos por el saldo insoluto de cada crédito a la Fecha de Corte, entre (ii) la sumatoria del saldo insoluto de los créditos en dicha fecha

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

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "**Intereses**"), que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 2.95% (dos punto noventa y cinco por ciento). La "**Tasa de Rendimiento Bruto Anual**", la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

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

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

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet- (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de Emisión.

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

En su caso, rendimiento mínimo:

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

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

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

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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

En donde:

- SI_i es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.
- SI_{i-1} es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.
- AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

$$SIA_i = SI_i / N$$

En donde:

- SIA_i es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.
- SI_i es Saldo Insoluto de todos los CBF's en circulación en la Fecha de Pago i.
- N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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

$$\$ = SIU * VU$$

En donde:

- \$ es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos
- SIU es el Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS en una Fecha de Pago.
- VU es el valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

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

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

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

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

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica.

Clave de Cotización: TFOVIS

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie2
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	14-3U
Tipo	95 Certificados Bursátiles Entidades e Instituciones del Gobierno Federal
Clave de pizarra	TFOVIS
Monto total	984,759,800
Número de valores	9,847,598
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10883
Fecha de vencimiento	2044-09-27
En su caso, número de emisión correspondiente	Tercera
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:

Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2023

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	12
Glosario de términos y definiciones:.....	12
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	30
Documentos de carácter público:.....	33
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	33
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	34
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	35
Patrimonio del fideicomiso:	35
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	35
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	48
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	50
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	50
[427000-NBIS1] Administración.....	56
Auditores externos de la administración:	56
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	56
[431000-NBIS1] Personas responsables	58
[432000-NBIS1] Anexos	63

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

- a. Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Reporte Anual se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.
- b. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Reporte Anual. Las referencias a “días” significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Reporte Anual, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- c. Definiciones. La palabra “incluye”, “incluyendo” o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular: Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Reporte Anual y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

“ACFIN”: Significa, Administradora de Activos Financieros, S. A.

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

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

“Administrador”: Significa, FOVISSSTE.

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

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

“Afore”: Significa Administradora de Fondos para el Retiro.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

“Agencias Calificadoras”: Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas: Fitch México, S. A. de C. V., HR Ratings de México, S. A. de C. V., Moody’s de México, S. A. de C. V., Standard & Poor’s de México S. A. de C. V. y/o cualquier sucesor de las mismas, y/o aquellas autorizadas por la CNBV que en una fecha determinada otorguen, mantengan o modifiquen la calificación de la Emisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”: Significa, el fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/310158 de fecha 8 de diciembre de 2014 celebrado entre HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la comparecencia del Garante y de 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 calidad de Representante Común de los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

“Derechos de Crédito”: Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales mas no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo, (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos, (iii) los Derechos Derivados del Seguro, (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, y (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

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

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

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

“Derechos de Crédito Vigentes”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no ha presentado un retraso de pago mayor a 6 (seis)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

amortizaciones quincenales o mayor a 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito.

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

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

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

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

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

“Documentos de la Operación”: Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) los Contratos de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el Contrato de Garantía de Pago Oportuno; (ix) el Suplemento; y (x) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión, conforme éstos de modifiquen o complementen de tiempo en tiempo, según se establezca en cada documento.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

“Fecha de Corte”: Significa, el 31 de octubre de 2014, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

“Gastos de Emisión”: Significan, los gastos y comisiones relativas a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mismos que se describen a continuación de forma enunciativa mas no limitativa: Comisión por Intermediación; Comisión del Agente Estructurador, Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios del Administrador Maestro; Derechos de inscripción ante la CNBV y BMV; Honorarios de asesores; y Honorarios de las Agencias Calificadoras.

“Gastos de Mantenimiento”: Significa, de forma enunciativa mas no limitativa, los siguientes gastos y comisiones: Honorarios del Fiduciario; Honorarios del Representante Común; Honorarios por Administración; Honorarios por Administración Maestra; Gastos directos, indispensables y necesarios para cumplir con las

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

disposiciones legales aplicables a efecto de mantener los registros y listados bursátiles; Honorarios Auditor Externo; Honorarios Agencias Calificadoras; Gastos que erogue el Fiduciario para defender el Patrimonio del Fideicomiso; el pago de la Contraprestación GPO y Honorarios del profesionista independiente que en su caso se requiera contratar por parte del Fiduciario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“México”: Significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Recursos Derivados de Liquidación”: Significa, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones del Seguro, u otros tipos de indemnizaciones incluyendo sin limitación aquellas derivadas de la expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar, después de descontar los Gastos de Cobranza en términos del Contrato de Administración.

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

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

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

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

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

“Representante Común”: Significa, 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 de conformidad con el Macrotítulo o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho Macrotítulo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“VSM”: Significa, veces el Salario Mínimo.

Resumen ejecutivo:

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

Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

<u>Participante</u>	<u>Nombre</u>	<u>Papel a desempeñar en la Transacción</u>
	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., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.	Representante Común
	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
	A de A México, S. A. de C. V.	Custodio de los Expedientes
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de	Garante

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Desarrollo	
--	------------	--

La Operación

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

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

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

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

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y Cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de Administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un Contrato de Administración Maestra. En términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Garantía de Pago Oportuno

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

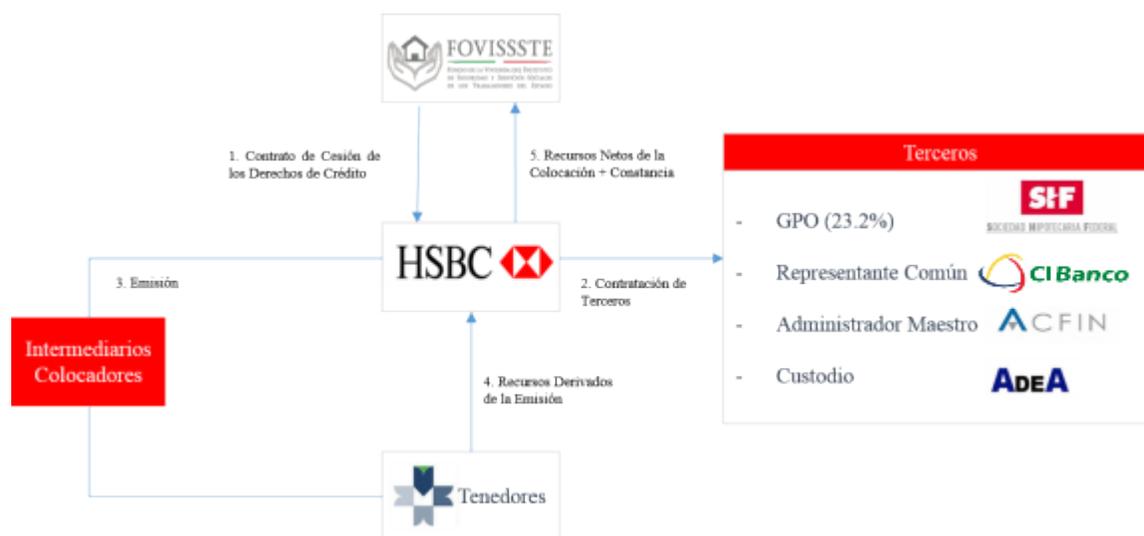
La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), ha venido apoyando con garantías al Sector Hipotecario Mexicano desde el año 2002 y a partir de la emisión de TFOVIS 13-2U al FOVISSSTE, para que sus emisiones sean más eficientes y permitan reducir la cantidad de cartera que como aforo, se mantiene en cada una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

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

Estructura de la Operación

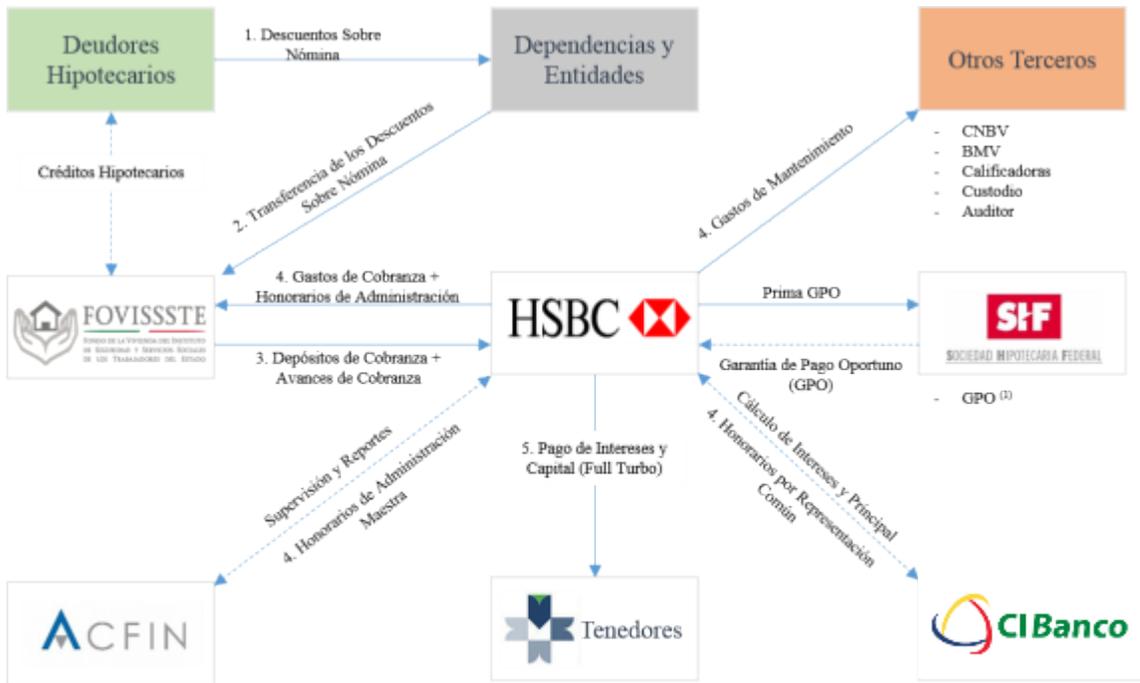
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación, se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:

Al momento de la Emisión:



a. Durante la vigencia de la Emisión:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



(1) La GPO se podrá utilizar para:

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

1) Cobranza

- Descuento Sobre Nómina
- Aportaciones Dependencias y Entidades
- Aportaciones Directas

2) En cada Fecha de Pago

3) Amortización Full Turbo

4) Pagos a la Constancia una vez amortizados los TFOVIS

		Cobranza
		↓
+		Cuenta del Fideicomiso
-		Gastos de Cobranza, Gastos de Mantenimiento, Honorarios de Administración, Honorarios de Administración Maestra, y Prima GPO
-		Intereses TFOVIS
-		Amortización TFOVIS
-		En su caso, repago de GPO
-		Constancia

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Factores de riesgo:

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

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

Estimaciones Futuras

La información contenida en el presente Reporte Anual con respecto a la amortización esperada de los CBF's, está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados en el Suplemento.

Requisitos de Elegibilidad

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

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

Información de los Derechos de Crédito.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

elaboración y verificación de la información contenida en este Reporte Anual por lo que dichos procesos no han sido verificados por un tercero.

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

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

Retraso del Reporte de Cobranza

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Custodia de los Derechos de Cobro

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

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

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

Procedimiento de Concurso Mercantil.

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

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

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO EMISOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL ADMINISTRADOR MAESTRO Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTES, CON EXCEPCIÓN EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A DICHS PARTICIPANTES DE LA EMISIÓN.

Documentos de carácter público:

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV a través de sus páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente. Asimismo, esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Alcaldía. 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 5063-3900 Ext: 3983, a la dirección de correo electrónico de Erendira Morales Villanueva ermorales@cibanco.com y/o repcomun@cibanco.com, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Mariano Escobedo 595 piso 8 Col. Rincón del Bosque Alcaldía Miguel Hidalgo 11580 , Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico de Mariana Rivera: mariana.rivera@hsbc.com.mx y Gabriela Yáñez: gabriela.yanez@hsbc.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Alcaldía. 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

No aplica.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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 fideicomitados 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 fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

	2019	2020	2021	2022	2023
Número de Créditos Hipotecarios:	10,809	10,400	9,816	9,210	8,533
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	5,153,752,043.35	4,902,839,839.60	4,625,588,082.29	4,496,498,014.28	4,320,761,707.79
Saldo Promedio Original[1]:	463,926.00	463,926.00	463,926.00	463,926.00	463,926.00
Saldo Promedio Remanente[2]:	476,801.93	471,426.91	471,229.43	488,219.11	506,359.04
Plazo Promedio Ponderado Original[3]:	360 meses				
Plazo Promedio Ponderado Remanente[4]:	214	203	193	189	185.9890548
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")[5]:	50.75%	49.20%	47.81%	46.52%	45.01%
Tasa de Interés Promedio Ponderada (6)	5.72%	5.72%	5.71%	5.71%	5.70%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal):					
CDMX	19.40%	19.39%	19.33%	19.23%	18.92%
ESTADO DE MÉXICO	14.60%	14.53%	14.52%	14.64%	14.71%
MORELOS	11.00%	11.15%	11.39%	11.48%	11.68%
HIDALGO	4.90%	4.86%	4.85%	4.81%	4.76%
YUCATÁN	4.20%	4.03%	3.84%	3.76%	3.71%
Dependencias y Entidades:	320	317	318	304	289

[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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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

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.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Resumen de Cartera Total					
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	2,194,040	2,024,106	1,878,812	1,723,579	1,566,217
Saldo Inicial de Principal	2,178,760	2,006,522	1,856,328	1,697,806	1,537,217
Saldo Inicial de Intereses	15,280	17,583	22,484	25,772	29,000
Amortización de Principal	144,561	134,881	131,438	127,797	122,860
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	27,677	15,313	27,084	32,792	44,296
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Período	117,014	105,705	97,479	88,199	78,607
Intereses Devengados en el Período	119,318	110,606	100,768	91,427	81,399
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,024,106	1,878,812	1,723,579	1,566,217	1,401,853
Saldo Final de Principal	2,006,522	1,856,328	1,697,806	1,537,217	1,370,061
Saldo Final de Intereses	17,583	22,484	25,772	29,000	31,792
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago					
Descuento sobre Nómina (1)	257,219	229,797	230,612	226,729	213,498
Aportaciones de Dependencias(2)	32,896	26,893	26,121	22,654	20,117
Aportaciones Directas (3)	0	0	0	0	0
Liquidaciones, Siniestro y/o Seguros	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	12,664
Total de Cobranza del Período (9)	290,116	256,691	256,733	249,383	246,280
Cargos y Gastos del Período					
Honorarios por Administración con IVA (4)	17,536	15,949	14,597	13,239	11,812
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	864	791	733	595	517
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0
[Otros en su caso]	0	0	0	0	0
Total Cargos del Período	18,399	16,740	15,330	13,834	12,330
Resumen Avances del Administrador en el Período					
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	11,641	8,553	8,553	7,188	5,989

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ajuste Cambio VSM	-481	-248	-260	-616	-551
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	8,553	8,553	7,188	5,989	5,872
Avances Netos del Período (8)	-2,607	247	-1,105	-584	435
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:					
Pagos de Principal	172,238	150,194	158,521	160,589	167,156
Pago de Intereses	117,014	105,705	97,479	88,199	78,607
Avances Netos del Período (8)	-2,607	247	-1,105	-584	435
Ajustes	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	286,645	256,147	254,896	248,205	246,197
Reporte de Cobranza (MXP)	733,538,620	674,899,277	692,842,513	721,845,958	770,825,650

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.

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

Desempeño de los activos

	dic-2022	ene-2023	feb-2023	mar-2023	abr-2023	may-2023	jun-2023	jul-2023	ago-2023	sep-2023	oct-2023	nov-2023	dic-2023
Resumen de Cartera Total													
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	1,584,386	1,566,217	1,550,691	1,537,375	1,526,675	1,501,062	1,492,945	1,478,974	1,468,585	1,454,519	1,444,962	1,430,180	1,418,753
Saldo Inicial de Principal	1,555,043	1,537,217	1,520,530	1,507,466	1,496,063	1,470,531	1,462,022	1,448,110	1,437,259	1,422,811	1,412,797	1,397,664	1,386,180
Saldo Inicial de Intereses	29,344	29,000	30,161	29,909	30,612	30,531	30,923	30,865	31,326	31,708	32,165	32,517	32,573
Amortización de Principal	14,503	10,910	11,364	8,771	10,298	7,469	10,861	7,991	11,208	8,583	12,350	9,070	13,985
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	3,323	5,776	1,700	2,632	15,234	1,040	3,052	2,860	3,240	1,430	2,783	2,414	2,134
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	7,849	6,221	6,729	6,497	6,806	6,620	6,903	6,460	6,540	6,165	6,184	6,365	7,117
Intereses Devengados en el Período	7,505	7,382	6,477	7,200	6,725	7,012	6,845	6,920	6,923	6,622	6,535	6,422	6,336
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	1,566,217	1,550,691	1,537,375	1,526,675	1,501,062	1,492,945	1,478,974	1,468,585	1,454,519	1,444,962	1,430,180	1,418,753	1,401,853
Saldo Final de Principal	1,537,217	1,520,530	1,507,466	1,496,063	1,470,531	1,462,022	1,448,110	1,437,259	1,422,811	1,412,797	1,397,664	1,386,180	1,370,061
Saldo Final de Intereses	29,000	30,161	29,909	30,612	30,531	30,923	30,865	31,326	31,708	32,165	32,517	32,573	31,792
Total de Cobranza del Período por Origen de Pago													

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descuento sobre Nómina (1)	22,087	22,771	16,412	17,841	16,568	15,076	17,702	17,263	17,938	15,470	18,371	17,767	20,319
Aportaciones de Dependencias(2)	3,640	180	3,425	103	3,151	94	3,158	88	3,093	750	2,984	125	2,966
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	12,664	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Período (9)	25,727	22,951	19,837	17,944	32,383	15,170	20,860	17,351	21,031	16,221	21,355	17,891	23,285
Cargos y Gastos del Período													
Honorarios por Administración con IVA (4)	1,055	1,043	1,031	1,022	1,013	997	983	974	967	958	951	939	933
Pago de Prima de Seguro de Daño y Vida (5)	53	44	44	44	45	42	44	41	43	42	38	42	50
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	1,107	1,087	1,075	1,066	1,057	1,038	1,027	1,016	1,010	999	990	981	983
Resumen Avances del Administrador en el Período													
Saldo de Avance Acumulado Inicial (6)	7,272	5,989	7,604	7,061	8,515	6,352	7,563	5,830	6,704	5,718	7,021	5,403	6,404
Ajuste Cambio VSM	0	0	-551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de Avance Acumulado Final (7)	5,989	7,604	7,061	8,515	6,352	7,563	5,830	6,704	5,718	7,021	5,403	6,404	5,872
Avances Netos del Período (8)	-1,284	1,615	8	1,454	-2,163	1,211	-1,733	874	-986	1,303	-1,618	1,002	-532
Detalle de Movimientos por el Período de Cobranza terminado el:													
Pagos de Principal	17,826	16,687	13,064	11,404	25,532	8,509	13,913	10,851	14,448	10,014	15,133	11,484	16,119
Pago de Intereses	7,849	6,221	6,729	6,497	6,806	6,620	6,903	6,460	6,540	6,165	6,184	6,365	7,117
Avances Netos del Período (8)	-1,284	1,615	8	1,454	-2,163	1,211	-1,733	874	-986	1,303	-1,618	1,002	-532
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza (VSM)	24,391	24,523	19,801	19,355	30,175	16,339	19,083	18,184	20,002	17,482	19,699	18,851	22,703
Reporte de Cobranza (MXP)	71,345,119	71,731,832	62,447,199	61,038,896	95,162,772	51,529,845	60,182,495	57,346,181	63,080,353	55,132,853	62,124,388	59,449,761	71,599,074

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.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El total de las transferencias correspondientes a los periodos de cobranza entre enero y diciembre de 2023 fue de 246,197 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 2023 fue de 5,872 VSM.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición al 31/12/2023:

	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)
ACTIVO	5,858	68.7%	2,852,386,344	66.0%	904,457	6,608	911,066	10,223	1,465	5.68%	73.18%	43.47%	34.89%	131	360	318	229	187
PENSIONADO	1,560	18.3%	829,092,592	19.2%	262,895	3,231	266,127	3,162	453	5.81%	83.66%	46.98%	34.90%	130	360	304	230	174
FUERA DEL SECTOR	837	9.8%	491,125,688	11.4%	155,730	20,655	176,385	1,440	206	5.64%	71.14%	49.64%	34.89%	132	360	331	228	198
PRORROGA	278	3.3%	148,157,083	3.4%	46,979	1,298	48,277	527	76	5.73%	79.92%	48.27%	34.89%	130	360	321	230	191
Total Cartera	8,533	100.0%	4,320,761,708	100.0%	1,370,061	31,792	1,401,853	15,352	2,200	5.70%	75.19%	45.01%	34.89%	131	360	317	229	186

	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)
CDMX	1,548	18.1%	817,450,326	18.9%	259,204	5,133	264,337	2,883	413	5.70%	67.83%	40.68%	34.89%	131	360	312	229	182
Estado de Mexico	1,353	15.9%	635,471,795	14.7%	201,500	5,226	206,727	2,312	331	5.65%	75.94%	44.74%	34.89%	134	360	316	226	182
Morelos	947	11.1%	504,696,313	11.7%	160,033	5,482	165,515	1,626	233	5.63%	78.13%	48.54%	34.88%	129	360	326	231	196
Hidalgo	467	5.5%	205,549,494	4.8%	65,177	1,250	66,428	792	113	5.68%	81.60%	45.90%	34.88%	134	360	313	226	179
Jalisco	301	3.5%	173,775,260	4.0%	55,102	1,131	56,233	598	86	5.72%	73.24%	43.90%	34.90%	129	360	317	231	187
Veracruz	322	3.8%	166,721,946	3.9%	52,866	893	53,759	576	83	5.62%	74.42%	45.09%	34.89%	127	360	319	233	191
Guerrero	325	3.8%	162,506,774	3.8%	51,529	1,896	53,425	606	87	5.72%	81.16%	48.43%	34.89%	132	360	319	228	187
Yucatan	346	4.1%	160,181,456	3.7%	50,792	708	51,500	678	97	5.84%	81.54%	44.45%	34.90%	133	360	306	227	173
Queretaro	288	3.4%	156,236,423	3.6%	49,541	1,217	50,758	558	80	5.72%	77.59%	46.09%	34.89%	128	360	313	232	185
Puebla	280	3.3%	141,316,207	3.3%	44,810	806	45,615	517	74	5.72%	77.76%	46.28%	34.89%	129	360	314	231	184
Oaxaca	304	3.6%	138,318,809	3.2%	43,859	926	44,785	485	70	5.79%	77.02%	46.70%	34.88%	135	360	330	225	194
Baja California	240	2.8%	132,826,278	3.1%	42,118	381	42,499	438	63	5.78%	73.83%	47.58%	34.89%	129	360	330	231	201
Chihuahua	207	2.4%	110,512,098	2.6%	35,042	718	35,760	395	57	5.79%	72.13%	44.11%	34.89%	129	360	315	231	186
Chiapas	206	2.4%	99,148,310	2.3%	31,439	705	32,144	355	51	5.75%	75.81%	44.49%	34.88%	129	360	312	231	183
Guanajuato	174	2.0%	88,473,989	2.0%	28,054	487	28,541	322	46	5.74%	75.78%	45.57%	34.89%	129	360	317	231	187
Tamaulipas	174	2.0%	86,309,645	2.0%	27,368	625	27,993	291	42	5.71%	75.42%	45.66%	34.88%	131	360	317	229	186
Sinaloa	170	2.0%	85,439,763	2.0%	27,092	573	27,665	294	42	5.67%	79.05%	48.45%	34.89%	128	360	324	232	196
Nayarit	130	1.5%	71,652,209	1.7%	22,720	515	23,235	249	36	5.74%	75.89%	46.19%	34.90%	129	360	314	231	185
Quintana Roo	126	1.5%	68,999,841	1.6%	21,879	539	22,418	248	35	5.77%	76.70%	46.70%	34.90%	130	360	315	230	186
Durango	108	1.3%	54,571,530	1.3%	17,304	318	17,622	196	28	5.71%	77.32%	46.14%	34.89%	129	360	306	231	177
Tabasco	100	1.2%	47,965,626	1.1%	15,209	372	15,581	171	25	5.79%	78.43%	46.01%	34.88%	126	360	322	234	196
San Luis Potosi	90	1.1%	46,239,651	1.1%	14,662	316	14,978	161	23	5.71%	71.08%	43.13%	34.89%	130	360	319	230	189
Coahuila	76	0.9%	40,789,979	0.9%	12,934	548	13,482	137	20	5.65%	75.55%	48.73%	34.89%	131	360	326	229	195
Michoacan	70	0.8%	38,664,166	0.9%	12,260	400	12,660	142	20	5.74%	72.28%	42.89%	34.90%	131	360	311	229	181
Nuevo Leon	70	0.8%	35,322,153	0.8%	11,200	273	11,473	131	19	5.71%	77.00%	44.45%	34.90%	131	360	308	229	177
Colima	69	0.8%	33,362,318	0.8%	10,579	352	10,931	122	17	5.65%	74.88%	45.05%	34.89%	134	360	316	226	182
Campeche	42	0.5%	18,259,350	0.4%	5,790	3	5,793	72	10	5.72%	80.64%	44.81%	34.88%	131	360	319	229	188
Total Cartera	8,533	100.0%	4,320,761,708	100.0%	1,370,061	31,792	1,401,853	15,352	2,200	5.70%	75.19%	45.01%	34.89%	131	360	317	229	186

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Variación en saldo y en número de activos

Saldo Cartera Total													
Nº Créditos	DIC-2022	ENE-2023	FEB-2023	MAR-2023	ABR-2023	MAY-2023	JUN-2023	JUL-2023	AGO-2023	SEP-2023	OCT-2023	NOV-2023	DIC-2023
Al Corriente	8,494	8,481	8,150	8,205	8,184	8,237	8,221	8,178	8,111	8,056	7,990	7,945	7,870
1-30 Días de Atraso	129	80	342	172	90	62	62	59	59	58	69	59	91
31-60 Días de Atraso	36	36	46	112	97	35	36	24	44	47	36	39	45
61-90 Días de Atraso	33	19	32	19	103	39	30	35	19	34	22	26	16
91-120 Días de Atraso	21	25	15	30	18	89	33	25	27	15	31	18	14
121-150 Días de Atraso	29	19	20	13	25	14	53	26	20	23	9	23	14
151-180 Días de Atraso	15	19	16	18	6	24	11	47	20	18	18	8	16
181 + Días de Atraso	453	454	461	467	462	456	460	452	479	482	488	486	467
Total	9,210	9,133	9,082	9,036	8,985	8,956	8,906	8,846	8,779	8,733	8,663	8,604	8,533

V S M	DIC-2022	ENE-2023	FEB-2023	MAR-2023	ABR-2023	MAY-2023	JUN-2023	JUL-2023	AGO-2023	SEP-2023	OCT-2023	NOV-2023	DIC-2023
Al Corriente	1,402,655	1,398,874	1,340,035	1,347,905	1,328,094	1,332,577	1,323,068	1,313,977	1,301,888	1,289,262	1,275,116	1,266,139	1,251,921
1-30 Días de Atraso	22,677	14,101	57,853	27,944	14,479	10,581	9,949	10,008	8,538	10,247	10,257	10,001	13,910
31-60 Días de Atraso	7,284	5,645	7,523	17,641	15,733	5,637	6,249	4,320	7,163	7,095	6,648	6,111	7,099
61-90 Días de Atraso	6,078	3,966	4,728	3,655	16,206	6,609	4,823	6,070	3,292	5,669	3,825	4,850	3,406
91-120 Días de Atraso	3,815	4,726	2,891	4,357	3,472	14,344	5,810	4,276	4,802	2,592	5,489	3,067	2,177
121-150 Días de Atraso	6,026	3,336	3,915	2,619	3,683	2,381	9,691	4,799	3,243	3,899	1,632	4,079	2,143
151-180 Días de Atraso	2,394	3,913	2,879	3,376	1,363	3,616	1,721	8,529	3,510	3,041	3,091	1,444	2,515
181 + Días de Atraso	86,288	85,970	87,643	88,565	87,502	86,278	86,799	85,281	90,375	90,992	91,605	90,489	86,891
Total	1,537,217	1,520,530	1,507,466	1,496,063	1,470,531	1,462,022	1,448,110	1,437,259	1,422,811	1,412,797	1,397,664	1,386,180	1,370,061

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.

No existe sustitución ni adquisición de activos, la variación del saldo es por prepagos y liquidaciones de créditos.

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

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Saldo Cartera Total

Nº Créditos	DIC-2022	ENE-2023	FEB-2023	MAR-2023	ABR-2023	MAY-2023	JUN-2023	JUL-2023	AGO-2023	SEP-2023	OCT-2023	NOV-2023	DIC-2023
Al Corriente	8,494	8,481	8,150	8,205	8,184	8,237	8,221	8,178	8,111	8,056	7,990	7,945	7,870
1-30 Días de Atraso	129	80	342	172	90	62	62	59	59	58	69	59	91
31-60 Días de Atraso	36	36	46	112	97	35	36	24	44	47	36	39	45
61-90 Días de Atraso	33	19	32	19	103	39	30	35	19	34	22	26	16
91-120 Días de Atraso	21	25	15	30	18	89	33	25	27	15	31	18	14
121-150 Días de Atraso	29	19	20	13	25	14	53	26	20	23	9	23	14
151-180 Días de Atraso	15	19	16	18	6	24	11	47	20	18	18	8	16
181 + Días de Atraso	453	454	461	467	462	456	460	452	479	482	488	486	467
Total	9,210	9,133	9,082	9,036	8,985	8,956	8,906	8,846	8,779	8,733	8,663	8,604	8,533

V S M	DIC-2022	ENE-2023	FEB-2023	MAR-2023	ABR-2023	MAY-2023	JUN-2023	JUL-2023	AGO-2023	SEP-2023	OCT-2023	NOV-2023	DIC-2023
Al Corriente	1,402,655	1,398,874	1,340,035	1,347,905	1,328,094	1,332,577	1,323,068	1,313,977	1,301,888	1,289,262	1,275,116	1,266,139	1,251,921
1-30 Días de Atraso	22,677	14,101	57,853	27,944	14,479	10,581	9,949	10,008	8,538	10,247	10,257	10,001	13,910
31-60 Días de Atraso	7,284	5,645	7,523	17,641	15,733	5,637	6,249	4,320	7,163	7,095	6,648	6,111	7,099
61-90 Días de Atraso	6,078	3,966	4,728	3,655	16,206	6,609	4,823	6,070	3,292	5,669	3,825	4,850	3,406
91-120 Días de Atraso	3,815	4,726	2,891	4,357	3,472	14,344	5,810	4,276	4,802	2,592	5,489	3,067	2,177
121-150 Días de Atraso	6,026	3,336	3,915	2,619	3,683	2,381	9,691	4,799	3,243	3,899	1,632	4,079	2,143
151-180 Días de Atraso	2,394	3,913	2,879	3,376	1,363	3,616	1,721	8,529	3,510	3,041	3,091	1,444	2,515
181 + Días de Atraso	86,288	85,970	87,643	88,565	87,502	86,278	86,799	85,281	90,375	90,992	91,605	90,489	86,891
Total	1,537,217	1,520,530	1,507,466	1,496,063	1,470,531	1,462,022	1,448,110	1,437,259	1,422,811	1,412,797	1,397,664	1,386,180	1,370,061

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.

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

El saldo de la Cartera Vencida de 91 y más días al cierre de diciembre de 2023 fue de 93,726 VSM, 6.84% respecto de la cartera total, equivalente a 511 créditos.

Comparado con diciembre de 2022, se observa una disminución de la cartera vencida, de un 4.87%.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de Intereses y amortizaciones parciales del monto de principal de los Certificados Bursátiles en UDIS y Pesos respectivamente, de la emisión TFOVIS 14-3U durante el ejercicio 2023.

La Fecha de Pago de Intereses y/o amortizaciones parciales del monto de principal será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior.

Número Periodo	Fecha Inicio Periodo	Fecha Fin Periodo	Días Periodo	Intereses en Pesos	Amortización en Pesos	Saldo Insoluto al Inicio del Periodo UDI's	Saldo Insoluto al Final del Periodo UDI's	Valor Nominal Ajustado en UDI's	Fecha de Pago
97	27/12/2022	27/01/2023	31	4,997,415.17	61,805,525.32	256,248,921.35	248,198,379.23	25.2039512	27/01/2023
98	27/01/2023	27/02/2023	31	4,878,807.74	62,842,743.19	248,198,379.23	240,077,153.49	24.3792602	27/02/2023
99	27/02/2023	27/03/2023	28	4,281,161.01	54,008,751.43	240,077,153.49	233,128,015.21	23.6735918	27/03/2023
100	27/03/2023	27/04/2023	31	4,611,080.87	52,544,479.14	233,128,015.21	226,379,627.43	22.9883092	27/04/2023
101	27/04/2023	29/05/2023	32	4,621,561.26	86,721,674.57	226,379,627.43	215,240,638.39	21.8571715	29/05/2023
102	29/05/2023	27/06/2023	29	3,972,474.25	43,330,374.20	215,240,638.39	209,661,422.95	21.2906155	27/06/2023
103	27/06/2023	27/07/2023	30	4,011,805.41	52,908,105.47	209,661,422.95	202,864,041.44	20.6003577	27/07/2023
104	27/07/2023	28/08/2023	32	4,162,483.57	49,532,457.10	202,864,041.44	196,533,921.95	19.9575492	28/08/2023
105	28/08/2023	27/09/2023	30	3,801,276.39	55,651,894.11	196,533,921.95	189,460,512.61	19.2392615	27/09/2023
106	27/09/2023	27/10/2023	30	3,678,348.29	47,925,863.52	189,460,512.61	183,392,079.45	18.6230266	27/10/2023
107	27/10/2023	27/11/2023	31	3,695,014.76	53,352,842.70	183,392,079.45	176,665,362.31	17.9399446	27/11/2023
108	27/11/2023	27/12/2023	30	3,461,944.33	51,097,980.25	176,665,362.31	170,255,099.53	17.2889977	27/12/2023

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

Intereses.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “**Intereses**”) que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 2.95% (dos punto noventa y cinco por ciento) (la “**Tasa de Interés Bruto Anual**”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

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

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

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores -STIV-2- (o los medios que éstas últimas determinen) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Fecha de Pago, Fecha de Pago de Intereses, Fecha de Pago de Principal.

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

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

El primer pago de Intereses se efectuó el día 27 de enero de 2015 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento, esto es el 27 de septiembre de 2044. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de Principal, sin que al efecto sea aplicable pena alguna.

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

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

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

Amortización y Amortización Parcial de Principal.

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

$$SIA_i = SI_i / N$$

En donde:

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

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

N es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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

$$\$ = SIU * VU$$

En donde:

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

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

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

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

Información relevante del periodo

Durante el periodo reportado:

- No ha habido cambios significativos en los Factores de Riesgo.
- No se llevó a cabo ninguna modificación de los términos y condiciones de ninguno de los contratos relacionados con la emisión.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de algún incumplimiento en los contratos.
- El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de algún procedimiento legal que pudiera afectar el desempeño de los bonos o que impacte al patrimonio del fideicomiso directamente.
- El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tienen conocimiento de algún procedimiento legal que hubiera terminado que haya sido relevante para los activos del Fideicomiso.
- No existen desviaciones relevantes.
- La Emisión no tiene dependencia parcial o total hacia un solo deudor o deudores, por lo que no existe información de deudores relevantes que entregar.
- No existen cambios relevantes en el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito.
- No existen cambios relevantes en el Contrato de Servicios de Administración Maestra.

Los eventos relevantes del periodo, que fueron publicados a través de EMISNET, y que se encuentran disponibles en la página de la BMV, (www.bmv.com.mx), se resumen a continuación:

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA

Se visualiza en sección “Auditores”

Fecha: 28/11/23

Asunto: RATIFICACIÓN AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMISO 310158.

RATIFICACIÓN DEL DESPACHO KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C. PARA LLEVAR A CABO LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023.

EVENTOS RELEVANTES DE LAS CALIFICADORAS

Fecha: 07/07/23

Asunto: Fitch Afirma Bursatilizaciones de Fovissste y Sube Calificación de TFOVICB 15-2U

Para ver el documento completo, favor dirigirse al sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/mexico>

Fecha: 06/06/23

Asunto: HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 11 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U, FOVISCB 18U, FOVISCB 19U, TFOVICB 20U, TFOVICB 20-2U y TFOVICB 21U se basa en el nivel observado en el aforo de cada Emisión, el cual presentó un incremento en los últimos doce meses (12m), impulsado por las amortizaciones anticipadas; por esta razón, los aforos se lograron ubicar por encima de lo observado al momento de la colocación y por encima de las proyecciones de HR Ratings bajo un escenario de estrés. Lo anterior implica que las Emisiones presentan una fortaleza financiera y mantienen la capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones de pago. Por otro lado, a pesar de los incrementos en los indicadores de morosidad, estos se mantienen dentro de los niveles esperados por HR Ratings y no se muestra un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos. Es importante mencionar que siete de las emisiones sujetas a revisión en este reporte cuentan con una garantía otorgada por SHF, equivalente a 23.2% del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>
Contactos

Angel García Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS Analista Responsable
angel.garcia@hrratings.com

Lluvia Flores Analista lluvia.flores@hrratings.com

Roberto Soto Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS roberto.soto@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso base de la emisión se integra, entre otros, por los derechos de crédito, cualesquiera 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 derechos de crédito sustitutos; la aportación inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario emisor por cualquier concepto; todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo la cobranza; los recursos derivados de la presente emisión de los Certificados; los valores en que se invierta el patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

Estados de situación Financiera
31 de diciembre de
(Cifras en miles de pesos)

Activo	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	VAR. 2023 vs 2022	VAR. 2022 vs 2021
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	\$ 5,616	\$ 4,794	\$ 3,289	\$ 822	\$ 1,505
Derechos de cobro (Nota 2)	4,373,142	4,546,156	4,674,167	(173,014)	(128,011)
Estimación por deterioro de los derechos de cobro	<u>(211,048)</u>	<u>(196,999)</u>	<u>(169,584)</u>	<u>(14,049)</u>	<u>(27,415)</u>
Derechos de cobro, neto (Nota 2)	<u>4,162,094</u>	<u>4,349,157</u>	<u>4,504,583</u>	<u>(187,063)</u>	<u>(155,426)</u>
Total del activo	\$ 4,167,710	\$ 4,353,951	\$ 4,507,872	\$ (186,241)	\$ (153,921)
Pasivo y patrimonio					
Pasivo					
Cuentas por pagar	<u>77,355</u>	<u>36,743</u>	<u>6,558</u>	<u>40,612</u>	<u>30,185</u>
Obligaciones sobre certificados bursátiles (Nota 3)	\$ 1,360,623	\$ 1,958,906	\$ 2,400,278	\$ (598,283)	\$ (441,372)
Total del pasivo	<u>1,437,978</u>	<u>1,995,649</u>	<u>2,406,836</u>	<u>(557,671)</u>	<u>(411,187)</u>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimonio:					
Patrimonio (Nota 4)	843,057	843,057	843,057	-	-
Resultado acumulados	1,515,245	1,257,979	1,177,782	257,266	80,197
Resultado del año	<u>371,430</u>	<u>257,266</u>	<u>80,197</u>	<u>114,164</u>	<u>177,069</u>
Total del patrimonio	<u>2,729,732</u>	<u>2,358,302</u>	<u>2,101,036</u>	<u>371,430</u>	<u>257,266</u>
Total del pasivo y patrimonio	\$ 4,167,710	\$ 4,353,951	\$ 4,507,872	\$ (186,241)	\$ (153,921)

Estados de resultado integral
Años terminados el 31 de diciembre de
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>VAR.</u> <u>2023 vs 2022</u>	<u>VAR.</u> <u>2022 vs 2021</u>
Ingresos Financieros	\$ 558,063	\$ 566,479	\$ 417,335	\$ (8,416)	\$ 149,144
Gastos Financieros	<u>(123,613)</u>	<u>(229,822)</u>	<u>(271,248)</u>	<u>106,209</u>	<u>41,426</u>
Ingresos Financieros, neto	434,450	336,657	146,087	97,793	190,570
Estimación del deterioro de derechos de cobro	<u>(14,049)</u>	<u>(27,415)</u>	<u>(10,919)</u>	<u>13,366</u>	<u>(16,496)</u>
Margen financiero, neto	420,401	309,242	135,168	111,159	174,074
Gastos de administración	(49,276)	(52,213)	(55,273)	2,937	3,060
Otros ingresos, neto	<u>305</u>	<u>237</u>	<u>302</u>	<u>68</u>	<u>(65)</u>
Resultado del año	<u>\$ 371,430</u>	<u>\$ 257,266</u>	<u>\$ 80,197</u>	<u>\$ 114,164</u>	<u>\$ 177,069</u>

Origen y aplicación de recursos

Estados de flujos de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de
(Cifras en miles de pesos)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>VAR.</u> <u>2023 vs 2022</u>	<u>VAR.</u> <u>2022 vs 2021</u>
Flujos de efectivo por Actividades de operación					
Resultado del año	\$ 371,430	\$ 257,266	\$ 80,197	\$ 114,164	\$ 177,069
Ajustes por:					
Ingresos Financieros de derechos de cobro	(556,181)	(565,404)	(416,875)	9,223	(148,529)
Deterioro de los derechos de cobro	14,049	27,415	10,919	(13,366)	16,496
Gastos Financieros	123,613	229,822	271,248	(106,209)	(41,426)
Intereses Ganados	(1,882)	(1,075)	(460)	(807)	(615)
	(48,971)	(51,976)	(54,971)	3,005	2,995
Cambios en:					
Derechos de cobro, neto	729,195	693,415	695,058	35,780	(1,643)
Cuentas por Pagar	40,612	30,185	(5,906)	10,427	36,091
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(671,723)	(605,080)	(556,184)	(66,643)	(48,896)
Gastos financieros pagados	(50,173)	(66,114)	(77,796)	15,941	11,682
Intereses ganados	1,882	1,075	460	807	615
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	822	1,505	661	(683)	844
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Al principio del año	4,794	3,289	2,628	1,505	661
Al final del año	\$ 5,616	\$ 4,794	\$ 3,289	822	1,505

Estados de cambios en el patrimonio
Años terminados el 31 de diciembre de
(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado Acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 01 de enero de 2020	\$ 843,057	\$ 1,087,284	\$ 90,498	\$2,020,839
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	90,498	(90,498)	-
Resultado del ejercicio	-	-	80,197	80,197
Saldos al 31 de diciembre de 2021	843,057	1,177,782	80,197	2,101,036
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	80,197	(80,197)	-

Clave de Cotización: TFOVIS

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultado del ejercicio	-	-	<u>257,266</u>	<u>257,266</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	843,057	1,257,979	257,266	2,358,302
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	257,266	(257,266)	-
Resultado del ejercicio	-	-	<u>371,430</u>	<u>371,430</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 843,057</u>	<u>\$ 1,515,245</u>	<u>\$ 371,430</u>	<u>\$2,729,732</u>

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Estados de flujos de efectivo Años terminados el 31 de diciembre de (Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	VAR. 2023 vs 2022	VAR. 2022 vs 2021
Flujos de efectivo por Actividades de operación					
Resultado del año	\$ 371,430	\$ 257,266	\$ 80,197	\$ 114,164	\$ 177,069
Ajustes por:					
Ingresos Financieros de derechos de cobro	(556,181)	(565,404)	(416,875)	9,223	(148,529)
Deterioro de los derechos de cobro	14,049	27,415	10,919	(13,366)	16,496
Gastos Financieros	123,613	229,822	271,248	(106,209)	(41,426)
Intereses Ganados	<u>(1,882)</u>	<u>(1,075)</u>	<u>(460)</u>	<u>(807)</u>	<u>(615)</u>
	(48,971)	(51,976)	(54,971)	3,005	2,995
Cambios en:					
Derechos de cobro, neto	729,195	693,415	695,058	35,780	(1,643)
Cuentas por Pagar	40,612	30,185	(5,906)	10,427	36,091
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(671,723)	(605,080)	(556,184)	(66,643)	(48,896)
Gastos financieros pagados	(50,173)	(66,114)	(77,796)	15,941	11,682
Intereses ganados	<u>1,882</u>	<u>1,075</u>	<u>460</u>	<u>807</u>	<u>615</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	822	1,505	661	(683)	844
Efectivo y equivalentes de efectivo:					

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al principio del año	4,794	3,289	2,628	1,505	661
Al final del año	\$ 5,616	\$ 4,794	\$ 3,289	822	1,505

**COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Nota 1 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 1	\$ 1	\$ 1
Inversiones de corto plazo (menores a 3 meses)	5,615	4,793	3,288
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,616	\$ 4,794	\$ 3,289

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 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

2023	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	11.78%	\$ 1,575
Certificados de Tesorería de la Federación	4 días	8.80%	4,040
			\$ 5,615

2022	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	10.35%	\$ 1,609
Certificados de Tesorería de la Federación	3 días	5.33%	3,184
			\$ 4,793

2021	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V., Fondos de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	5.33%	\$ 1,376
Certificados de Tesorería de la Federación	3 días	3.25%	1,912

Clave de Cotización: TFOVIS

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 3,288

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

En 2023, 2022 y 2021 los intereses ganados ascendieron a \$1,882, \$1,075 y \$460, respectivamente.

El Fiduciario invirtió los recursos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Índices y razones financieras

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310158 al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 sin salvedades de conformidad con las normas.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios.

Servicio prestado	Honorario
Honorarios por Auditoría de los estados de situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio, y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.	365,966

No hubo dependencia de honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310158

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS1] Personas responsables

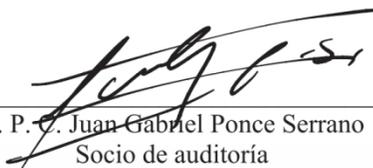
DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

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 los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310158 (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

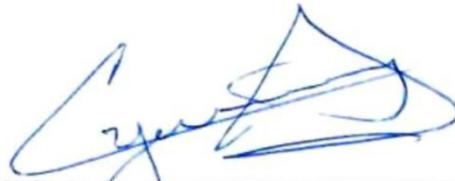
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2024 y 20 de abril de 2023, 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 financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.
C. P. C. Juan Gabriel Ponce Serrano
Socio de auditoría
C. P. C. Héctor Castañón Guzmán
Apoderado Legal

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. 310158

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. 310158 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

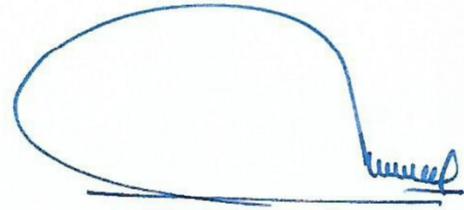
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, 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 310158, celebrado con HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra TFOVIS 14 3U.



Patricio Díaz S.
Director General



Roberto Torres C.
Director de Administración y Finanzas

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios TFOVIS 14-3U**

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, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/310158 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2023.

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/310158 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información 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 los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2024 y 20 de abril de 2023, 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 financiera contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



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



C. P. C. Hernán Castañón Guzmán
Apoderado Legal

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. 310158

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. 310158 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023.

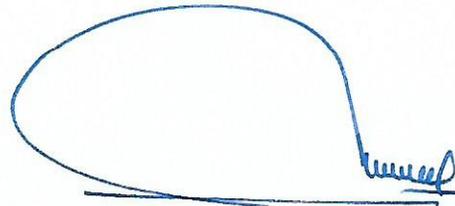
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, correspondiente al ejercicio 2023, 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 310158, celebrado con HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra TFOVIS 14 3U.



**Patricio Diaz S.
Director General**



**Roberto Torres C.
Director de Administración y Finanzas**

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios TFOVIS 14-3U**

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, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/310158 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2023.

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número 310158
HSBC México, S. A, Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 310158.

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 310158 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 310158, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad 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 periodo 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)



Estimación del deterioro de los derechos de cobro por \$211,048	
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
<p>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.</p>	<p>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.</p>

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 2023, 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.

(Continúa)



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 Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección 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 liquidar a 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 incorrección 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 incorrección material cuando existe. Las incorrecciones 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.

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 incorrección 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 incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección 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.

(Continúa)



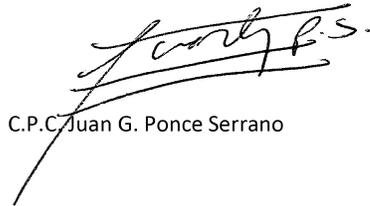
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subsecuentes de un modo que logran la presentación razonable.

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.

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 periodo 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 25 de abril de 2024.



Fideicomiso Irrevocable Número 310158
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo			Pasivo y patrimonio		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 5,616	4,794	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	4,373,142	4,546,156	Cuentas por pagar	77,355	36,743
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(211,048)	(196,999)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	1,360,623	1,958,906
Derechos de cobro, neto	4,162,094	4,349,157	Total del pasivo	1,437,978	1,995,649
			Patrimonio:		
			Patrimonio	843,057	843,057
			Resultados acumulados	1,515,245	1,257,979
			Resultado del año	371,430	257,266
			Total del patrimonio	2,729,732	2,358,302
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	<u>\$ 4,167,710</u>	<u>4,353,951</u>	Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 4,167,710</u>	<u>4,353,951</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 310158
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 558,063	566,479
Gastos financieros (nota 6)	<u>(123,613)</u>	<u>(229,822)</u>
Ingresos financieros, neto	434,450	336,657
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>(14,049)</u>	<u>(27,415)</u>
Margen financiero, neto	420,401	309,242
Gastos de administración (nota 7)	(49,276)	(52,213)
Otros ingresos, neto	<u>305</u>	<u>237</u>
Resultado del año	<u>\$ 371,430</u>	<u>257,266</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 310158
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 2023 y 2022

(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 2021	\$ 843,057	1,177,782	80,197	2,101,036
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	80,197	(80,197)	-
Resultado del año	-	-	257,266	257,266
Saldos al 31 de diciembre de 2022	843,057	1,257,979	257,266	2,358,302
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	257,266	(257,266)	-
Resultado del año	-	-	371,430	371,430
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 843,057</u>	<u>1,515,245</u>	<u>371,430</u>	<u>2,729,732</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. Armaro Ramírez Villa
Socio del Despacho Ramírez Mondragón
y Asociados, S. C.


Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 310158
 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 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del año	\$ 371,430	257,266
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(556,181)	(565,404)
Deterioro de los derechos de cobro	14,049	27,415
Gastos financieros	123,613	229,822
Intereses ganados	<u>(1,882)</u>	<u>(1,075)</u>
	(48,971)	(51,976)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	729,195	693,415
Cuentas por pagar	40,612	30,185
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(671,723)	(605,080)
Gastos financieros pagados	(50,173)	(66,114)
Intereses ganados	<u>1,882</u>	<u>1,075</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	822	1,505
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>4,794</u>	<u>3,289</u>
Al final del año	<u>\$ 5,616</u>	<u>4,794</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. Armande Ramírez Villa
 Socio del Despacho Ramírez Mondragón
 y Asociados, S. C.



 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 310158
HSBC México, S. A., Institución de Banca de Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 310158 (el Fideicomiso) fue constituido el 8 de diciembre de 2014, por 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 Administrador) 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 153/106458/2014, del 18 de marzo de 2014, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$17,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 9,847,598 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.
- 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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 25 de abril de 2024, 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 Efectivo y equivalentes de efectivo, 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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 2023 y 2022 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).

(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 amortizado.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(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, 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.

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.
- 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 en la siguiente hoja.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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.

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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el VSM 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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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 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 y clasificado como fuera del sector, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 y clasificado como fuera del sector;

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 remanente del instrumento.

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente categorizados en esta etapa. Son créditos que no poseen un incremento significativo del riesgo de crédito ni poseen evidencia objetiva de deterioro, conformado por los créditos al corriente.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo (Créditos en prórroga).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.
Etapa 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 8 Administración de Riesgos Financieros, en el aparatado 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.

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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El Fideicomiso, de acuerdo con la regulación vigente y prácticas usuales de contabilidad, utiliza la definición de que un crédito está 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 o 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.

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”.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

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.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$1, en ambos años, e inversiones en instrumentos financieros de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	Plazo	2023		Plazo	2022	
		Tasa	Importe		Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V.						
Fondo de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	11.78%	\$ 1,575	-	10.35%	\$ 1,609
Certificados de Tesorería de la Federación	4 días	8.80%	4,040	3 días	5.33%	3,184
			\$ 5,615			\$ 4,793

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a \$1,882 y \$1,075, respectivamente.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a \$3.15 y \$2.93, 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 2023 y 2022, ascendió a \$314,205 y \$312,893, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

		2023	2022
Activos	\$	2,873,648	3,224,139
Pensionados		839,392	813,217
Fuera de sector		512,419	499,168
Prórroga		147,683	9,632
	\$	4,373,142	4,546,156

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto de los intereses devengados asciende a \$241,976 y \$252,511, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$211,048 y \$196,999, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de \$14,049 y \$27,415, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
1	\$ 3,911,757	\$ 4,226,549	\$ 51,275	\$ 43,989	1.31%	1.04%
2	145,599	9,516	5,314	352	3.65%	3.70%
3	315,786	310,091	154,459	152,658	48.91%	49.23%
	\$ 4,373,142	\$ 4,546,156	\$ 211,048	\$ 196,999		

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 196,999	169,584
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio	14,049	27,415
Saldo al final del año	\$ 211,048	196,999

En la nota 8 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.

El pasivo corresponde a 9,847,598 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/106458/2014 del 18 de marzo de 2014, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley 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 TFOVIS 14-3U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales 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 2.95%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

	2023	2022
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 1,360,623	1,958,906

En la nota 8 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor de la UDI asciende a \$7.981602 y \$7.646804 pesos nominales, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de \$71,146 y \$160,823, respectivamente, que se registran en el rubro de "Gastos financieros".

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

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

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 2023 y 2022, dichos intereses ascienden a \$52,467 y \$68,999, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2023 y 2022, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$671,723 y \$605,080, respectivamente, y pagos de intereses por \$50,173 y \$66,114, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras Fitch México, S. A. de C. V., HR Ratings de México, S. A. de C. V., Standard & Poor, 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) "HR AAA (E)". - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.
- c) "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.
- d) "Aaa.mx (sf)". – Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

(7) Compromisos-

El 8 de diciembre de 2014, 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 2023 y 2022, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$36,779 y \$38,263, 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 2023 y 2022, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,631 y \$1,756, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(8) Administración de riesgos financieros -

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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 instrumentos financieros 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 2023 y 2022, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	2023	2022
Bancos ⁽¹⁾	\$ 1	1
Inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez ⁽²⁾	5,615	4,793
Cartera de crédito ⁽³⁾	4,373,142	4,546,156
	\$ 4,378,758	4,550,950

⁽¹⁾ Esta línea contiene efectivo y equivalentes.

⁽²⁾ Las inversiones en instrumentos financieros 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 2022.

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 310158

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 “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.

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

La pérdida crediticia esperada (PCE) se calcula utilizando tres componentes principales, es decir, la probabilidad de incumplimiento (PI), la pérdida dada el incumplimiento (PDI) y la 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 310158

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 2023 y 2022:

Días de antigüedad	2023	2022
0 a 90 días	4,116,102	4,278,947
91 a 365 días	139,548	145,069
1 a 2 años	51,273	53,301
Más a 2 años	66,219	68,839
	4,373,142	4,546,156

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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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	
2023	\$ 4,373,142	(211,048)	4,162,094	
2022	4,546,156	(196,999)	4,349,157	
2021	4,674,167	(169,584)	4,504,583	

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2023	\$ 3,815,118	3,829,228	14,110	La recuperación de la cartera			3,815,118
2022	4,079,869	4,038,922	(40,947)	La recuperación de la cartera	-	-	4,079,869
2021	4,999,566	4,947,352	(52,214)	La recuperación de la cartera	-	-	4,999,566

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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
TFOVIS 14-3U	2023	\$ 1,360,623
TFOVIS 14-3U	2022	1,958,906
TFOVIS 14-3U	2021	2,400,278

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
TFOVIS 14-3U	2023	\$ 1,360,623	1,368,847	1,363,984	8,224	3,362	-	1,368,847	-
TFOVIS 14-3U	2022	1,958,906	1,973,438	1,972,957	14,533	14,051	-	1,973,438	-
TFOVIS 14-3U	2021	2,400,278	2,400,106	2,399,318	(172)	(960)	-	2,400,106	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	
TFOVIS 14-3U	2023	\$ 1,428,654	1,292,591	1,496,685	1,224,560	
TFOVIS 14-3U	2022	2,056,851	1,860,960	2,154,796	1,763,015	
TFOVIS 14-3U	2021	2,520,292	2,280,265	2,640,306	2,160,251	

(9) Normas emitidas aún no vigentes

A la fecha de emisión de estos estados financieros no existen nuevos pronunciamientos o modificaciones a las NIIF que puedan afectar significativamente la información financiera del Fideicomiso que hayan entrado en vigor a partir del 2024.





Ciudad de México, a 30 de Abril de 2024

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

Ciudad de México.

Ref: Información Anual 2023

Fid/ 310158 HSBC México

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 30 días del mes de Abril de 2024.

Atentamente,



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria



KPMG Cárdenas Dosal, S. C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
Kpmg.com.mx

At'n: C.P.C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México a 30 de abril de 2024

Referencia: Declaración Auditoria FID 310158

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alejandra O. Sanchez Bastida".

Alejandra O. Sanchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 310158

Fideicomiso Irrevocable Número 310158
HSBC México, S. A, Institución de Banca
Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 310158

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 310158 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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)



Estimación del deterioro de los derechos de cobro por \$196,999

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.

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 2022, 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.

(Continúa)



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.

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.

(Continúa)



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.

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 20 de abril de 2023.



Fideicomiso Irrevocable Número 310158
 HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

Activo	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Pasivo y patrimonio	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 4,794	3,289	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	4,546,156	4,674,167	Cuentas por pagar	36,743	6,558
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(196,999)	(169,584)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	1,958,906	2,400,278
Derechos de cobro, neto	4,349,157	4,504,583	Total del pasivo	1,995,649	2,406,836
			Patrimonio:		
			Patrimonio	843,057	843,057
			Resultados acumulados	1,257,979	1,171,782
			Resultado del año	257,266	80,197
			Total del patrimonio	2,358,302	2,101,036
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	\$ 4,353,951	4,507,872	Total del pasivo y patrimonio	\$ 4,353,951	4,507,872

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 Ramirez Mondragón y Asociados, S. C. y el Delegado Fiduciario.


 C. P. G. Armándo Ramírez Villa
 Socio del Despacho Ramirez Mondragón
 y Asociados, S. C.


 Lic. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 310158
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 566,479	417,335
Gastos financieros (nota 6)	<u>(229,822)</u>	<u>(271,248)</u>
Ingresos financieros, neto	336,657	146,087
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>(27,415)</u>	<u>(10,919)</u>
Margen financiero, neto	309,242	135,168
Gastos de administración (nota 7)	(52,213)	(55,273)
Otros ingresos, neto	<u>237</u>	<u>302</u>
Resultado del año	<u>\$ 257,266</u>	<u>80,197</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 310158
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 2022 y 2021

(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 2020	\$ 843,057	1,087,284	90,498	2,020,839
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	90,498	(90,498)	-
Resultado del año	-	-	80,197	80,197
Saldos al 31 de diciembre de 2021	843,057	1,177,782	80,197	2,101,036
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	80,197	(80,197)	-
Resultado del año	-	-	257,266	257,266
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 843,057</u>	<u>1,257,979</u>	<u>257,266</u>	<u>2,358,302</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 310158
 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 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

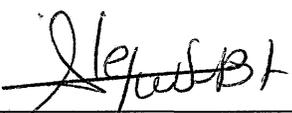
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del año	\$ 257,266	80,197
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(565,404)	(416,875)
Deterioro de los derechos de cobro	27,415	10,919
Gastos financieros	229,822	271,248
Intereses ganados	<u>(1,075)</u>	<u>(460)</u>
	(51,976)	(54,971)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	693,415	695,058
Cuentas por pagar	30,185	(5,906)
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(605,080)	(556,184)
Gastos financieros pagados	(66,114)	(77,796)
Intereses ganados	<u>1,075</u>	<u>460</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,505	661
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>3,289</u>	<u>2,628</u>
Al final del año	<u>\$ 4,794</u>	<u>3,289</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.



 Lj. Alejandra Olivia Sánchez Bastida
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 310158
HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 310158 (el Fideicomiso) fue constituido el 8 de diciembre de 2014, por 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 Administrador) 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 153/106458/2014, del 18 de marzo de 2014, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$17,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 9,847,598 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.
- 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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. Ineval, 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 20 de abril de 2023, 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 Efectivo y equivalentes de efectivo, 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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 2022 y 2021 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).

(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 amortizado.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(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, 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.

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.

— 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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.

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:

<p><i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i></p>	<p>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.</p>
--	---

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Los derechos de cobro incrementan su valor mediante factores denominados en UMA o VSM, según el incremento que resulte menor entre el VSM 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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente categorizados en esta etapa. Son créditos que no poseen un incremento significativo del riesgo de crédito ni poseen evidencia objetiva de deterioro, conformado por los créditos al corriente.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo (Créditos en prórroga).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.
Etapa 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 8 Administración de Riesgos Financieros, en el aparatado 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.

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 Fideicomiso 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 Fideicomiso 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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El Fideicomiso, de acuerdo con la regulación vigente y prácticas usuales de contabilidad, utiliza la definición de que un crédito está 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 o 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.

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”.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

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.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$1, en ambos años, e inversiones en valores de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor, como sigue:

Títulos	Plazo	2022		2021		
		Tasa	Importe	Plazo	Tasa	Importe
CI Gubernamental, S. A. de C. V. Fondo de Inversión en Deuda Gubernamental (+CIGUB BE-4)	-	10.35%	\$ 1,609	-	5.33%	\$ 1,376
Certificados de Tesorería de la Federación	3 días	5.33%	3,184	3 días	3.25%	1,912
			\$ 4,793			\$ 3,288

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a \$1,075 y \$460, respectivamente.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a 2.93 y 2.72, pesos, 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 2022 y 2021, ascendió a \$312,893 y \$154,571, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

		2022	2021
Activos	\$	3,224,139	3,468,526
Pensionados		813,217	734,487
Fuera de sector		499,168	462,101
Prórroga		9,632	9,053
	\$	4,546,156	4,674,167

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto de los intereses devengados asciende a \$252,511 y \$262,304, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$196,999 y \$169,584, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de \$27,415 y \$10,919, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
1	\$ 4,226,549	\$ 4,388,036	43,989	32,983	1.04%	0.75%
2	9,516	9,053	352	359	3.70%	3.96%
3	310,091	277,078	152,658	136,242	49.23%	49.17%
	\$ 4,546,156	\$ 4,674,167	\$ 196,999	\$ 169,584		

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ 169,584	158,665
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio	27,415	10,919
Saldo al final del año	\$ 196,999	169,584

En la nota 8 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.

El pasivo corresponde a 9,847,598 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/106458/2014 del 18 de marzo de 2014, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la Ley 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 TFOVIS 14-3U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales 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 2.95%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

	2022	2021
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 1,958,906	2,400,278

En la nota 8 se muestra información sobre la exposición del Fideicomiso a los diferentes tipos de riesgo.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

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

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 2022 y 2021, dichos intereses ascienden a \$68,999 y \$81,453, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de “Gastos financieros”.

Durante 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$605,080 y \$556,184, respectivamente, y pagos de intereses por \$66,114 y \$77,796, respectivamente.

Las calificaciones más recientes otorgadas por las sociedades calificadoras Fitch México, S. A. de C. V., HR Ratings de México, S. A. de C. V., Standard & Poor, 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) “HR AAA (E)”. - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.
- c) “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.
- d) “Aaa.mx (sf)”. – Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.

(7) Compromisos-

El 8 de diciembre de 2014, 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 2022 y 2021, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$38,263 y \$39,560, 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 2021 y 2020, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,756 y \$1,800, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

(8) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 2022 y 2021, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	2022	2021
Bancos ⁽¹⁾	\$ 1	1
Inversiones en valores de alta liquidez ⁽²⁾	4,793	3,288
Cartera de crédito ⁽³⁾	4,546,156	4,674,167
	\$ 4,550,950	4,677,456

⁽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 2022.

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 310158

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 “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.

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

La pérdida crediticia esperada (PCE) se calcula utilizando tres componentes principales, es decir, la probabilidad de incumplimiento (PI), la pérdida dada el incumplimiento (PDI) y la 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 310158

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 2021 y 2020:

Días de antigüedad	2022	2021
0 a 90 días	4,278,947	4,399,434
91 a 365 días	145,069	149,154
1 a 2 años	53,301	54,802
Más a 2 años	68,839	70,777
	4,546,156	4,674,167

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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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
	2022	\$ 4,546,156	(196,999)	4,349,157
	2021	4,674,167	(169,584)	4,504,583
	2020	4,952,350	(158,665)	4,793,685

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2022	\$ 4,079,869	4,038,922	(40,947)	La recuperación de la cartera	-	-	4,079,869
2021	4,999,566	4,947,352	(52,214)	La recuperación de la cartera	-	-	4,999,566
2020	5,248,122	5,193,422	(54,700)	La recuperación de la cartera	-	-	5,248,122

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 310158

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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
TFOVIS 14-3U	2022	\$ 1,958,906
TFOVIS 14-3U	2021	2,400,278
TFOVIS 14-3U	2020	2,763,010

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
TFOVIS 14-3U	2022	\$ 1,958,906	1,973,438	1,972,957	14,533	14,051	-	1,973,438	-
TFOVIS 14-3U	2021	2,400,278	2,400,106	2,399,318	(172)	(960)	-	2,400,278	-
TFOVIS 14-3U	2020	2,763,010	2,761,626	2,760,980	(1,384)	(2,030)	-	2,763,010	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2022 y 2021, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran en página siguiente.

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	
TFOVIS 14-3U	2022	\$ 2,056,851	1,860,960	2,154,796	1,763,015	
TFOVIS 14-3U	2021	2,520,292	2,280,265	2,640,306	2,160,251	
TFOVIS 14-3U	2020	2,901,161	2,624,860	3,039,311	2,486,709	

(9) Normas emitidas aún no vigentes

A la fecha de emisión de estos estados financieros no existen nuevos pronunciamientos o modificaciones a las NIIF que puedan afectar significativamente la información financiera del Fideicomiso que hayan entrado en vigor a partir del 2022.





Ciudad de México, a 24 de abril de 2023

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez

Director General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur #1971

Torre Sur, Piso 7

Col. Guadalupe Inn

Ciudad de México.

**Ref: Información Anual 2022
Fid/ 310158 HSBC México**

El que suscribe manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente, en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de abril de 2023.

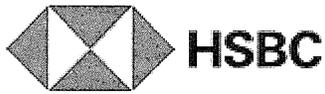
Atentamente,

Alejandra O. Sánchez Bastida

Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria



KPMG Cárdenas Dosal, S. C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
Kpmg.com.mx

At'n: C.P.C. Juan G. Ponce Serrano

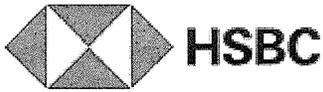
Ciudad de México a 24 de abril de 2023

Referencia: Declaración Auditoria FID 310158

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandra O. Sánchez Bastida', written over a horizontal line.

Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria FID 310158

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

Información adicional.

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

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común al número de teléfono 5063-3900 Ext: 3983, a la dirección de correo electrónico de Erendira Morales Villanueva ermorales@cibanco.com y/o repcomun@cibanco.com, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Mariano Escobedo 595 piso 8 Col. Rincón del Bosque Alcaldía Miguel Hidalgo 11560, Ciudad de México, o bien con el Fiduciario Emisor al teléfono +52 (55) 5721 2222, a la dirección de correo electrónico de Mariana Rivera: mariana.rivera@hsbc.com.mx y Gabriela Yáñez: gabriela.yanez@hsbc.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma 347, piso 19, Alcaldía. 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.