

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado  
por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**

Estados Financieros Dictaminados  
31 de diciembre de 2022 y 2021

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca de Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**

Índice

31 de diciembre de 2022 y 2021

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes .....	1 a 5
Estados financieros:	
Estados de situación financiera .....	6
Estados de resultado integral .....	7
Estados de cambios en el patrimonio .....	8
Estados de flujos de efectivo .....	9
Notas sobre los estados financieros .....	10 a 29



## **Informe de los Auditores Independientes**

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 2846,  
Administrado por Banco INVEX, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 2846 (Fideicomiso) Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen 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 su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

### **Fundamento de la opinión**

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

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p><b>Estimación por deterioro de cartera de créditos</b></p> <p>Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a un modelo de pérdidas crediticias esperadas. Dicho modelo implica identificar, para la cartera de créditos, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos (\$6,852,222 miles de pesos al 31 de diciembre de 2022 y la estimación por deterioro relacionada (\$303,750 miles de pesos al 31 de diciembre de 2022) ya que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso; 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera de crédito y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso operativo de la cartera de créditos..</p> <p>En particular hemos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluado y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso.</li> <li>• Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cotejo de los saldos de cartera de crédito al 31 de diciembre de 2022 del reporte de la cartera de crédito, contra el saldo del estado de cuenta del acreditado.</li> <li>- Cotejo de la clasificación de la cartera corriente, con prórroga y vencida, según el reporte de la cartera de crédito, contra el último pago realizado por el cliente de acuerdo su estado de cuenta.</li> </ul> </li> <li>• Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera de crédito.</li> <li>• Recalculado la estimación por deterioro de la cartera, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.</li> </ul>



### **Información Adicional**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la información adicional que comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la cual se emitirá después de la fecha de este informe. La información adicional no incluye los estados financieros ni este informe de los auditores independientes.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

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

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

### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros**

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

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

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

### **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros**

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



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Comunicamos a los encargados del Gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los encargados del Gobierno del Fideicomiso una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



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

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MEGL', is written over the typed name of the auditor.

L.C.C. Mario Eduardo García López  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 4 de abril de 2023

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**  
Estados de Situación Financiera  
(Notas 1, 2, 3, 9, 10 y 11)  
31 de diciembre 2022 y 2021

*Cifras expresadas en miles de pesos*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 161	\$ 80
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Nota 4 y 6)	510,849	519,293
Otras cuentas por cobrar	<u>15,891</u>	<u>14,655</u>
<b>Total activo circulante</b>	<u>526,091</u>	<u>534,028</u>
<b>Activo no circulante</b>		
Cartera de crédito a la vivienda - Neto (Nota 4 y 6)	<u>6,037,622</u>	<u>6,137,410</u>
<b>Total activo no circulante</b>	<u>6,037,622</u>	<u>6,137,410</u>
<b>Total activo</b>	<u>\$ 6,564,523</u>	<u>\$ 6,671,438</u>
 <b>Pasivo circulante</b>		
Certificados bursátiles (Nota 7)	\$ 120,429	\$ 130,357
Otras cuentas por pagar	<u>45,987</u>	<u>4,051</u>
<b>Total pasivo circulante</b>	<u>166,416</u>	<u>134,408</u>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Certificados bursátiles (Nota 7)	<u>4,388,856</u>	<u>4,750,629</u>
<b>Total pasivo no circulante</b>	<u>4,388,856</u>	<u>4,750,629</u>
 <b>Total pasivo</b>	<u>4,555,272</u>	<u>4,885,037</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Patrimonio contribuido	1,139,538	1,139,538
Utilidades acumuladas	<u>869,713</u>	<u>646,863</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>2,009,251</u>	<u>1,786,401</u>
 <b>Total pasivo y patrimonio</b>	<u>\$ 6,564,523</u>	<u>\$ 6,671,438</u>

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



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



Lic. Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario



Lic. Enrique Huerta Atrian  
Delegado Fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**  
Estados de Resultado Integral  
(Notas 1, 2, 3 y 11)  
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

*Cifras expresadas en miles de pesos*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos por intereses (Nota 8)	\$ 851,604	\$ 620,872
Gasto por intereses (Nota 8)	<u>(531,259)</u>	<u>(569,556)</u>
Margen bruto	320,345	51,316
Estimación por deterioro de cartera de crédito (Notas 4 y 6)	<u>(55,091)</u>	<u>68,260</u>
Margen financiero	265,254	119,576
Gastos de administración	<u>(42,404)</u>	<u>(43,556)</u>
Resultado del ejercicio	222,850	76,020
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del ejercicio	<u>\$ 222,850</u>	<u>\$ 76,020</u>

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

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

Lic. Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**

Estados de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

*Cifras expresadas en miles de pesos*

	<b>Patrimonio contribuido</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Total</b>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 1,139,538	\$ 570,843	\$ 1,710,381
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>76,020</u>	<u>76,020</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,139,598	646,863	1,786,401
Resultado integral del ejercicio	<u>-</u>	<u>222,850</u>	<u>222,850</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1,139,538</u>	<u>\$ 869,713</u>	<u>\$ 2,009,251</u>

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

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

Lic. Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario


Lic. Enrique Huerta Atriano  
Delegado Fiduciario

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**  
Estados de Flujos de Efectivo  
Año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021


*Cifras expresadas en miles de pesos*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado integral del ejercicio	\$ 222,850	\$ 76,020
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones	(1,487)	(756)
Intereses devengados cartera de crédito	(387,604)	(394,928)
Valorización de la cartera de crédito	(462,513)	(225,188)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	55,091	(68,260)
Intereses devengados de los certificados bursátiles	185,732	198,973
Valorización de los certificados bursátil	<u>345,527</u>	<u>370,582</u>
	(42,404)	(43,557)
Intereses cobrados de inversiones	1,487	756
Cartera de crédito a la vivienda cobrado	549,078	574,525
Intereses cobrados de cartera de crédito	354,180	357,653
Otras cuentas por cobrar	(1,236)	(5,941)
Otras cuentas por pagar	41,936	(188)
Amortización de certificados bursátiles	(721,531)	(689,618)
Intereses pagados de certificados bursátiles	<u>(181,429)</u>	<u>(193,641)</u>
Recursos generados (utilizados) en la operación	<u>81</u>	<u>(11)</u>
Aumento (decremento) de efectivo y equivalentes de efectivo	81	(11)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>80</u>	<u>91</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 80</u>

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

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

  
Lic. Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario

  
Lic. Enrique Huerta Atriano  
Delegado Fiduciario

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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

## **Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:**

El Fideicomiso Irrevocable Número 2846 (Fideicomiso) Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca de Múltiple, INVEX Grupo Financiero, fue constituido el 11 de octubre de 2017, con domicilio en Miguel Noreña No. 28, Col. San José Insurgentes, C. P. 03900 Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/105999/2017, del 11 de octubre de 2017, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la tercera emisión de 12,781,236 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el tenedor de la constancia, la cual fue emitida por el Fiduciario a nombre del FOVISSSTE para acreditarlo como titular de los derechos de cobro como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar después del pago total de los certificados bursátiles y los gastos de operación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Actuando CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados y a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Garante.

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

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

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

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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

## **Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:**

### *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan a su valor razonable.

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

### *Cambios en políticas contables*

Durante el ejercicio 2022 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

### *Autorización de los estados financieros*

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 4 de abril de 2023, por los funcionarios que los suscriben.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

## Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

### a. Conversión de moneda extranjera

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 el SMG y la UMA fueron de \$172.87 y \$96.22, respectivamente (en 2021 el SMG y la UMA fueron de \$141.70 y \$89.62, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2022 y 2021, se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6° transitorio.

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

### b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios disponibles para la operación y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, con un vencimiento no mayor de 3 meses desde la fecha de adquisición, todos estos sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. Estas partidas se registran a su costo histórico que se aproxima a su valor razonable.

### c. Activos financieros

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

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

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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

Los créditos cumplen las características SPPI con base en lo siguiente:

- i. Se utilizan tasas de interés fijas generales para el otorgamiento de préstamos las cuales pueden variar en función de los montos y plazos del crédito.
- ii. Los flujos de efectivo provenientes de los activos financieros representan el pago del principal más los intereses asociados, no están ligados o dependen de la ocurrencia o no ocurrencia de eventos por los cuales el Fideicomiso no tenga control o injerencia sobre los mismos.
- iii. La operación puede incluir pagos anticipados de los acreditados, así como extensiones en el plazo el crédito, lo cual es usual para los créditos hipotecarios.
- iv. Los activos financieros del Fideicomiso están denominados en VSMG, como una medida para actualizar el valor del dinero en el tiempo, es decir se considera una actualización ligada a efectos de compensar efectos de inflación. Estas actualizaciones no modifican los plazos en que se debe liquidar el activo financiero.

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

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

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

- ii. Valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales (FVOCI por sus siglas en inglés): Instrumentos Financieros mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es la obtención de flujos de efectivo y la venta de esos activos, donde el valor razonable es un factor clave en su gestión. Además, las características de los flujos de efectivo contractuales representan sustancialmente un “acuerdo básico de préstamo”.
- iii. Valor razonable con cambios reconocidos a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés): Instrumentos financieros mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo no se obtiene a través de los modelos antes mencionados, donde el valor razonable es un factor clave en la gestión de estos activos, y los instrumentos financieros cuyas características contractuales de flujo de efectivo no representan sustancialmente un “acuerdo básico de préstamo”.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

## d. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso mide el deterioro de cartera de crédito a la vivienda por medio de una metodología basada en lo establecido por la norma IFRS 9 “Instrumentos financieros”, que corresponde a un modelo general estadístico para la estimación de pérdidas crediticias desarrollado por un equipo de especialistas para el Fideicomiso.

De manera general, al momento de su cesión todos los créditos 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, se genera el reconocimiento de una reserva de pérdidas crediticias esperadas por la vida remanente del instrumento. Con esto, el modelo aplicado es considerado un modelo de 3 etapas las cuales se definen a continuación:

Etapa 1	Todos los créditos son inicialmente clasificados en esta etapa.  Todos los créditos que no han tenido un incremento significativo del riesgo de crédito ni cuentan con evidencia objetiva de deterioro, es decir los que no cumplen los criterios de las etapas 2 y 3.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapa 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos para los que se identificó un incremento significativo del riesgo de crédito.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del IF.
Etapa 3	Los créditos que cuentan con evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del IF.

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

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida.

La pérdida crediticia esperada reconocida a efectos del deterioro será equivalente a una reserva de 12 meses, salvo cuando el instrumento financiero presente un “incremento significativo de riesgo de crédito” o presente evidencia objetiva de deterioro teniéndose que reconocer una reserva equivalente a la vida remanente de dicho instrumento financiero.

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 “Instrumentos financieros” representa el 4.43% y 3.60%, respectivamente del total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021.



# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

## Notas sobre los Estados Financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

#### *Niveles de riesgo de la cartera*

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, el pago y el saldo de crédito se ajustan por el menor entre VSMG y UMAS, y una parte del pago (aproximadamente el 20% de pago o menos) es el descuento del 5% del salario del trabajador proveniente del descuento del fondo de vivienda, considerando que varía de conformidad al salario del trabajador.

Un crédito se considera renegociado cuando existe disminución de pagos, automáticamente se extiende el plazo de pago de los créditos, teniendo como límite 30 años (20 años para los créditos más antiguos) de pagos efectivos, el saldo remanente es asumido por el FOVISSSTE. 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. Para la cartera del Fideicomiso no es predictivo del comportamiento de pago, utilizándolo 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 retención y envío del pago corresponde al empleador. Por lo tanto, si un pago no se efectúa, se considera una cuenta pendiente del empleador con el FOVISSSTE y no un incumplimiento del acreditado. No habiendo créditos “dentro del sector” o en “prórroga” con atrasos de pagos o estatus de vencidos.

De acuerdo con la regulación vigente de FOVISSSTE un crédito está vencido a los 90 días de atraso de pagos. Esto ocurre cuando el acreditado perdió la relación laboral, cumplió el periodo de prórroga y no realizó 3 pagos mensuales, lo cual es un 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:

- Activo.
- Pensionado.
- Prórroga.
- Fuera del sector.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

## Notas sobre los Estados Financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

#### *Efectos de perspectivas macroeconómicas (forward-looking)*

Las reservas por riesgo crédito deben reflejar las expectativas conocidas del entorno económico. La cartera de créditos tiene como principal factor de riesgo de incumplimiento, la relación laboral.

La crisis sanitaria y los efectos económicos no impactó la afectación de pagos de los créditos hipotecarios de la cartera; asimismo dichos efectos no han puesto en riesgo la liquidez del Fideicomiso, ni la capacidad de pago de los certificados, debido al alto nivel de aforo de estos.

Las condiciones de pago de crédito y recuperación de cartera podrían verse severamente afectadas por las dificultades de encontrar empleo “fuera del sector” de empleo de los acreditados

#### *Etapas de los créditos (Buckets)*

<b>Etapas</b>	<b>Definición</b>
1	Créditos vigentes
2	Créditos en prórroga
3	Créditos vencidos

#### e. Certificados y obligaciones financieras

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

#### f. Patrimonio

El patrimonio del Fideicomiso se encuentra representado por la constancia Fiduciaria, la cual fue emitida por el Fiduciario a nombre del FOVISSSTE para acreditarlo como titular de los derechos de cobro como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar después del pago total de los certificados bursátiles y los gastos de operación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

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

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

## Notas sobre los Estados Financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

g. Impuestos a la utilidad

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

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

h. Reconocimiento de ingresos

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

i. Gastos por intereses

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

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos denominados en VSMG se valoriza con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, generando una utilidad por valorización, que se reconoce en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de UMA en 2022 fue de 7.36% y en 2021 de 3.15% (el incremento del SMG fue de 22% en 2022 y de 15% en 2021).

k. Pasivos denominados en UDI

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

#### **Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:**

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

El Fideicomiso registra una estimación por deterioro de su cartera de créditos, la metodología utilizada por el Fideicomiso para determinar la estimación se detalla en la Nota 9 de Administración de Riesgos Financieros en el subíndice iii) Riesgo de crédito.

## Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2022	2021
Inversiones de corto plazo	\$ 161	\$ 80

Al 31 de diciembre de 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:

Títulos	<u>31 de diciembre de 2022</u>		
	Plazo	Tasa	Importe
Fondo SAM Deudor Corto Plazo, S. A. de C. V. Fondos de inversión (STERGOB)	30 días	4.75%	\$ 161
			<u>\$ 161</u>
Títulos	<u>31 de diciembre de 2021</u>		
	Plazo	Tasa	Importe
Fondo SAM Deudor Corto Plazo, S. A. de C. V. Fondos de inversión (STERGOB)	30 días	3.92%	\$ 80
			<u>\$ 80</u>

El importe del efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido al corto plazo de la fecha de vencimiento de la inversión.

En 2022 y 2021 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$1,487 y \$756, respectivamente.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

## Nota 6 - Cartera de cobro de créditos a la vivienda:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2022	2021
Cartera de crédito:		
Activos	\$ 5,582,283	\$ 5,816,188
Pensionados	563,818	478,832
Fuera de sector	684,233	602,018
Prórroga	<u>21,888</u>	<u>8,324</u>
	<u>\$ 6.852.222</u>	<u>\$ 6.905.362</u>

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes a su valor amortizado de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>		
	Menor a un año	Más a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 534.545</u>	<u>\$ 6.317.677</u>	<u>\$ 6.852.222</u>
	<u>31 de diciembre de 2021</u>		
	Menor a un año	Más a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$ 538.691</u>	<u>\$ 6.366.671</u>	<u>\$ 6.905.362</u>

Al 31 de diciembre de 2022 la cartera de crédito a la vivienda y la estimación par deterioro de la cartera de crédito a corto plazo es de \$534,545 y \$23,696 (\$538,691 y \$19,398 al 31 de diciembre de 2021), respectivamente, la cartera de crédito a la vivienda y su estimación deterioro de la cartera de crédito a largo plazo es de \$6,317,677 y \$280,055 (\$6,366,671 y \$229,261 al 31 de diciembre de 2021), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescontada.

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

El Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Agroasemex, S. A., a partir del 15 de marzo de 2022 al 31 de diciembre de 2022, adicional, firmó un endoso el 3 de enero de 2022 al contrato firmado con seguros Agroasemex, S. A., de 1 de abril de 2020 para la cobertura de vida por el saldo deudor de la totalidad de los créditos otorgados, los seguros contratados son efectuados por el Fideicomitente.

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por  
Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**  
Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

En 2022 y 2021 los intereses devengados ascendieron a \$387,604 y \$394,928, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera vencida	<u>\$490.705</u>	<u>\$450.133</u>

*Activos financieros exposición y pérdidas esperadas*

A continuación se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Etapas	<u>Exposición</u>		<u>Pérdida esperada</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>		<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1	\$ 6,335,248	\$ 6,424,950	\$ 95,029	\$ 62,545
2	8,250	8,324	8,085	7,557
3	<u>508,724</u>	<u>472,088</u>	<u>200,636</u>	<u>178,557</u>
	<u>\$ 6,852,222</u>	<u>\$ 6,905,362</u>	<u>\$ 303,750</u>	<u>\$ 248,659</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a \$303,750 y \$248,659, respectivamente, que representan el 62% y 55% de la cartera vencida. La cartera vencida tiene una antigüedad de vencido a un año de 32% mayor a un año de 68% (58% y 42% en 2021), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

A continuación se presenta el análisis de los movimientos de la estimación por deterioro de cartera de crédito en 2022 y 2021:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	\$248,659	\$316,919
Más:		
Cargo a resultados	<u>55,091</u>	<u>(68,260)</u>
Saldo al final del año	<u>\$303.750</u>	<u>\$248.659</u>

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

## Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 12,781,236 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/105999/2017 del 11 de octubre de 2017, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados TFOVICB 16 U, con valor nominal de 100 UDI cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados; de acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado "Amortización parcial de principal", las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Fecha de pago	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
						2022	2021
TFOVICB 16 U	7,000,011	14/10/2016	30/11/2045	3.77	Día 27 del mes	<u>\$4,509,285</u>	<u>\$4,880,986</u>

La tasa efectiva para 2022 y 2021 de los certificados bursátiles es de 3.90%.

Al 31 de diciembre de 2022 los certificados bursátiles a corto plazo y largo plazo son de \$120,429 y \$4,388,856 (\$130,357 y \$4,750,629 al 31 de diciembre de 2021), respectivamente.

El valor razonable de las Certificados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de \$4,246,120 y \$4,914,084 (43.44 y 54.09 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2022 y 2021 ascendió a \$185,732 y \$198,973, respectivamente. Adicionalmente, durante 2022 y 2021 la valorización neta de la UDI ascendió a \$345,527 y \$370,582, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el precio de las Certificados se amortizó a 46.14 y 53.72 UDI, respectivamente.

Las calificaciones otorgadas para 2022 por las sociedades calificadoras en agosto de 2022 por Fitch Ratings de México, S. A. de C. V. y en agosto de 2022 por HR Ratings de México, S. A. de C. V., respectivamente, se describen a continuación:

1. "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.
2. "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.

**Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**  
 Notas sobre los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

**Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:**

En 2022 y 2021, se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intereses de Cartera de crédito	\$ 387,604	\$ 394,928
Valorización de la Cartera de crédito	462,513	225,188
Intereses de inversiones en valores	<u>1,487</u>	<u>756</u>
	<u><b>\$ 851,604</b></u>	<u><b>\$ 620,872</b></u>

b. Gastos por intereses

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intereses de Certificados	\$ 185,732	\$ 198,973
Valorización de Certificados	<u>345,527</u>	<u>370,582</u>
	<u><b>\$ 531,259</b></u>	<u><b>\$ 569,555</b></u>

**Nota 9 - Administración de riesgos financieros:**

a. Administración de Patrimonio

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

b. Administración de riesgos

Para el cumplimiento de lineamientos asociados a la Administración de Riesgos se llevaron a cabo trabajos de construcción metodológica y generación de indicadores alineados a la norma IFRS los cuales han sido desarrollados por especialistas en la materia, evaluando los mismos en el entorno de los riesgos cuantificables y no cuantificables y bajo la visión de que se satisfagan los procesos básicos de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación de los mismos.

Como se ha mencionado en la Nota 1, el principal activo del Fideicomiso está representado por los créditos hipotecarios denominados en VSMG, de igual forma el principal pasivo lo representan los Certificados denominados en UDI el cual está vinculado a la inflación. Por lo anterior, uno de los principales riesgos cuantificables es el representado por el crecimiento inflacionario.



# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Dado el aforo del instrumento, los créditos hipotecarios son superiores a los Certificados, lo cual da lugar a un margen de liquidez que mitiga el riesgo generado por la exposición al crecimiento inflacionario, en virtud de su posición financiera como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cartera de crédito - Neto	<u>\$ 6,548,472</u>	<u>\$ 6,656,703</u>
Certificados	<u>\$ 4,509,285</u>	<u>\$ 4,880,986</u>

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

i. Riesgo cambiario

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

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

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

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

Como resultado del análisis de sensibilidad se observó que en el último año observado la UMA se incrementó el 7.36%. Un escenario factible es que el crecimiento del UMA sea el de la media histórica de crecimiento más una desviación estándar, resultando un decremento de -1.28%. El impacto en el valor del portafolio sería de -\$88 millones.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

## Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022 y 2021

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo de variación de salario mínimo y UDI al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	VSMG		UDI	
	31 de diciembre de 2022	2021	31 de diciembre de 2022	2021
Activo:				
Cartera de crédito	39,638	48,732		
Pasivo:				
Certificados		-	589,695	686,667
Posición larga (corta), neta	<u>39,638</u>	<u>48,732</u>	<u>589,695</u>	<u>686,667</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la UMA fue de \$96.22 y \$89.62, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2022 y 2021 se incrementó en \$462,513 y \$225,188. Al 4 de abril de 2023, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$103.74.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el SMG fueron de \$172.87 y \$141.70, respectivamente consecuentemente. Al 4 de abril de 2023, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$207.44

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor de la UDI fue de \$7.646804 y \$7.108233, respectivamente. Al 4 de abril de 2022, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de \$7.777767.

### ii. Riesgo de tasa de interés

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

### iii. Riesgo de crédito

El crédito dentro de este documento es considerado como 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 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 las obligaciones de reembolso de intereses y capital.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Los derechos de cobro de los bloques de créditos hipotecarios cedidos por el FOVISSSTE al Fideicomiso como garantía de pago de la emisión de deuda 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 y mejoras crediticias 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 plazo en el gobierno es posible observar tasas de rotación bajas en este segmento de población. Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

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

Concepto	31 de diciembre de		Incremento de activos
	2022	2021	
Inversiones en valores	\$ 161	\$ 80	\$ 81
Cartera de crédito - Neto	6,548,472	6,656,703	(108,231)
Otras cuentas por cobrar	<u>15,891</u>	<u>14,655</u>	<u>1,236</u>
	<u>\$6,564,524</u>	<u>\$6,671,438</u>	<u>\$(106,914)</u>

#### *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.

# **Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

**Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021**

---

## *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 (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado). 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 con marca de incumplimiento y/o si existen suficientes dudas sobre la capacidad de cobro final del capital y/o los intereses.

## *Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito*

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento inclusive créditos fuera del sector. Son clasificados en Etapa 2 los créditos marcados en prórroga y los que incremento su mora a más de 30 días de atraso, ya que por su condición se considera que han presentado un aumento significativo en el riesgo de crédito. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

Se considera cartera emproblemada aquellos créditos hipotecarios respecto de los cuales se determina que, con base en información y hechos actuales, así como en el proceso de revisión de los créditos, existe una probabilidad considerable de que no se podrán recuperar en su totalidad, tanto su componente de principal como de intereses, conforme a los términos y condiciones pactados originalmente. Tanto la cartera vigente como la vencida son susceptibles de identificarse como cartera emproblemada.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

## *Cálculo de pérdidas crediticias esperadas*

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

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

La LGD o severidad representa la pérdida esperada condicionada al incumplimiento, teniendo en cuenta el efecto mitigador de la garantía cuando se realiza dicha pérdida (como son garantía hipotecaria y pago de avances de cobranza realizados por FOVISSSTE al Fideicomiso) y el valor del dinero en el tiempo.

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

#### iv. Riesgo de extensión

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

#### v. Riesgo de liquidez

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

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

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (estimados) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021, sin considerar la amortización anticipada de capital y el pago de intereses que se realiza con base a los flujos recibidos:

	31 de diciembre de 2022		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	\$ 103,790	\$ 4,412,072	\$ 4,515,862
Otras cuentas por pagar	45,987	-	45,987
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 149,777</b>	<b>\$ 4,412,072</b>	<b>\$ 4,561,849</b>
	31 de diciembre de 2021		
	Menor a un año	Mayor a un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	\$ 125,620	\$ 4,766,246	\$ 4,891,866
Otras cuentas por pagar	4,051	-	4,051
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 129,671</b>	<b>\$ 4,766,246</b>	<b>\$ 4,895,917</b>

## vi. Impactos de la pandemia COVID 19

En 2022 y 2021, el 81% y 84%, respectivamente, la cartera de crédito del fideicomiso está constituida por trabajadores de base del estado activos, estos no han dejado de recibir su pago vía nómina con motivo de la pandemia y en consecuencia tampoco se ha afectado el pago de sus créditos por motivo del COVID 19. La cartera vencida del fideicomiso no fue generada por la pandemia, tampoco hubo afectación en la cobranza de la cartera del fideicomiso que afectara el pago de los certificados con motivo de la pandemia.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros la pandemia no afectó el proceso operativo del Fideicomiso, asimismo, la administración del Fideicomiso tampoco sufrió ninguna alteración como consecuencia del COVID-19, los indicadores de cartera vencida, y de cobranza de la cartera, así como la administración del fideicomiso no fueron afectados por la pandemia.

## Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa como el Administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2022 y 2021 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$22,891 y \$23,440, respectivamente, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

# Fideicomiso Irrevocable Número 2846, Administrado por Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

Notas sobre los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022 y 2021

---

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

En 2022 y 2021, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por \$2,092 y \$1,939, respectivamente, se reconoce en resultados en el rubro de gastos de administración.

## Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

Lic. Talina Ximena Mora Rojas  
Delegado Fiduciario

Lic. Enrique Huerta Atriano  
Delegado Fiduciario