

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

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

**Número de fideicomiso:**

3096

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

## PROGRAMA DE COLOCACION DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS

## MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contara con sus propias características y se realizara a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, la Fecha de Emisión, la forma de asignación, el valor nominal, registro y liquidación, la Fecha de Vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, serán acordados por el Emisor (como se define abajo) con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento Informativo respectivo. Asimismo, cada Emisión podrá contar con apoyo crediticio, de garantas y/o avales. Los CBF's se denominarán en Pesos o en Unidades de Inversión, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias emisiones de CBF's hasta por el equivalente del Monto Total Autorizado del Programa.

**CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA**

Fiduciario Emisor:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
Fideicomitente, Administrador y Cedente:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("ISSSTE") a través de SU Fondo de la Vivienda ("FOVISSSTE").
Administrador Maestro: actividades	En caso de que alguna entidad funja como administrador encargado de supervisar y vigilar las llevadas a cabo por el Administrador, dicha circunstancia se revelará en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Agente Estructurador:	El Agente Estructurador es el encargado de coordinar las actividades relacionadas con la implementación del Programa y las Emisiones, incluyendo entre otras, la negociación de los Documentos de la Operación, las negociaciones con CNBV, BMV e Indeval y la atención de asuntos relacionados con Agencias Calificadoras.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Aquellos que se señalan en el Suplemento correspondiente.
Monto Total Autorizado del Programa:	\$10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión.
No Revolvencia del Programa:	El Programa será con carácter no revolvente
Vigencia del Programa:	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 (cinco) años a partir de su autorización por la CNBV.

Acto Constitutivo:	El Programa de CBF's a que se refiere este Prospecto, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores de fecha 2 de agosto de 2017, celebrado por FOVISSSTE, en su carácter de Fideicomitente y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como Fiduciario (el "Contrato Marco"); así como con cada fideicomiso emisor que se celebre entre las partes antes mencionadas (cada uno, un "Fideicomiso"). La finalidad de cada Fideicomiso es la Emisión de CBF's.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's").
Tipo de Oferta Pública	Nacional
Clave de Pizarra:	FOVISCB, seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada Emisión.
Denominación:	En particular las emisiones del Programa FOVISCB serán en tasa real, en UDIS o Pesos.
Valor Nominal de los CBFs:	Aquel que se determine en el Suplemento correspondiente a cada Emisión
Precio de Colocación:	Aquel que se determine en el Suplemento correspondiente a cada Emisión
Plazo de las Emisiones:	Sera determinado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido de que dicho plazo no podrá ser menor de 1 (un) año ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva
Forma de Colocación:	Los CBF's se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo según se determine en el Suplemento correspondiente
Patrimonio del Fideicomiso Emisor:	El Patrimonio de cada Fideicomiso se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos a favor del Fideicomiso respectivo, junta con sus frutos, productos y accesorios, mismos que se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en cada Fideicomiso y en el Macrotítulo respectivo, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total, de su valor nominal. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.
Constancia:	Las Constancias de derechos se emitirán con base a los distintos Fideicomisos, en donde el Fiduciario emitirá ciertas constancias de derechos que serán recibidas por el Fideicomitente
Amortización de los CBFs:	Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión
Amortización Parcial de Principal:	Los CBF's podrán ser amortizados anticipadamente de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo que documenta cada Emisión.
Periodicidad de pago de intereses:	La periodicidad de pago de los rendimientos de los CBF's se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo y Suplemento correspondientes a cada Emisión.
Tasa de Interés:	La tasa de interés, así como el procedimiento para el cálculo de la misma será determinada en cada ocasión por acuerdo de FOVISSSTE, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador correspondiente, en el momento de cada Emisión de CBF's al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento y el Macrotítulo respectivo.
Fecha de Emisión:	De acuerdo a los requerimientos de FOVISSSTE, siempre y cuando no exceda de la vigencia de la autorización del Programa otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Representante Común de los Tenedores:	Aquella institución designada para actuar como representante común de los Tenedores para cada Emisión

Institución de Banca Múltiple	que se efectuó al amparo del Programa, la cual se dará a conocer en el Suplemento correspondiente. Salvo que se indique otra cosa en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, CIBanco, S.A.,  , fungirá como representante común para las emisiones de los CBF's.
Calificación Crediticia:	Conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión
Garantías y/o Respaldos:	Los CBF's que se emitan al amparo del Programa podrán ser quirografarios y, por lo tanto, no contar con garantía específica, o podrán contar con respaldos y/o garantías según se determine en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.
Fuente de pago:	El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los CBF's respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los CBF's que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario Emisor correspondiente y el ISSSTE a través de su Fondo de la Vivienda (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente, no responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBF's y los importes pagaderos respecto de los mismos, estos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este alcance
Depositario:	S. D. Ineval institución para el Deposito de Valores, S. A. de C. V.
Lugar y forma de pago de Intereses y Principal:	El principal e intereses de los CBF's se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago, respectivamente, en las oficinas de Ineval ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de Mexico. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y en el Suplementos correspondientes.
Régimen Fiscal aplicable:	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 Mexico 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 cada una de las Emisiones.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.  Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de cada Emisión y en especial, la incluida bajo la Sección denominada "Factores de Riesgo".

**INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES CONJUNTOS**

 **BANORTE** IXE

 **Santander**

**Actinver**

**CASA DE BOLSA BANORTE IXE,  
S.A. DE C.V., GRUPO  
FINANCIERO BANORTE**

**CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A.  
DE C.V., GRUPO FINANCIERO  
SANTANDER MÉXICO**

**ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A.  
DE C.V., GRUPO FINANCIERO  
ACTINVER**

**Nombre del fiduciario:**

---

**Actinver** |

Banco Actinver, S. A,  
Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver,  
División Fiduciaria  
**Fiduciario Emisor**

**Fideicomitente:**

---



**FOVISSSTE**

Fondo de la Vivienda del Instituto  
de Seguridad y Servicios Sociales  
de los Trabajadores del Estado  
**Fideicomitente y  
Administrador Primario**

**Clave de cotización:**

---

FOVISCB

---

**Fideicomisarios en primer lugar:**

---

Los Tenedores

---

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

---

El Garante hasta por cualesquier montos al que , en su caso, tenga derecho en términos del Contrato de Garantía Oportuno

---

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

---

Los Tenedores de la Constancia

---

**Otros Fideicomisarios:**

---

NA

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---



**FOVISSSTE**

Fondo de la Vivienda del Instituto  
de Seguridad y Servicios Sociales  
de los Trabajadores del Estado  
**Fideicomitente y  
Administrador Primario**

---

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

---

El Fiduciario emitirá los CBF's de conformidad con el Macrotítulo, los cuales deberán cumplir con los términos y las demás Leyes Aplicables y tendrán, entre otras, las siguientes características:

- (i) Estarán denominados en Pesos o en UDI's;
- (ii) Serán colocados en el mercado de valores dentro del territorio nacional, a través de la BMV;
- (iii) Pagarán intereses a la tasa que se establezca en el Macrotítulo correspondiente;
- (iv) Tendrán los montos, calendario y demás términos y condiciones para el pago de intereses que determine el Fideicomitente; y
- (v) El Fiduciario solicitará la autorización para la inscripción y listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

---

## Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

---

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "**Intereses**"), que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 3.95% (cuatro punto sesenta 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, 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, 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<sub>t</sub> Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses *t*.
- U<sub>t</sub> Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses *t*.
- SI<sub>t-1</sub> 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<sub>t</sub> 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 de Intereses 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 éstas últimas determinen) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago de Intereses, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago de Intereses, 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.

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.

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 de Intereses 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 de Intereses 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.



---

### **En su caso, rendimiento mínimo:**

---

No existe rendimiento mínimo dado que es una tasa fija sobre la que se calculan los rendimientos e intereses de cada periodo.

---

### **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 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 lo indicado, 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 en la Cuenta del Fideicomiso después de efectuar los pagos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso y Décima Quinta del Macrotítulo, para lo cual el Representante Común informará por escrito a Indeval, a la BMV, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 o por los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) 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, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios que éstos determinen.

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

SI<sub>i</sub> 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<sub>i</sub> es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.

SI<sub>i</sub> 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 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.](#)

---

## Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

---

El período para el cálculo de intereses inicia con la Fecha de Emisión y termina en la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente inicia en una Fecha de Pago y termina en la siguiente Fecha de Pago, en el entendido que el último Período de Intereses finalizará en la Fecha de Vencimiento.

La Fecha de Pago 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. Lo anterior, con excepción de la última Fecha de Pago, la cual será en la Fecha de Vencimiento.

El primer pago de Intereses se efectuó el día 27 del mes posterior a la Fecha de Emisión, esto es el 27 de septiembre de 2017 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.

---

### **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 al Macrotítulo se pagarán, mediante transferencia electrónica, a través del S. D., Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A de C. V., con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Macrotítulo, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

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.

Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán al vencimiento de cada Periodo de Intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo

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 de esta Emisión.

El último pago se realizará contra la entrega del Macrotítulo. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil inmediato siguiente.

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---



CIBanco, S.A., Institución de  
Banca Múltiple  
**Representante común**

---

**Depositario:**

S.D. Indeval

**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 Mexico 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 cada una de las Emisiones.

**En su caso, dictamen valuatorio:**

No Aplica.

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	La emisión no incluye distintas clases de certificados bursátiles
Serie	17U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB 17U
Monto total	5,066,347,421.31
Número de valores	11,864,115
Valor nominal	60.07
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10.738 días
Fecha de vencimiento	2046-12-31
En su caso, número de emisión correspondiente	PRIMERA
Observaciones	(i) Monto total expresado en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2021 (ii) Valor nominal expresados en UDIs

**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 1 de enero al 31 de diciembre de 2021

---

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS1] Información general.....	16
Glosario de términos y definiciones:.....	16
Resumen ejecutivo:.....	26
Factores de riesgo:.....	31
Documentos de carácter público:.....	49
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	51
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	51
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	53
Patrimonio del fideicomiso: .....	53
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	54
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	72
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....	73
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	73
[427000-NBIS1] Administración.....	78
Auditores externos de la administración: .....	78
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	78
[432000-NBIS1] Anexos .....	84

## [413000-NBIS1] Información general

### Glosario de términos y 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 Fideicomiso y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

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

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

“Administrador”: Significa, FOVISSSTE.

“Administrador Maestro”: Significa, HITO, S.A.P.I. de C.V. o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

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

“Aforo 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: Standard & Poor's, S.A. de C.V., 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., Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. 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 del Fideicomiso y que forman parte integral del mismo.

“Aportación 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 de lo dispuesto en los artículos 17, 168, 176 y 194 de la Ley del ISSSTE.

“Aportación Inicial”: Significa, la cantidad de \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

“Auditor Externo”: Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Séptima.

“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 la Sección 4.1 del 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 período 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 la Cláusula Décima Segunda.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o “CBF’s”: Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en UDIS que serán emitidos por el Fiduciario 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, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como Anexo "A".

“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.

“Cláusula”: Significa, cada una de las cláusulas del Fideicomiso.

“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 de 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 serán especificadas en los Documentos de la Operación.

“Constancia”: Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular 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.

“Contador del Fideicomiso”: Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Séptima.

“Contrato de Administración”: Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común. Lo anterior en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "B".

“Contrato de Administración Maestra”: Significa, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra celebrado entre el Fiduciario y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común. Lo anterior, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "C" del contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Cesión”: Significa, el contrato de cesión mediante el cual el Fideicomitente cede al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito. Lo anterior, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "D".

“Contratos de Cesión Adicionales”: Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente ceda al Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como Anexo "D".

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

“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 % (veinte tres punto dos por ciento) del saldo insoluto de los CBF's, conforme a los términos establecidos en dicho contrato.

“COVID-19”: Enfermedad respiratoria causada por el virus SARS-CoV-2 declarada por la Organización Mundial de la Salud como pandemia el 11 de marzo de 2020.

“Créditos Hipotecarios”: Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por FOVISSSTE a 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 para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, misma que operará según se establece en la Cláusula Décima Primera.

“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 federales 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 sustitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

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

“Descuento sobre Nómina”: Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el sueldo 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 los artículos 17, 163 y 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, un “día hábil”, según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

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

“Documentos de la Operación”: Significa, de manera conjunta:

- (i) el Fideicomiso;
- (ii) el Contrato de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales;
- (iii) el Contrato de Administración;
- (iv) el Contrato de Administración Maestra;
- (v) el Macrotítulo;
- (vi) la Constancia;
- (vii) el Contrato de Colocación;
- (viii) el Prospecto;
- (ix) el Suplemento;

- (x) el Contrato de Garantía de Pago Oportuno; y
- (xi) 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 se 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 los Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los Documentos de la Operación y con base en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión.

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

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

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

“Expedientes de Crédito”: 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 listado (cruce) de la Emisión en la BMV.

“Fecha de Corte”: Significa, el 30 de junio de 2017, 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; en el entendido que, si ese día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente.

“Fecha de Vencimiento”: Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha que se determine en el Macro título.

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

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

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

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

“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”: Significa, el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago número 3096, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo en términos de la Cláusula Trigésima.

“Fideicomitente” o “FOVISSSTE”: Significa, el ISSSTE a través de su Fondo de la Vivienda.

“Fiduciario” o “Fiduciario Emisor”: Significa, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, 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 listan en el Anexo “F” 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 del Contrato de 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 términos de los Documentos de la Operación.

“Gastos de Cobranza”: Tienen el significado que se les atribuye 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 en el Anexo “G”.

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

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

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

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

“Honorarios por Administración Maestra”: Significa, la contraprestación pagadera al Administrador Maestro por sus servicios conforme al Contrato de Administración Maestra.

“Inciso”: Significa, cada una de los incisos del Fideicomiso.

“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.

“Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión”: Significa, el documento, que de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como Anexo “I”, deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión.

“Intermediarios Colocadores”: Significa, conjuntamente:

- (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver;
- (ii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V, Grupo Financiero Santander México; y
- (iii) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de intermediarios colocadores.

“Inversiones Permitidas”: Significa, las inversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera.

“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 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 o certificado que ampara los 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 que se anexa al Fideicomiso como Anexo "J".

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

“Patrimonio del Fideicomiso”: Significa, el patrimonio del Fideicomiso, integrado por los bienes mencionados en la Cláusula Cuarta.

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

“Período de Intereses”: Significa, el período que inicia con la Fecha de Emisión y termina en la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente inicia en una Fecha de Pago y termina en la siguiente Fecha de Pago, en el entendido que el último Período de Intereses finalizará en la Fecha de Vencimiento.

“Período de Prórroga”: Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, 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 \$10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, de carácter no revolvente, tal y como sea autorizado 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.

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

“Recursos Derivados de la Emisión”: 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.

“Reporte de Cobranza”: Significa, el reporte en la forma del Anexo “L”, que elabora el Administrador Maestro y 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.

“Reporte de Distribuciones”: Significa, el reporte en la forma del Anexo “M”, que el Representante Común deberá elaborar y entregar al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras de conformidad con la Sección 12.2.1 c. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.

“Reporte de Saldos”: Significa, el reporte en forma del Anexo “N”, que el Fiduciario deberá entregar mensualmente al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras de conformidad con la Sección 12.2.1 b.

“Reporte del Auditor”: Significa, el reporte en forma del Anexo “O”, que el Auditor Externo deberá preparar y entregar periódicamente al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro, al Garante y a las Agencias Calificadoras de conformidad con Cláusula Décima Séptima.

“Representante Común”: Significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 Requisitos de Elegibilidad relacionados con los Derechos de Crédito establecidos en la Cláusula Octava.

“Requerimiento de Reemplazo”: Significa, un requerimiento por parte del Fiduciario o el Representante Común, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que:

- (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima, 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. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como Anexo "P".

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

“RUG”: Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

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

“Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes”: Significa, la cantidad que resulte de restar:



i) el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos

ii) el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en un Período de Cobranza.

“Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios”: Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios en Pesos, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo 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, según resulte aplicable, conforme a lo establecido en el transitorio sexto del decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo de fecha 27 de enero de 2016.

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

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

“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.

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

“Tenedor de la Constancia”: Significa, el o los legítimos tenedores de la Constancia de conformidad con la Sección 10.5 del Fideicomiso.

“Tenedores”: Significa, los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Terna de Contadores”: Significa, la terna de despachos de contadores públicos a fin de designar al Contador del Fideicomiso.

“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”: Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 17.4.

“Vocal Ejecutivo”: Significa, el vocal ejecutivo del FOVISSSTE.







“VSM”: Significa, veces de 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 todo este Suplemento y el Prospecto, incluyendo las secciones: **“I.3. Factores de Riesgo”** y **“III. Operación de Bursatilización”** del Prospecto.

### Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
 <b>FOVISSSTE</b>	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.	Originador, Administrador de la Cartera, Fideicomitente, Cedente, Fideicomisario en Segundo o Tercer Lugar, y en su caso Tenedor de la Constancia
 <b>Actinver</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario Emisor
 <b>CIBanco</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
 <b>HITO</b>	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro y Auditor de la Cartera
 <b>Santander</b>	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
 <b>BANORTE</b>	Casa de Bolsa Banorte Ixe S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador

	<a href="#">Actinver Casa De Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver</a>	Intermediario Colocador
	Fitch Ratings México	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	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,	Garante
	Consultoría XFN, S.C.	Agente Estructurador
	Chávez Vargas Abogados S.C.	Despacho Legal Externo
	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Auditor Externo

### La Operación

El propósito de la presente 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.

Para cada Emisión bajo el Programa, FOVISSSTE: (I) celebrará un Fideicomiso con el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario Emisor o con quien se designe como fiduciario para cada emisión al amparo del Programa; (II) aportará los derechos que le corresponden de conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso correspondiente a dicha Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidará con los Recursos Derivados de la Emisión correspondiente.

El Fiduciario Emisor llevará a cabo cada una de las Emisiones y colocaciones de los CBF's, al amparo del Programa a través de él o los Intermediarios Colocadores; y a con los Recursos Derivados de la Emisión liquidará la contraprestación por la cesión de los Derechos de Crédito.

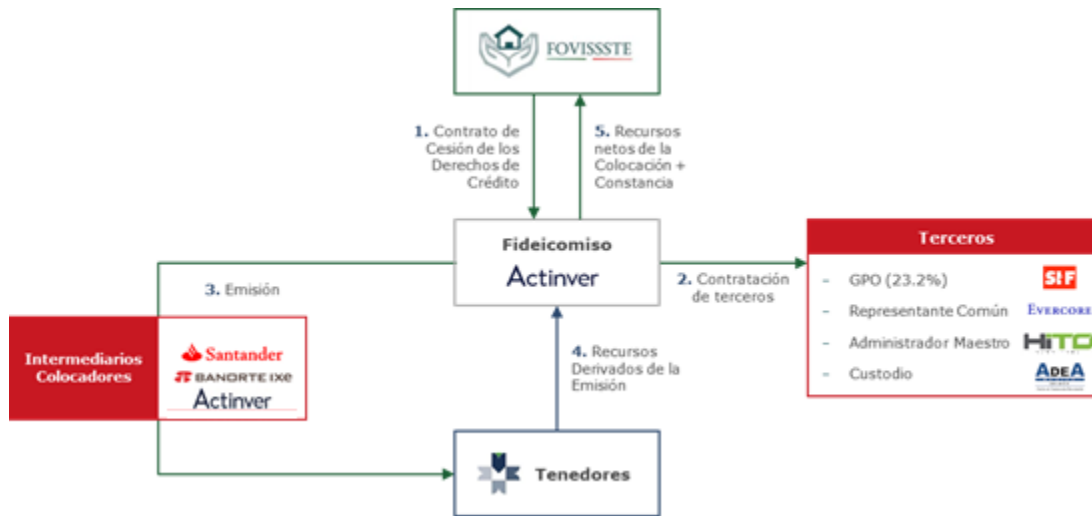
El FOVISSSTE será responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en las cuentas del Fideicomiso respectivo de conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebre el Fiduciario Emisor de cada Fideicomiso con FOVISSSTE.

Cada Emisión de CBF's vence, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Macrotítulo y en el Suplemento respectivo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

### Estructura de la Operación

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

Al momento de la Emisión:

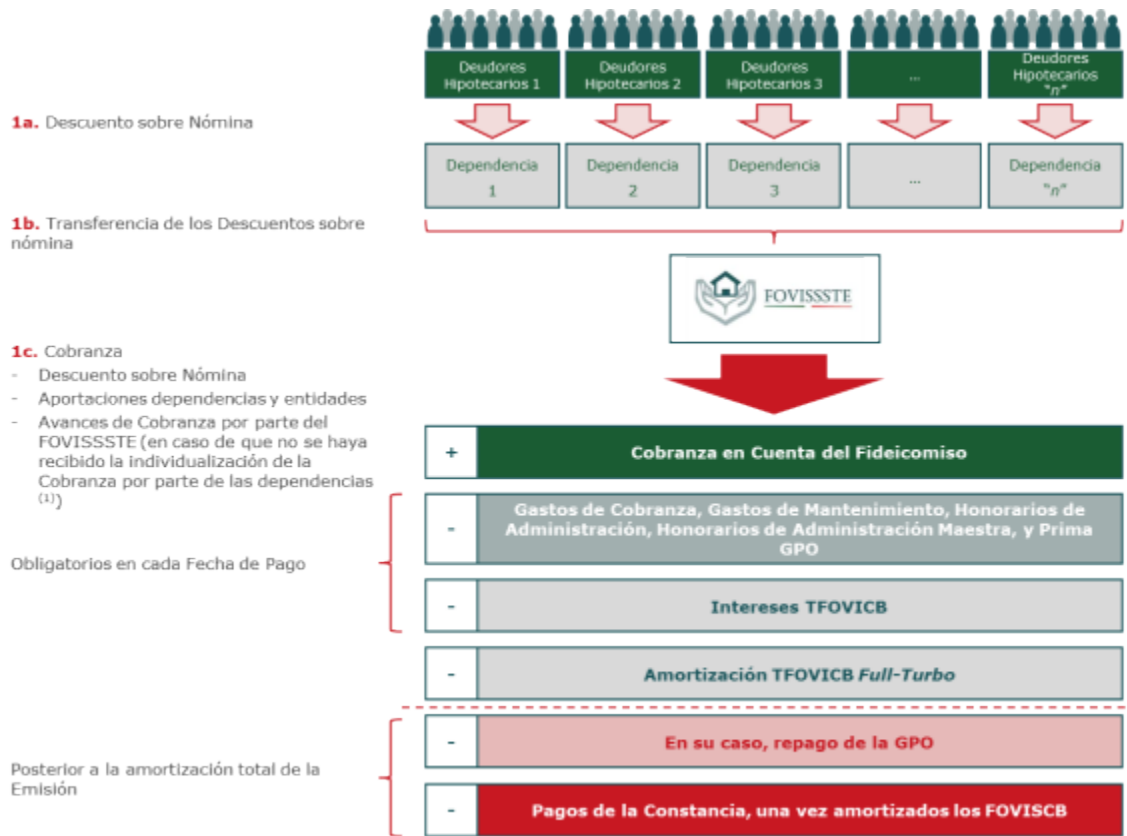


Durante la vigencia de la Emisión:



- (1) La GPO se podrá utilizar para:
- Pago de Intereses ordinarios, en caso de que no hayan recursos 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 en el Fideicomiso no hayan sido suficientes para pagar la totalidad de la Emisión.

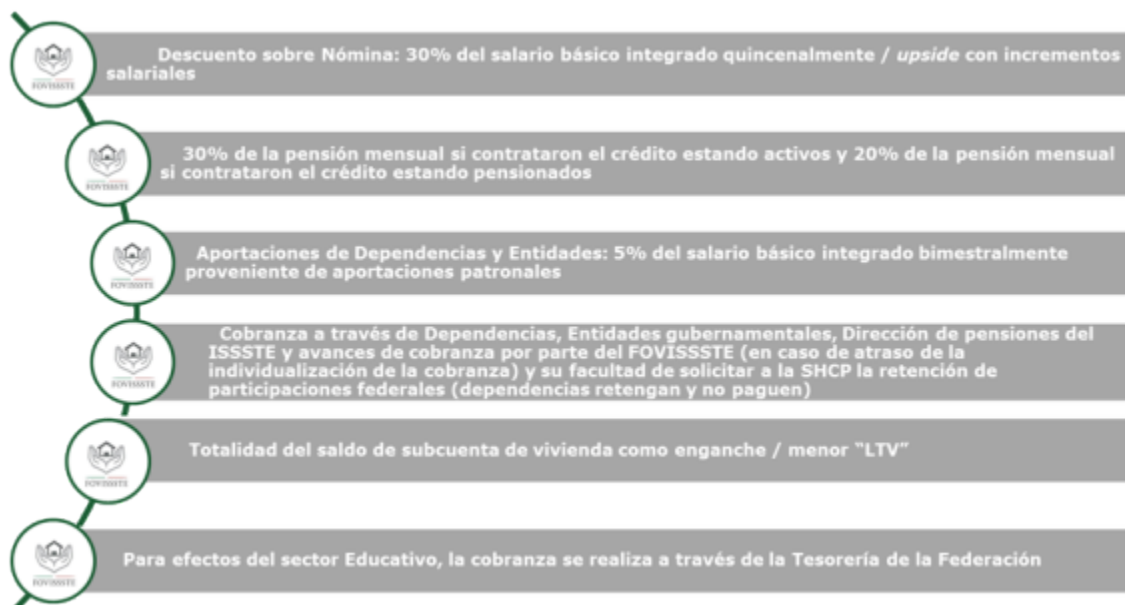
El siguiente diagrama muestra de manera esquemática cómo se aplicarán los recursos de la Cobranza, durante la vida de la Emisión:



(1) En caso de que las dependencias retengan al acreditado y no entreguen al FOVISSSTE, de acuerdo a la Ley del ISSSTE, el Administrador podrá solicitar a la SHCP la retención de participaciones federales para recuperar el monto retenido y no pagado.

Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macrotítulo y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").

Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina



## Principales eventos relevantes ocurridos durante el periodo que se reporta

### Agosto 02, 2021 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 12-3U, TFOVIS 12-4U, TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U, FOVISCB 18U, FOVISCB 19U, TFOVICB 20U y TFOVICB 20-2U se basa en un adecuado comportamiento en sus aforos, flujos de cobranza y amortizaciones en los últimos 12m, mostrando un comportamiento favorable en comparación con nuestros escenarios de estrés. En este sentido, las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo han presentado una tendencia creciente en su aforo, mientras que aquellas que tienen un esquema de amortización objetivo han mantenido variaciones mínimas en su colateralización. 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 y no se muestra un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos. Es importante mencionar que ocho 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.

Las Emisiones cuentan con un plazo legal promedio de 29.9 años y al 13 de julio de 2021, el plazo remanente se ubica en un promedio de 24.8 años. Sin embargo, históricamente las Emisiones han amortizado en un plazo promedio menor como consecuencia del continuo incremento en el valor del VSM y la UMA, y de las amortizaciones anticipadas por el sobrante de flujo en cada pago de cupón.

#### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Adecuada calidad de las carteras cedidas en cada una de las Emisiones. A pesar del incremento en la morosidad por la maduración natural del portafolio, estos indicadores se mantienen en niveles adecuados, con una morosidad promedio a más de 90 días de 3.6% y de 2.9% a más de 180 días tomando como base el portafolio inicial.
- Adecuado comportamiento del aforo de las Emisiones. El aforo de las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo ha mantenido una tendencia creciente, ubicándose todas por encima del aforo inicial. Por otra parte, las Emisiones con amortización objetivo se mantienen en un rango de aforo adecuado, con variaciones menores a 1.0% en comparación con el aforo inicial, las cuales consideramos transitorias por el efecto de la revaluación mensual de la UDI.
- Amortización Observada de 43.7% del saldo global, en niveles superiores a los proyectados por HR Ratings en un escenario de estrés de 31.7%. La amortización de las Emisiones se observa en niveles de fortaleza debido al adecuado desempeño de los portafolios, mismos que han mantenido un flujo de cobranza constante para el servicio de la deuda.

#### Factores Adicionales Considerados

- Participación de Administrador Maestro. HiTo y ACFIN participan como Administrador Maestro en la supervisión, revisión y verificación de la información del Administrador Primario. En este sentido, HiTo cuenta con una calificación de HR AM1- y ACFIN cuenta con una calificación equivalente a HR AM2 otorgada por otra agencia calificadora.

- Mecanismo de descuento vía nómina del pago de los créditos hipotecarios. Este mecanismo disminuye el riesgo de voluntad de pago de los acreditados, dado que la cobranza se retiene directamente por la dependencia que emplea al acreditado.
- Auditoría inicial de expedientes realizada para cada una de las carteras bursatilizadas. Al tratarse de bursatilizaciones de carteras con una única cesión al inicio, se consideró el resultado de dichas auditorías, las cuales muestran un nulo nivel de incidencias.

#### Factores que Podrían Bajar la Calificación

- Disminución en el Porcentaje de Aforo a un nivel inferior a 17.0%. Lo anterior llevaría a que la Mora Máxima soportada por alguna de las emisiones se ubique por debajo de los niveles consistentes con la calificación actual.
- Revaluación del portafolio por debajo de la apreciación del valor de la UDI. Los portafolios cedidos se revalúan anualmente de acuerdo con el valor de la UMA, que a su vez se determina como el mínimo entre el incremento porcentual del salario mínimo y la inflación anual; por lo que, en un escenario de bajo crecimiento de salarios, el aforo tendría un impacto por revaluación del portafolio.
- Cambios regulatorios en la Ley del ISSSTE o en la Ley Federal del Trabajo que pudieran impactar los mecanismos de cobranza del Fideicomitente. Esto se vería reflejado en una disminución en los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso, lo cual presionaría su capacidad de pago.

Para mayor información favor de referirse a la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

---

## Factores de riesgo:

---

### 1.3. FACTORES DE RIESGO

Al evaluar la adquisición de los CBF's, los posibles inversionistas deben evaluar y analizar cuidadosamente toda la información contenida en el presente reporte anual, en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, así como también deben tomar en consideración, entre otras cosas, los factores descritos a continuación, los cuales podrán afectar los resultados de/ Programa o a los CBF's.

Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación y en cada Suplemento no son los (micas que pueden afectar a /os CBF's, al Fiduciario Emisor, al Administrador o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrán tener un efecto adverso sobre /os CBF's o sobre las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de /os riesgos que se mencionan a continuación, el pago a /os Tenedores de las cantidades adeudadas bajo las CBF's podrá verse afectado en forma adversa.

Activos Limitados del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CBF's que se emitan en cada Emisión se pagaran únicamente con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso. El Patrimonio de cada Fideicomiso estará constituido, principalmente, por los Derechos de Crédito. En tanto (i) los Deudores Hipotecarios continúen empleados en el sector público y las Dependencias y Entidades efectúen las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina que correspondan o (ii) los Deudores Hipotecarios que no continúen empleados en el sector público, obtengan ingresos suficientes para continuar cumpliendo con sus obligaciones de pago bajo los Créditos Hipotecarios, el Patrimonio de cada Fideicomiso contara con los recursos líquidos para efectuar los pagos de intereses y amortizaciones parciales de principal bajo los CBF's .

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio de cada Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los CBF's, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al FOVISSSTE, al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

Requisitos de Elegibilidad.

Cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad

En lo que se refiere al cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad de los Derechos de Crédito que se aporten a cada Fideicomiso, tanto en la cesión inicial como en las cesiones subsecuentes el FOVISSSTE emitirá un Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad. Asimismo, según se establezca para cada Emisión al amparo del Programa, un tercero podrá realizar una auditoría de los Expedientes de Crédito previo a la cesión de los mismos. De igual forma, según se especifique en cada Fideicomiso, durante la vigencia de cada Emisión, el Auditor Externo podrá llevar a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una revisión de los Derechos de Crédito de conformidad con los términos de dicho Fideicomiso. Salvo que se establezca para alguna Emisión en específico, no se contempla que un tercero realice una revisión adicional a las auditorías antes mencionadas.

Adicionalmente, el Tenedor deberá considerar que, en términos del Contrato de 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 Substitución o Readquisición de Derechos de Créditos No Elegibles.

En términos del Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso, en caso de que un Derecho de Crédito sea no elegible FOVISSSTE deberá substituir o readquirir dicho Derecho de Crédito No Elegible. El procedimiento para substituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible podrá involucrar plazas de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Derecho de Crédito No Elegible puede ser menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de sustitución o readquisición se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que FOVISSSTE substituya o readquiera algún Derecho de Crédito No Elegible y este último efectivamente lo substituya o readquiera en los términos del Contrato de Cesión y el Contrato de Fideicomiso, es posible que se afecte temporalmente en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's. De igual forma, aunque el FOVISSSTE tiene derecho a readquirir un Derecho de Crédito No Elegible, para el caso en que opte por substituirlo, los inversionistas potenciales y Tenedores, deberán considerar la posibilidad de que no existan derechos de crédito que cumplan con todos los Requisitos de Elegibilidad para substituir un Derecho de Crédito No Elegible. Lo



que podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Adicionalmente, los Tenedores deben considerar el hecho de que FOVISSSTE incumpla con su obligación de substituir o readquirir algún Derecho de Crédito No Elegible, no constituirá una causal o evento de amortización anticipada.

#### Determinación de la Cartera Vencida del FOVISSSTE.

Para determinar la cartera vencida, se siguen los lineamientos que marca la CNBV en el sentido de que si un crédito deja de pagar 6 quincenas consecutivas se registra y califica como cartera vencida. Aun mas, para que un crédito caiga en mora por más de 6 quincenas, requiere estar fuera del sector.

Existen riesgos operativos, que claramente se señalan en los reportes del Emisor y de las Agencias Calificadoras, respecto a que los patrones retengan al acreditado y no enteren al FOVISSSTE, en cuyo caso de acuerdo a las facultades de la Ley del ISSSTE, se le solicita a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la retención de participaciones federales para recuperar el monto retenido y no pagado. El otro riesgo operativo tiene que ver con el envío tardío de la individualización, en cuyo caso se notifica a la Dependencia para su envío inmediato.

#### Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

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

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

#### Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, así como los Descuentos sobre Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE depositara en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente (Ver "Sección 3.5 - FOVISSSTE como Administrador") serán la principal fuente de pago para la amortización de los Derechos de Crédito cedidos a favor del Fiduciario Emisor para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso. El pago puntual y complete de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el entero de los Descuentos sobre Nómina que hagan las Entidades y Dependencias depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Dependencias y Entidades, así como del cumplimiento de sus obligaciones legales.

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

De igual forma, podrán existir retrasos en las transferencias de la Cobranza por parte de las Entidades y Dependencias en cuyo caso, el Fiduciario Emisor no tendrá acceso a otros fondos para cubrir el pago de intereses o principal a los Tenedores de los CBF's de manera puntual y completa.

No obstante, la Ley del ISSSTE en su Artículo 22, otorga facultades al FOVISSSTE para notificar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el descuento a través de participaciones federales, de los montos omitidos por conceptos

del 5% correspondiente a la aportación patronal de la subcuenta de vivienda y el 30% correspondiente al descuento para amortización del crédito hipotecario. Los descuentos consideran el pago del principal más los accesorios correspondientes a intereses moratorios, recargos y actualización hasta la fecha en que dichos importes son depositados en las cuentas de FOVISSSTE. Este procedimiento lo aplica FOVISSSTE desde año 2008.

#### Deudores Hipotecarios.

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

#### Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

##### a. FOVISSSTE como Administrador.

En virtud de los distintos Contratos de Administración que celebre el FOVISSSTE con el Fiduciario Emisor respecto a cada Emisión, FOVISSSTE será responsable de la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar en forma total las cantidades adeudadas bajo los CBF's depende directamente del desempeño que FOVISSSTE tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño del FOVISSSTE como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que el FOVISSSTE incumpla con sus obligaciones bajo los distintos Contratos de Administración, puede tener como resultado que el Patrimonio de cada Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

##### b. El FOVISSSTE es el Administrador Único en las Fideicomisos.

La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina que estas depositan a favor del FOVISSSTE por cuenta de los Deudores Hipotecarios. El FOVISSSTE tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En virtud de que legalmente solo el FOVISSSTE puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el FOVISSSTE será Fideicomitente y administrador único del Fideicomiso y no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

Por lo anterior, no se contempla la posibilidad de sustituir al FOVISSSTE como Administrador de los Créditos Hipotecarios por ninguna causa. Por lo tanto, en el caso de que FOVISSSTE no cumpla con sus obligaciones bajo alguno de los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, el único recurso disponible para el Fiduciario Emisor será buscar exigir su cumplimiento por la vía judicial. No es posible prever la duración de dicho procedimiento, sin embargo, es posible que este sea largo. Tampoco es posible asegurar que el procedimiento será exitoso o que se obtendrá plena compensación adecuada por los incumplimientos. Esta situación puede afectar en forma negativa al Patrimonio de cada Fideicomiso y a su vez afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's correspondientes a cada Emisión.

##### c. Cambios en las Políticas y Procedimientos de Administración y Cobranza.

Las políticas y procedimientos para la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá FOVISSSTE como Administrador han sido desarrolladas por el FOVISSSTE. La obligación asumida por FOVISSSTE es de llevar a cabo la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración

y cobranza de su propia cartera y de acuerdo a sus políticas. La administración de FOVISSSTE mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos de tiempo en tiempo. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de Cobranza que pudiere adoptar FOVISSSTE resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que, la Cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa, lo que podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectará en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

d. Otorgamiento de Prórrogas bajo /os Créditos Hipotecarios.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del ISSSTE, cuando un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a alguna Dependencia o Entidad, o cuando deje de laborar durante un periodo mínimo de 12 (doce) meses, ya sea por suspensión temporal de los efectos del nombramiento o cese (a menos que exista litigio pendiente sobre la subsistencia de su designación o nombramiento) y a petición del acreditado, este podrá gozar de una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses. Dicha prórroga tendrá un plazo máximo de 12 (doce) meses acumulados y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario vuelva a prestar servicios a las Dependencias o Entidades o ignore a labore bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. Si bien durante el periodo de la prórroga no se pagan intereses, ni principal, el saldo insoluto del crédito se sigue actualizando conforme al incremento del salario mínimo. Durante el periodo de prórroga, la liquidez del Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

e. Cartera vencida.

Deberá registrarse como Derecho de Crédito Vencido cualquier Derecho de Crédito con más de 6 (seis) amortizaciones quincenales o 90 (noventa) días de retraso en el pago conforme a los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito, que para el caso del FOVISSSTE significa que este fuera del sector. El incremento en la cartera vencida puede afectar de manera negativa la disponibilidad de recursos por concepto de Cobranza, afectando la situación financiera del Fideicomiso respectivo y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

f. Responsabilidad limitada.

El Administrador será responsable de su actuación (y de la actuación de cualquier subcontratista), únicamente en relación al cumplimiento de las obligaciones explícitamente contraídas por este en virtud de los Documentos de la Operación. El incumplimiento a las obligaciones del Administrador y, en su caso, de los Subcontratistas podrá tener un impacto negativo en la Cobranza. Lo anterior, podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectará en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

g. Las obligaciones de/ Administrador son pagaderas por el mismo, únicamente a través de la Cobranza.

El cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, los cuales incluyen sin limitar el mantenimiento del Seguro, el pago de gastos derivados de procesos extrajudiciales y judiciales de cobro, dependerá de los flujos que se deriven de la Cobranza de los Derechos de Crédito. En la medida en la que la Cobranza no arroje los flujos necesarios para realizar dichos pagos, se corre el riesgo que dichos pagos no sean realizados, afectando negativamente el Patrimonio del Fideicomiso.

h. Ningún monto adeudado por el Administrador, que exceda las responsabilidades que se le requieren pagar, podrá constituir una "reclamación" en su contra.

Las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, serán cubiertas con el producto de la Cobranza de los Derechos de Crédito. Los acreedores correspondientes no podrán

presentar "reclamación" alguna en contra del Administrador, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con cantidades suficientes para hacer frente a dichos pagos.

i. Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía

Los Fideicomisos no son fideicomisos de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo mismo, no le son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio.

Al ser fideicomisos de administración y pago y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBF's está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de los Derechos de Créditos, sin que exista la posibilidad de que el Fiduciario ejecute o liquide garantía alguna a favor de los Tenedores. En caso de que los recursos derivados de los Derechos de Crédito resulten inferiores a los razonablemente previstos, los flujos de los Fideicomisos se verán afectados negativamente, situación que podrá implicar faltantes para el pago de principal e intereses de los CBF's respectivos.

j. Incremento de Costas.

En caso que los costos y/o gastos de operación se incrementan, los resultados de FOVISSSTE podrán verse afectados.

No obstante, lo anterior, conforme al artículo 214, fracción XVI, inciso d) de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales, el FOVISSSTE solo podrá aplicar hasta el 0.75% (cero puntos setenta y cinco por ciento), de los recursos totales que maneje en costos y/o gastos de operación.

k. Incumplimiento en la Presentación de Información.

No se puede asegurar que el FOVISSSTE en todo momento cumplirá con sus obligaciones de presentación de información a la CNBV y a la BMV conforme a la normatividad aplicable. En el supuesto que el FOVISSSTE incumpliera a sus obligaciones podrá incurrir en diversas sanciones conforme a la normatividad aplicable.

Diferencias en la información de cobranza; Retrasos en la individualización de la Cobranza.

Pudieran existir diferencias en la información sobre la Cobranza presentada por el Administrador y el Administrador Maestro, en los casos en que el Acreditado:

- A. Se encuentre en active y la Dependencia o Entidad correspondiente no haya enterado los recursos a FOVISSSTE, en cuyo caso, FOVISSSTE ejercita la facultad otorgada por en el artículo 29 de la Ley del ISSSTE, y se solicita a la SHCP que descunte los adeudos de participaciones federales de la Dependencia o Entidad correspondiente, lo cual puede tomar hasta 120 (ciento veinte) días, lapso de tiempo en que FOVISSSTE puede realizar Avances de Cobranza a los fideicomisos respectivos; o
- B. Se encuentre activo y los recursos hayan sido recibidos por FOVISSSTE, pero la Dependencia o Entidad no haya enviado la individualización correspondiente a los descuentos sobre nómina del Acreditado, en cuyo caso, es posible realizar Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente y se solicita él envíe de la información para la aplicación individual de la cobranza a la Dependencia o Entidad correspondiente; o
- C. Se encuentre tramitando su jubilación y la recuperación se deba realizar en una nueva ventanilla, en cuyo caso, se realizan Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente, hasta que se complete la regularización del cobro con cargo a la pensión o jubilación del Acreditado; o
- D. Haya abandonado el sector público, en cuyo caso podrá iniciar el Periodo de Prórroga previsto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, siempre y cuando el acreditado lo solicite; en el entendido que una vez concluido dicho Periodo de Prórroga, el Acreditado deberá cubrir sus amortizaciones por ventanilla bancaria, y en caso contrario, FOVISSSTE procederá a la recuperación para la vía judicial y extrajudicial del adeudo respectivo.

Adicionalmente las Dependencias y Entidades o, subsecuentemente, el Administrador, podrían retrasarse en determinar específicamente a que Crédito Hipotecario en particular le son aplicables los pagos ("retrasos en la individualización de cobranza").

Conforme a los documentos de la transacción, FOVISSSTE en su calidad de Administrador tiene la facultad de realizar Avances de Cobranza, con el fin de mitigar el posible riesgo operativo derivado de los retrasos en la individualización de cobranza. En caso de que el Administrador no ejerciera dicha facultad, la velocidad de repago de los FOVISCB podría ser menor.

El Fiduciario Emisor podría oponerse a distribuir dichos fondos hasta recibir la información necesaria para determinar a qué Derecho de Crédito deban ser aplicados dichos fondos, lo que podrá disminuir los fondos disponibles para distribuciones en relación con el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación.

La responsabilidad primaria de realizar la Cobranza, su individualización y envío al Fideicomiso corresponde a FOVISSSTE en su carácter de Administrador, sin embargo, en términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro es el encargado de validar la información relacionada con la Cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma.

El Fideicomiso contempla la preparación y entrega de reportes, incluyendo, sin limitar, el Reporte de Cobranza por el Administrador, o por el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, y el Reporte de Distribuciones por el Representante Común para asegurar la correcta administración de los pagos realizados a favor de, o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los Documentos de la Operación. No se puede asegurar que las partes correspondientes prepararán o distribuirán dichos reportes de conformidad con sus respectivas obligaciones bajo los Documentos de la Operación aplicables y el Reporte de Saldos por parte del Fiduciario. En caso de que cualquiera de dichas partes no prepare o distribuya cualquiera de dichos reportes, es posible que los inversionistas de los CBF's no tengan la información necesaria oportunamente para evaluar el desempeño histórico, o para anticipar el desempeño futuro, del portafolio de Créditos Hipotecarios y de/ Patrimonio de/ Fideicomiso respectivo.

Cobranza extrajudicial y judicial.

a. Duración de los procesos.

En el caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Crédito Hipotecario, se requiera de un proceso de cobranza extrajudicial o judicial, el Patrimonio de cada Fideicomiso dejara de obtener los pagos correspondientes a dicho Crédito Hipotecario por el periodo que dure dicho proceso, afectando así el flujo de pagos hacia el Patrimonio del Fideicomiso.

Es difícil determinar la duración de un proceso judicial de Cobranza, así como la rapidez con que el Inmueble respectivo pueda ser adjudicado y vendido por el Administrador. En tanto no termine dicho proceso judicial y el Inmueble respectivo no sea adjudicado y vendido, los reembolsos del valor nominal de los CBF's y el pago de intereses sobre los mismos podrán verse afectados.

Las políticas de administración y cobranza del Administrador establecen los parámetros para la cobranza de estos créditos. El FOVISSSTE cuenta con el personal y los recursos para cumplir con sus obligaciones al amparo de los distintos Contratos de Administración que celebre con el Fiduciario Emisor en relación con cada Fideicomiso, sin embargo, existe el riesgo que la cobranza de dichos créditos vencidos provoque retrasos en dicha cobranza.

b. Ejecución de Garantías.

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. El 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 podrán 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 estos le serán reembolsados solo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, solo 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. Toda 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.

Administrador Maestro.

a. Contratación, sustitución o renuncia.

Conforme se establezca en cada Fideicomiso, el Fiduciario podrá contratar un Administrador Maestro para que preste los servicios de supervisión de las obligaciones del Administrador al amparo del Contrato de Administración respectivo. En ese caso, el Contrato de Administración Maestra establecerá los supuestos mediante los cuales el Administrador Maestro deberá ser sustituido por el Fiduciario. Entre otros, dichos supuestos se refieren a: (i) incumplimientos a las obligaciones a su cargo establecidas en dicho Contrato de Administración Maestra; (ii) la falsedad en las declaraciones, informaciones o certificaciones que proporcione; o (iii) si es sujeto a procedimiento de insolvencia. En ese caso, el Fiduciario podrá, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, llevar a cabo la sustitución del Administrador Maestro.

De igual manera, de conformidad con los términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro podrá renunciar a su cargo en caso de que llegue a ser ilegal seguir cumplimiento con sus obligaciones bajo dicho Contrato de Administración Maestra. Esto es, en caso de que: (i) le sean revocadas las autorizaciones gubernamentales necesarias para la prestación de sus servicios al amparo del Contrato de Administración Maestra; o (ii) las Leyes Aplicables en Mexico o en el extranjero sean modificadas y afecten negativamente en la prestación de sus servicios al amparo del Contrato de Administración Maestra. El Administrador Maestro deberá acreditar tal circunstancia mediante la opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos mencionados.

Al respecto, los Tenedores deberán considerar que (i) a la fecha no se tiene definido un Administrador Maestro Sustituto y que (ii) no obstante que el Contrato de Administración establece los requisitos para la sustitución del Administrador Maestro, ya sea porque dicha sustitución se derive de un incumplimiento o de una renuncia del mismo, existe el riesgo de que nos sea posible identificar a un Administrador Maestro adecuado o de que el candidato seleccionado no acepte asumir el cargo. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución podrían repercutir negativamente en la Cobranza, lo que podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

b. Responsabilidad limitada

El Administrador Maestro será responsable únicamente de sus obligaciones contraídas dentro de los Contratos de Administración Maestro y de Fideicomiso. El incumplimiento a las obligaciones del Administrador Maestro podría tener

un impacto negativo en la Cobranza. Lo anterior, podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectará en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's. Información histórica y comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios.

Los posibles adquirentes de los CBF's, deberán tomar en cuenta en su análisis, que FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente reporte anual respecto de la cartera total del FOVISSSTE en su calidad de Administrador y la que se revele en los correspondientes Suplementos. La información que se presenta en el Prospecto y en los Suplementos corresponde únicamente al comportamiento histórico observado hasta la fecha de elaboración de los documentos y la aportación de Derechos de Crédito a cada Fideicomiso. Cambios en las políticas de administración de FOVISSSTE, variación de las condiciones macroeconómicas entre otros eventos pueden hacer que el comportamiento futuro de los créditos difiera de la información histórica presentada. Derivado de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede contar con menos recursos líquidos, afectando negativamente la capacidad de pago de los CBF's.

#### Deterioro del valor de las garantías

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

#### Seguros de Daños.

De conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y con lo que se establezca en los distintos Contratos de Administración correspondientes a cada Emisión, el Administrador debe contratar y mantener pólizas de Seguro que cubran daños con respecto a los Inmuebles (Ver "Sección III.5 - FOVISSSTE como Administrador - Seguros"). Los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que la Aseguradora pague el monto total de cualquier reclamación que le formule el Administrador, incluyendo que la Aseguradora considere procedente dicha reclamación, que aplique limitaciones a las coberturas o las condiciones para su pago y el monto del pago correspondiente. Adicionalmente, los Tenedores deben tomar en cuenta que actualmente el monto máximo de la suma asegurada es el valor de los Inmuebles objeto de los Créditos Hipotecarios que FOVISSSTE ceda a los Fideicomisos en la Fecha de Corte. Por lo tanto, existe la posibilidad, de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario respectivo al momento en que ocurra la pérdida total del Inmueble asegurado. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso respectivo cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los CBF's. El monto de la indemnización en caso de siniestro es cada vez mayor, por lo tanto, la suma asegurada se aproxima al valor de reposición de la vivienda en el mercado y la posibilidad de que el monto de indemnización sea menor que el saldo insoluto de principal e intereses bajo el Crédito Hipotecario respectivo se reduce.

A efecto de formalizar la transmisión de los Derechos Derivados del Seguro a favor del Fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, el Fideicomitente se obligará a entregar una constancia emitida por la compañía aseguradora en donde se haga constar que el Fiduciario ha sido designado como beneficiario de los Derechos Derivados del Seguro relativos a los Derechos de Crédito cedidos conforme al Contrato de Cesión respectivo. Los inversionistas deberán considerar que existe un periodo de transición para llevar a cabo dicha formalización, el cual puede ser de hasta 30 (treinta) días, contados a partir de la celebración del Contrato de Cesión respectivo.

#### Garantía del Crédito de la Vivienda.

Conforme a lo establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, los Créditos Hipotecarios deberán estar cubiertos por un seguro a cargo del FOVISSSTE para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. No obstante, lo anterior, el FOVISSSTE ha optado por asumir la obligación de pago del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios únicamente en caso de muerte o invalidez total o permanente del Deudor Hipotecario de acuerdo a los procedimientos internos de FOVISSSTE. Por lo anterior, existe el riesgo de que el FOVISSSTE se retrase en el pago de las cantidades correspondientes a la Garantía del Crédito de la Vivienda o no honre dicha obligación en caso de que no se cumplan los requisitos internos del FOVISSSTE establecidos al respecto. Lo anterior podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectará en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

El Fideicomitente es el Administrador de los Derechos de Crédito.

El Fideicomitente es la entidad responsable de concentrar la cobranza y transmitirla al patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría generar un conflicto de interés.

No obstante, lo anterior, la operación contempla la participación de un Administrador Maestro, quien supervisa las actividades que lleva a cabo el Fideicomitente en su carácter de administrador.

Incumplimiento de Obligaciones Fiscales.

Bajo los términos de los Fideicomisos que en su momento se celebren, será estricta responsabilidad del Fideicomitente el cumplimiento de las obligaciones fiscales que en todo caso deriven conforme a dichos contratos. En el caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario Emisor este lo informara oportunamente al Fideicomitente para que, en cumplimiento de esta responsabilidad, el Fideicomitente lleve a cabo los trámites y pagos necesarios. Sin embargo, en caso de que el Fideicomitente no cumpla con su responsabilidad y el Fiduciario Emisor sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario Emisor lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito al Fideicomitente. En tal caso, el Fideicomitente tendrá la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso que corresponda íntegramente todas las cantidades pagadas. El retraso en la restitución de las contribuciones pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por parte del Fideicomitente, podrá tener efectos desfavorables sobre el Patrimonio del Fideicomiso y consecuentemente sobre el pago de los CBF's.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos.

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

En atención a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios, a la fecha de cesión de los mismos al Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones macroeconómicas prevalecientes a esa fecha y en la actualidad, no se cuenta con información histórica para la formulación de estudios o proyecciones sobre el comportamiento en el pago de los Créditos Hipotecarios ante escenarios económicos y/o políticos adversos según se describe en el párrafo anterior. De presentarse alguno de los referidos escenarios adverses la solvencia y capacidad de pago de las Dependencias y



Entidades y los Deudores Hipotecarios pudiera verse afectada y como consecuencia pudiera existir un impacto desfavorable sobre el Patrimonio del Fideicomiso lo cual puede afectar en forma negativa el comportamiento esperado de la amortización de los CBF's.

De presentarse una crisis podrá tener como consecuencia que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Situación Económica Mundial.

Actualmente el entorno de la económica mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podrá afectar de forma adversa la situación financiera del FOVISSSTE, un incremento en el costo del financiamiento, afectar la capacidad de pago de los Deudores Hipotecarios y un incremento de la cartera vencida del FOVISSSTE y del Patrimonio del Fideicomiso.

Modificaciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de los CBF's sufra modificaciones durante la vigencia de los CBF's, esos cambios, de ocurrir, podrán tener un efecto adverso sobre el rendimiento que generen los CBF's a sus Tenedores.

El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está respaldado solo con el Patrimonio del Fideicomiso.

a. Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM.

El FOVISSSTE cederá Derechos de Crédito derivados de los Créditos Hipotecarios al Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Los Créditos Hipotecarios están denominados en VSM, por lo que las cantidades que adeudan los Deudores Hipotecarios en moneda nacional bajo dichos créditos se incrementarían durante la vigencia de los Créditos Hipotecarios en proporción a los incrementos que apliquen al SM o a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), lo que resulte menor de acuerdo al artículo sexto transitorio del Decreto de Desinformación del Salario Mínimo (UMA) en forma anual.

Por otro lado, dado que los CBF's podrán denominarse en UDIS, según se establezca para cada Emisión y el valor de la UDI varía de manera diaria en función a la inflación observada (según lo determina Banco de Mexico), el saldo de dichos CBF's podrá ajustarse en forma diferente al saldo de los Créditos Hipotecarios.

Por lo anterior, durante la vigencia de los CBF's, existe el riesgo de que el aforo inicial disminuya si los aumentos en el SM (esto es la denominación de los Derechos de Crédito) son menores a los aumentos en el valor de la UDI (esto es la denominación de los CBF's), lo cual traería como consecuencia que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's. No obstante, lo anterior, el Decreto de Desinformación del Salario Mínimo tiene como objetivo que los incrementos al Salario Mínimo sean mayores a la inflación, lo que en caso de presentarse garantizara que los Derechos de Crédito se incrementen al menos en función de la inflación. Sin embargo, no existe certeza de que así suceda.

c. No se asume una recuperación significativa de parte de las Deudores Hipotecarios morosos.

Como se describe más adelante, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina depositados a favor del FOVISSSTE son la principal fuente de pago para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y en caso de que los Deudores Hipotecarios no mantengan una relación laboral en el sector público que genere dichas Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los CBF's dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios mediante Aportaciones Directas. Si bien el FOVISSSTE se encuentra en el proceso de implementar y modernizar sus procesos de cobranza para recuperar cantidades adeudadas por deudores morosos, para las proyecciones de la transacción (las cuales pueden no materializarse en caso de cambios adverses en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo excedan el valor de la Constancia, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

d. Cascada de Pagos.

De conformidad con los términos de cada Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los CBF's, por lo que los pagos de principal e interés a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos. Para cada Emisión, los Gastos incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario Emisor, al Representante Común, las cuotas anuales por el mantenimiento del registro ante la CNBV y el listado ante la BMV, de las calificaciones entre otros Gastos de Mantenimiento, así como los Honorarios del Administrador, los Honorarios del Administrador Maestro en su caso y los Gastos de Cobranza si los hubiere. En caso de que en una Fecha de Pago los recursos líquidos del Fideicomiso sean insuficientes para el pago de los Gastos, el pago de intereses y principal de los CBF's se puede ver afectado negativamente.

Responsabilidad Limitada del Fiduciario.

- a. El Fiduciario no será responsable en ningún momento acerca de la veracidad, exactitud y alcances del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad que le entregue FOVISSSTE en su calidad de Cedente.
- b. En ningún momento el Fiduciario tendrá la obligación o responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, y en general si se cumplieron o no los Requisitos de Elegibilidad.
- c. El Fiduciario no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar si las Hipotecas sobre los Inmuebles fueron otorgadas e inscritas de conformidad con la legislación aplicable, ni sobre la validez de la cesión de los Derechos de Crédito a favor del Fideicomiso, ni la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario del Seguro, ni para ninguna otra responsabilidad.

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. El 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 estos le serán reembolsados solo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, solo 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 de/ Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad de/ Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Retraso del Reporte de Cobranza por parte del Administrador Maestro.

Pueden existir retrasos en la generación de los Reportes que se estipulan en el Fideicomiso como son el Reporte de Cobranza por parte de/ Administrador Maestro, debido a que este a su vez no reciba la información que requiere para la elaboración de/ mismo por parte de/ Administrador. En este caso, el Fiduciario deberá tomar en consideración los saldos en las cuentas de/ 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 de/ periodo subsecuente.

Problemas operativos en la determinación de la cartera vencida de FOVISSSTE.

FOVISSSTE está en proceso de mejora continua, para reducir el tiempo que permita determinar su cartera vencida, que puede impactar la calidad de la información de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio de cada Fideicomiso, lo anterior derivado de que la información relativa a los Créditos Hipotecarios es preparada exclusivamente por FOVISSSTE en base a la información proporcionada por las Dependencias y Entidades y con base en los Acreditados que se encuentran en activo dentro del sector. En virtud de lo anterior, no se puede garantizar que la información que prepare el Administrador respecto a los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso refleje con oportunidad las circunstancias de cada uno de dichos Derechos de Crédito, lo cual pudiera traducirse en inconsistencias entre la información del Patrimonio del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades.

Cabe señalar que esta situación está siendo atendida por parte de la administración del Fondo, con una estrecha comunicación con las Dependencias y Entidades afiliadas a FOVISSSTE (616) y con la plena automatización de la información.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

a. Forma de amortización de los CBF's.

Bajo los términos de los CBF's el saldo insoluto de principal vence y será pagadero en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, sin embargo, de conformidad con los términos del Macrotítulo y del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones parciales de principal en cada Fecha de Pago en función de los montos obtenidos de la Cobranza (Ver "Sección 11.1 - Características del Programa").

La información contenida en cada Suplemento con respecto a los escenarios de amortización de los CBF's está basada en proyecciones del comportamiento de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios considerando el comportamiento histórico de cumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades respecto de su obligación de pagar las Aportaciones y enterar los Descuentos, las condiciones y/o variables macroeconómicas prevalecientes en la fecha de otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y en la actualidad, no incluyéndose en la misma condiciones y/o variables macroeconómicas típicos de escenarios económicos y/o políticos adversos según se describen en "Factores de Riesgo Económicos y Políticos". Adicionalmente, se considera la experiencia de lograr el cobro a Deudores Hipotecarios que hayan perdido su empleo en el sector público. No existe certeza alguna de que el comportamiento futuro de dichas variables sea igual a la experiencia observada y por lo tanto tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice.

El principal de los CBF's será pagado en base a la Cobranza que se haga de los Derechos de Crédito. Si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios se incrementa, los CBF's serán amortizados más rápidamente, mientras que si la Cobranza de los Créditos Hipotecarios disminuye, los CBF's amortizarán más lentamente.

El monto de las Aportaciones de las Entidades y Dependencias, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que sean depositados por las Dependencias y Entidades en la Cuenta del FOVISSSTE puede verse influido por una variedad de factores que pueden presentarse durante la vigencia de los CBF's, entre los que se encuentran los siguientes: (i) variación de los salarios por méritos propios de cada uno de los Deudores Hipotecarios, (ii) aumentos generales a los salarios otorgados por las Dependencias y Entidades por encima del incremento al SM, (iii) despidos, recortes generales de personal o cierres de áreas que resulten en la pérdida de empleo de los Deudores Hipotecarios, (iv) pagos anticipados que lleven a cabo los Deudores Hipotecarios en forma voluntaria, (v) correcciones en los montos de Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina posteriores a la Fecha de Emisión, por parte del FOVISSSTE, es, como, (vi) factores en general económicos, sociales, tributarias, políticas de gobierno que afecten salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad de la relación laboral actual (Ver factor de riesgo descrito bajo el título "No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios").

Adicionalmente, con respecto a aquellos Deudores Hipotecarios que no mantengan un empleo en el sector público, la amortización de los CBF's dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios en el futuro, incluyendo su capacidad de obtener un nuevo empleo en el sector formal u obtener suficientes ingresos alternativas para cumplir con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios. Si los Deudores Hipotecarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando retrasos en sus pagos, los CBF's amortizaran en forma más lenta que la descrita en el presente. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de sus pagos o efectúan prepagos bajo sus Créditos Hipotecarios, los CBF's amortizaran en forma más rápida que la descrita en el presente.

Baja los términos de los CBF's, esta fluctuación en el comportamiento de la amortización de los CBF's no da derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

- b. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengan intereses a una Tasa de Interés Bruta Anual.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarias devengan intereses a una Tasa Fija de Interés Bruto Anual, por lo tanto, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarias les generen rendimientos menores o mayores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

- c. Falta de Pago de intereses y principal.

Ante la falta de pago de (i) los intereses devengados en una Fecha de Pago y (ii) del monto de principal en la Fecha de Vencimiento, no se contempla el pago de intereses moratorios. En caso de que ocurra un evento de esta naturaleza, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario Emisor el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los CBF's se pagaran únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y este está constituido, principalmente, por los Derechos de Crédito, el Fiduciario Emisor solo podrá pagar las cantidades adeudadas, en la medida en que exista Cobranza con respecto a los Derechos de Crédito o, en su caso, se ejecuten las Hipotecas.

Considerando que en Mexico no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario Emisor no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos. Derivado de lo anterior, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's.

- d. Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a las CBF's y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarias. El precio al cual se negocien los CBF's puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en Mexico. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBF's puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar CBF's en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los CBF's o que si este se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los CBF's hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario Emisor, ni el FOVISSSTE, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los CBF's ni garantizan que este se desarrollara, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios.

La amortización de los Créditos Hipotecarios se determina como un porcentaje fijo que se descuenta del salario del Trabajador (Descuento sobre Nóminas) y un porcentaje fijo del 5% (cinco por ciento) del salario diario integrado del Trabajador que es pagado por la Dependencia o Entidad en la que labore el acreditado como Aportación y enterado al FOVISSSTE. Cuando el Trabajador recibe un aumento de sueldo, o el SM aumenta, el monto de las amortizaciones por concepto de Descuento sobre Nómina y Aportaciones de las Dependencias y Entidades aumenta proporcionalmente. Comparando dicho comportamiento con la amortización de un crédito hipotecario tradicional, dicho aumento en el monto del pago podrá ser considerado como un prepago del Crédito Hipotecario, sin embargo, dicho pago es automático y no depende de la voluntad del Deudor Hipotecario. No es posible para el FOVISSSTE determinar claramente el importe de dichos aumentos en los pagos y por lo tanto no se cuenta con un historial consistente que muestre el índice de prepago de los Créditos Hipotecarios. En el pasado, el FOVISSSTE no ha experimentado prepagos voluntarios significativos por parte de los Deudores Hipotecarios, distintos de los que resulten del aumento a sus salarios.

En caso de aumentos en los salarios de los Deudores Hipotecarios o aumentos en el Salario Mínimo, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios aumentara y esto tendrá como resultado que los CBF's se amorticen más rápidamente.

Información histórica individualizada respecto a montos pagados y retrasos de los Créditos Hipotecarios.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, preparados y retrasos de los Créditos Hipotecarios, FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con lo observado hasta su fecha de cesión. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes a cada Emisión. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Créditos Hipotecarios cedidos a los Fideicomisos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada uno de los respectivos Suplementos Informativos.

En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte a cada Fideicomiso, los recursos líquidos del Patrimonio correspondiente podrán ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's respectivos o verse retrasado. Asimismo, de materializarse retrasos en los pagos de los Créditos Hipotecarios, el monto destinado a la amortización de los Créditos Hipotecarios disminuirá y esto tendrá como resultado que los CBF's se amorticen más lentamente, lo cual podrá resultar en menor liquidez en el Patrimonio del respectivo Fideicomiso.

Estimaciones Futuras.

La información contenida en los Suplementos Informativos de cada emisión con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles fiduciarios 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 cada uno de los Suplementos Informativos.

No hay segregación de fondos cobrados hasta su transferencia a la Cuenta del Fideicomiso.

Bajo los términos del Contrato de Administración, el FOVISSSTE no tiene la obligación de abrir una cuenta especial para recibir la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, las cantidades derivadas de los Créditos Hipotecarios serán depositadas en la Cuenta del FOVISSSTE junto con los recursos del FOVISSSTE. La Cobranza será transferida periódicamente por el Administrador a la Cuenta del Fideicomiso correspondiente una vez que sea individualizada.

Aunque existe una identificación de los pagos recibidos por cuenta de cada acreditado, existe un riesgo operativo de que dichos fondos puedan confundirse con los fondos propios del FOVISSSTE o que la individualización de los pagos sea más tardada de lo esperado, en cuyo caso, la liquidez del Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

Para aquellas Emisiones que cuenten con la figura de Administrador Maestro, este realizara una conciliación periódica de la Cobranza. No obstante, lo anterior, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del FOVISSSTE con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que estas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso (Ver "Sección 111.3 - Contratos y Acuerdos - Contrato de Administración").

El Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario.

En virtud de que el emisor de los CBF's es el Fiduciario Emisor, de conformidad con los términos del Contrato de fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago aportado de las cantidades bajo los CBF's depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario Emisor y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente si el Administrador, el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplen oportunamente con sus obligaciones, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's o verse retrasado.

Posible transferencia de la Constancia.

En cada Suplemento el tenedor inicial de la(s) Constancia(s) será el FOVISSSTE. En tanto el FOVISSSTE sea titular de la(s) Constancia(s), tendrá un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, diversas disposiciones normativas mandatan al FOVISSSTE a dar seguimiento a la cartera cedida y a administrar la cartera. En caso de que el FOVISSSTE ceda el 100% de su(s) Constancia(s) a un tercero, lo cual no es posible porque solo se puede ceder hasta el 50%, el interés de dicho tercero se verá disminuido respecto del interés del FOVISSSTE, en perjuicio de los Tenedores. Sin perjuicio de lo anterior, FOVISSSTE operativamente no puede diferenciar entre los créditos cedidos y su cartera propia, por lo que el ceder la constancia no implica un cambio en operatividad del Fondo. No obstante, FOVISSSTE, como tenedor inicial de la Constancia, podrá tener el derecho de ceder parcialmente la titularidad de la(s) Constancia(s), según se estipule para cada Emisión.

FOVISSSTE valuara cada Constancia de conformidad con los criterios contables aplicables a este tipo de instrumentos. A la fecha, FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología de valuación de la Constancia, conforme a los dichos criterios.

incumplimiento de FOVISSSTE a las obligaciones de divulgación en caso de dependencia de la emisión por un monto mayor o equivalente al 20% de los CBF's.

En caso de que FOVISSSTE llegara a readquirir Derechos de Crédito por un monto mayor o equivalente al 20% de las obligaciones de los CBF's, y no cumpliera con las obligaciones de divulgación a que hace referencia el Título IV de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores

emitidas por la CNBV, esta podrá, con fundamento en el Artículo 107 de la LMV suspender la cotización de los CBF's. En caso de que esto sucediera, la valuación de los CBF's se podrá ver afectada negativamente y podrá dejar de existir el mercado secundario para dichos CBF's, por lo que los inversionistas se podrán ver afectados.

#### Régimen Fiscal de los CBF's.

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBF's, deberán considerar el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a estos instrumentos toda vez que el mismo no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente. Asimismo, deberán considerar que la operación no contempla la opinión de un asesor independiente respecto al régimen fiscal de los CBF's.

#### Implementación de IFRS.

A partir del 1 de enero de 2012, conforme a lo establecido por la Circular Única de Emisoras, las emisoras cuyos valores se encuentren inscritos en el RNV deberán preparar y presentar sus estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board). A efecto de cumplir con lo anterior, el Fiduciario deberá llevar a cabo un proceso de revisión de sus procesos de control interno y de revelación de información financiera a efecto de adecuarlos a las normas antes mencionadas, y de igual forma, dependerá de la información y revelaciones financieras que el administrador y/o originador, según sea el caso, preparen respecto de los bienes fideicomitidos que constituyen la fuente de repago de la Emisión. El Fiduciario adoptó la conversión de las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), desde el ejercicio 2013, dando cumplimiento a la obligación de los emisores que tienen registrados valores en el RNV, preparar y presentar sus estados financieros de conformidad con las IFRS.

Por otro lado, el Fideicomitente prepara su información financiera conforme a las disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de administrador del FOVISSSTE establecidos por la CNBV.

#### Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.

La validez y exigibilidad del Contrato de Cesión y de la cesión de los Derechos de Crédito al Fiduciario podrá verse afectada en virtud de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 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 determine 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 podrá 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.

#### Fortalecimiento del Patrimonio del FOVISSSTE.

En concordancia con las recomendaciones que ha recibido por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en su carácter de entidad regulada por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, el FOVISSSTE se encuentra instrumentando conjuntamente con dicha Comisión Nacional Bancaria y de Valores, una estrategia de fortalecimiento de su patrimonio para los próximos años. Lo anterior con la finalidad de mantener y, en su caso, mejorar su índice de Fortaleza Patrimonial de acuerdo a lo establecido en la regulación aplicable.

El éxito de dicha estrategia de fortalecimiento depende de diversos factores económicos, operativos, contables y legales, por lo tanto, existe el riesgo que la misma no pueda implementarse enteramente, o que su resultado no sea el anticipado.

No obstante, lo anterior, es importante señalar que los primeros reportes de la instrumentación de la estrategia señalada, han arrojado cifras superiores a las solicitadas.

## REPERCUSIONES ESPERADAS POR EL COVID-19

- i. [Impactos de la pandemia COVID 19](#)
- ii. La pandemia COVID 19 fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, la cual se originó en Wuhan China en diciembre de 2019.
- iii. Dada su evolución y propagación específica en nuestro país, el Gobierno Federal de México realizó un llamado al aislamiento social a partir del mes de marzo de 2020 y la declaración de emergencia sanitaria a partir del 30 de marzo de 2020, así mismo ordenó a nivel nacional la suspensión inmediata de actividades no esenciales. A partir de mayo de 2020, el aislamiento nacional se ha liberado gradualmente a nivel local.
- iv. En el caso particular de la cartera de crédito del fideicomiso originada por FOVISSSTE sus acreditados son principalmente trabajadores de base del estado, estos no dejaron de recibir su pago vía nómina durante el periodo de contingencia; aun cuando, tal como se señala en la Nota 6, hubo un aumento en el incumplimiento de pago por los acreditados que dejaron de ser trabajadores del estado y no han cumplido con sus pagos establecidos, este aumento no ha puesto en riesgo la liquidez del Fideicomiso, ni la capacidad de pago de los certificados, debido al alto nivel de aforo de los mismos.
- v. Como se muestra en la Nota 6 la reserva por deterioro de la cartera se vio incrementada en gran medida por un ajuste de la metodología que reconoce la dificultad de recuperar la relación laboral para un acreditado que dejó de trabajar en el sector y reserva en mayor porcentaje la cartera vencida además de observarse cierto nivel del incremento en el incumplimiento de pago debido en parte a la crisis sanitaria y sus efectos en las condiciones económicas y en parte a circunstancias especiales en algunas dependencias del gobierno. El cálculo de reservas se adecuó para reflejar estas condiciones.
- vi. En marzo de 2020 el FOVISSSTE aprobó un Plan Económico Emergente por la pandemia COVID-19, consistente en suspender las fechas límite para que acreditados eligieran vivienda y firmaran escritura, el plan incluye los pagos de las operaciones de crédito a los beneficiarios con un financiamiento, así como a los proveedores. Este plan no contempla prórrogas, disminuciones o cualquier otra afectación a la cobranza de la cartera crediticia de los fideicomisos.
- vii. La pandemia no afectó el proceso operativo del Fideicomiso, ya que la cobranza a los acreditados se hace mediante retención de sus sueldos y son marginales los acreditados que han perdido su empleo derivado de la pandemia, asimismo, la administración del Fideicomiso no ha sufrido ninguna alteración como consecuencia del COVID-19.
- viii. Al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros la pandemia no afectó el proceso operativo del Fideicomiso, ya que la cobranza a los acreditados se hace mediante retención de sus



sueldos y son marginales los acreditados que han perdido su empleo derivado de la pandemia, asimismo, la administración del Fideicomiso no ha sufrido ninguna alteración como consecuencia del COVID-19.

---

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISION, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y AL REPRESENTANTE COMUN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCION, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRAN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISION EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.

---

## Documentos de carácter público:

---

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual, el Suplemento Informativo y/o cualquiera de sus Anexos, así como, la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, y sus anexos, ha sido elaborada con base en información proporcionada por FOVISSSTE y podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, la CNBV, el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente en sus oficinas o en las siguientes páginas:

**BMV**

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

**CNBV**

[www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

**ACTINVER**

[www.actinver.com](http://www.actinver.com)

**FOVISSSTE**

[www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/relacion-con-los-inversionistas](http://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/relacion-con-los-inversionistas)

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante de la Emisión como parte de la solicitud presentada en la CNBV y BMV, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

A solicitud de los inversionistas, el Fiduciario Emisor podrá otorgar copias del Suplemento Informativo, debiendo solicitarlo en el domicilio y teléfono de las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas que se describen en el siguiente párrafo.

Asimismo, los inversionistas y analistas podrán contactar a las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas:

-Por parte del Fiduciario Emisor a Fabiola Bran Sosa Jesús Landero Martínez y Nalleli Garcia Rubio, así como los Delegados Fiduciarios de Actinver, con domicilio ubicado en Montes Urales 620, Piso 1 Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono 55 1103 6600, correos electrónicos [mrangell@actinver.com.mx](mailto:mrangell@actinver.com.mx), [jmuro@actinver.com.mx](mailto:jmuro@actinver.com.mx), [sgarciag@actinver.com.mx](mailto:sgarciag@actinver.com.mx), [yarroyo@actinver.com.mx](mailto:yarroyo@actinver.com.mx); [ngarcia@actinver.com.mx](mailto:ngarcia@actinver.com.mx)

-Por parte del Representante Común a Mónica Jiménez Labora Sarabia como Delegados Fiduciarios, con domicilio Cordillera de los Andes 265 piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11000, Ciudad de México, teléfonos (55) 5063 3978 , correo electrónico [mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com)

-Por parte del Fideicomitente a Julieta Hernandez Muniz, en el teléfono 53 22 31 25, o bien en los correos electrónicos siguientes: [julieta.hernandez@fovissste.gob.mx](mailto:julieta.hernandez@fovissste.gob.mx)

A la fecha del presente Reporte Anual, se ha presentado la siguiente información:

#### ANEXO T

F-3096 FOVISCB 17U	2021	2020	2019
ENERO	X	X	X
FEBRERO	X	X	X
MARZO	X	X	X
ABRIL		X	X
MAYO		X	X
JUNIO		X	X
JULIO		X	X
AGOSTO		X	X
SEPTIEMBRE		X	X
OCTUBRE		X	X
NOVIEMBRE		X	X
DICIEMBRE		X	X

#### ANEXO N BIS 1

F-3096 FOVISCB 17U	2021	2020	2019
EJERCICIO	X	X	X

#### ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

F-3096 FOVISCB 17U	2021	2020	2019
--------------------	------	------	------

EJERCICIO	X	X	X
-----------	---	---	---

FOVISSSTE y/o el Fiduciario 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 cada una de las Emisiones 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 son entregados de manera mensual a CNBV y BMV a través de sus respectivos sistemas electrónicos, los cuales se encuentran disponibles en el portal electrónico de la CNBV y la BMV, así como en el portal electrónico de FOVISSSTE.

---

### Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no ha emitido ningún valor distinto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Primera Emisión.

---

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

---

Los valores no han presentado cambios a la fecha del presente reporte.



## [415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

### Patrimonio del fideicomiso:

---

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

- a. La Aportación Inicial.
- b. Los Recursos Derivados de la Emisión.
- c. Los Derechos de Crédito.
- d. En su caso, los Derechos de Crédito Substitutos.
- e. La Cobranza.
- f. Los derechos derivados de los desembolsos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno, incluyendo el derecho a disponer de la Garantía de Pago Oportuno y, en su caso, los recursos que deriven del ejercicio de la misma.
- g. Los recursos derivados de los desembolsos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.
- h. La Cuenta del Fideicomiso y el efectivo depositado en la misma.
- i. Cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda.
- j. Los Inmuebles Adjudicados.
- k. Los Recursos Derivados de Liquidación.
- l. Las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible.
- m. Todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación.
- n. Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
- o. Todos los valores y otras inversiones, así como las devoluciones que se deriven de esos valores e inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario.
- p. Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado en el Fideicomiso.

Las Partes del Fideicomiso convienen que lo establecido hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, por lo que el Fiduciario entrega copia del Contrato a las demás partes, quienes las reciben a su entera conformidad. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México.

Las Partes del Fideicomiso reconocen que dicho inventario se irá modificando en el transcurso del tiempo. Dichas variaciones se harán constar en los estados de cuenta que emitirá el Fiduciario. Las Partes del Fideicomiso reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

---

## **Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:**

---

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del Crédito Hipotecario, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para la Ciudad de México.

Los Créditos Hipotecarios Tradicional y Tradicional Mancomunado pagan intereses y principal en forma quincenal, desde la Fecha de la Emisión Original, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

No se puede asegurar que los Derechos de Crédito o que los Inmuebles conservarán el mismo valor que el que tenían en la fecha en que los mismos se originaron. Para el caso en que el mercado inmobiliario experimente una reducción generalizada en el valor de las viviendas, que cause que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios sea igual o mayor al valor de los Inmuebles, podría presentarse un mayor número de incumplimientos, ejecución de garantías y falta de pagos que el que en la actualidad se presenta en el mercado de Créditos Hipotecarios.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores y las Aportaciones de las Entidades y Dependencias que recibe FOVISSSTE.

Adicionalmente y como se muestra en la tabla “Distribución por Estatus de Cartera” de esta Sección, a la Fecha de Corte, todos los Deudores Hipotecario de cada Crédito Hipotecario se encuentran al corriente en los pagos de intereses y amortizaciones quincenales para los créditos bajo el esquema tradicional, en los últimos 6 (seis) meses.

## Desempeño de los activos

### Características de los Créditos Hipotecarios

El grupo de Créditos Hipotecarios seleccionados cuentan con las siguientes características al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

Resumen de Cartera Total	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	2,573,254	2,767,041	2,960,140
Saldo Inicial de Principal	2,549,356	2,748,157	2,945,777
Saldo Inicial de Intereses	23,898	18,884	14,363
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	19,715	22,658	25,135
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,549	1,461	1,583
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	12,833	17,277	19,413
Intereses Devengados en el Periodo	12,591	13,556	14,519
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,550,748	2,739,201	2,928,528
Saldo Final de Principal	2,527,092	2,724,038	2,919,059
Saldo Final de Intereses	23,656	15,163	9,469

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

### Cartera Total

Como se observa en la siguiente tabla el número de créditos para 2021 se ubica en 15,008 y presenta una reducción del 6.62% con respecto a 2020 en el periodo 2021 - 2019 la reducción observada fue del 11.23% debido a la amortización de créditos.

Fecha de corte:	FECHA DE CORTE		
	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Número de Créditos Hipotecarios:	15,008	16,072	16,907
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	6,884,936,027	7,194,591,736	7,497,602,839
Saldo Promedio Original:	443,827.47	443,827.47	443,827.47
Saldo Promedio Remanente:	454,931.68	444,769.52	441,321.02
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	208.42	217.41	217.41
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	62.86%	64.16%	65.52%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.79%	5.79%	5.79%

## Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	35.40%	32.72%	32.72%
Top 5	46.00%	42.60%	42.60%

\* Top se refiere a los siguientes estados: Estado de México, Ciudad de México, Veracruz, Hidalgo, y Morelos

\* Top se refiere a los siguientes estados: Estado de México, Ciudad de México, Veracruz, Hidalgo, y Puebla

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

### Recuperación de los Créditos Hipotecarios

A continuación, se detallan los ingresos generados durante 2021, 2020 y 2019 como producto del desempeño de los créditos hipotecarios, desglosando el total en intereses ordinario, comisiones y pagos de principal programados.

Periodo	Amortización de Principal	Amortización de Principal de Créditos Prepagados	Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	Ajuste de Principal	Intereses Pagados del Periodo
dic-21	466,625,444	69,942,591.47	-	-	388,713,387.13
dic-20	481,510,471	33,570,262.78	-	-	419,917,989.19
dic-19	512,965,809	52,329,003.15	-	-	444,920,492.39

Acumulado anual en UMAS

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).



## Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

### Distribución geográfica

#### 2021

Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: ESTADO DE MEXICO 19.5%, VERACRUZ 8.00%, CIUDAD DE MÉXICO 7.88%, HIDALGO 6.11%, y MORELOS 4.55%. Información al 31 de diciembre de 2021.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	15,000	100%	\$ 6,894,886,007	2,527,092	100%	\$ 8,255,238,905	\$ 454,932	5.8%	5.0%	62.80%	IR.18
Estado	Numero de Créditos	%Numero de Créditos	\$ Mils. Actual (M00)	\$ Mils. Actual (M00)	% \$ Mils. Actual	\$ Mils. Original (M00)	\$ Mils. Actual Promedio (M00)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (M00)	LTV Promedio	Sequeing Promedio
MEXICO	2,032	35.5%	1,000,044,953	367,000	14.5%	1,302,398,936	343,079	5.7%	4.99	61.37%	103.57
VERACRUZ	1,204	8.0%	405,803,113	230,840	8.8%	725,110,718	910,433	6.8%	5.36	60.32%	78.27
CIUDAD DE MEXICO	1,173	7.8%	387,200,483	235,488	8.5%	702,003,307	495,660	5.8%	5.34	59.53%	64.24
HIDALGO	915	6.1%	307,303,460	140,150	5.6%	489,639,310	423,360	5.8%	5.08	64.26%	85.47
MORELOS	678	4.5%	303,405,024	133,438	5.3%	471,930,502	536,121	5.7%	5.00	64.50%	80.14
PUEBLA	640	4.5%	289,889,383	108,094	4.2%	306,434,894	451,468	5.8%	4.89	64.50%	81.15
JALISCO	560	3.7%	253,026,312	81,106	3.7%	327,327,564	453,261	5.8%	5.35	62.80%	84.40
BAMBUQUAS	527	3.5%	256,066,363	86,080	3.8%	288,180,464	491,589	5.8%	4.85	65.44%	79.84
QUERÉTARO	516	3.4%	252,026,805	80,208	3.7%	284,851,120	466,424	5.9%	4.84	67.53%	80.34
CHIHUAHUA	514	3.4%	262,431,277	86,323	3.8%	286,310,540	510,569	5.8%	4.36	68.28%	80.83
CHIHUAHUA	470	3.1%	343,989,389	89,596	3.5%	202,770,077	518,127	5.5%	5.30	64.41%	78.20
GUANAJUATO	460	3.1%	211,404,383	71,626	3.1%	236,646,606	456,749	5.8%	5.06	68.00%	83.18
GUERRERO	437	2.8%	216,775,305	70,288	3.1%	230,604,946	518,446	5.7%	4.85	66.50%	76.74
MOCTEZUMA	386	2.6%	384,809,886	71,188	2.8%	331,037,471	480,474	5.9%	4.81	66.28%	76.03
SAN LUIS POTOSÍ	379	2.5%	301,993,024	74,110	2.9%	235,034,394	533,805	5.7%	4.87	65.87%	76.30
MICHUACÁN	370	2.5%	381,083,214	70,871	2.8%	235,040,640	523,892	5.7%	4.90	61.46%	80.93
SINALOA	370	2.5%	173,353,410	62,202	2.5%	230,640,020	465,820	5.8%	5.11	62.89%	83.66
NEUVOLTON	356	2.4%	369,900,317	62,160	2.5%	197,197,048	472,448	5.7%	4.84	62.71%	82.11
NAYARIT	343	2.3%	346,307,080	54,430	2.3%	180,611,013	433,446	5.8%	4.81	64.30%	66.01
MORISCO	340	2.3%	307,888,607	61,443	2.4%	196,010,630	480,549	5.9%	5.00	68.80%	81.26
QUERÉTARO	333	2.3%	366,038,303	68,100	2.7%	211,531,603	560,478	5.7%	5.11	65.60%	77.07
COMUELA	281	1.9%	128,617,497	47,208	1.9%	136,134,646	457,714	5.8%	4.81	61.41%	81.41
QUINTANA ROO	272	1.8%	116,467,379	41,740	1.7%	146,036,088	433,518	5.9%	4.98	61.73%	86.90
COAHUILA	271	1.4%	386,777,384	36,072	1.4%	133,470,439	461,196	5.7%	4.82	67.16%	81.20
DURANGO	134	0.9%	111,847,085	36,371	1.0%	36,911,905	536,173	5.8%	4.82	68.00%	78.07
CHIAPAS	131	0.9%	54,201,284	20,898	0.8%	71,040,831	412,987	5.8%	4.90	61.11%	76.93
TAXCALA	80	0.5%	41,004,317	0,001	0.0%	41,310,430	513,504	5.7%	4.75	66.18%	77.53

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

**2020**

Para el año 2020 la distribución geográfica los estados más representativos en créditos fueron: ESTADO DE MEXICO 20.7%, CIUDAD DE MÉXICO 7.9%, VERACRUZ 7.9%, HIDALGO 6.2%, y PUEBLA 4.3%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	36,072	100%	\$7,194,591,736	2,724,038	100%	\$ 8,646,201,634	\$ 444,770	5.8%	5.04	64.16%	73.62
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (USD)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (USD)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (USD)	ITV Promedio	Seasoning Promedio
MEXICO	3,329	20.7%	1,071,711,556	405,775	14.9%	1,428,098,107	321,932	5.7%	4.97	61.46%	94.98
CIUDAD DE MEXICO	1,264	7.9%	618,692,968	234,251	8.6%	741,046,516	489,472	5.8%	5.28	54.62%	73.41
VERACRUZ	1,263	7.9%	638,058,064	241,583	8.9%	754,879,670	505,192	5.8%	5.21	64.20%	67.03
HIDALGO	993	6.2%	404,553,247	153,173	5.6%	506,683,945	407,405	5.8%	5.03	65.57%	75.22
PUEBLA	690	4.3%	375,523,005	142,182	5.2%	429,959,511	544,236	5.7%	5.12	65.97%	68.17
MORELOS	683	4.2%	306,035,329	115,872	4.3%	380,326,640	448,075	5.8%	5.03	64.80%	70.30
JALISCO	591	3.7%	269,891,591	102,187	3.8%	330,682,550	456,669	5.8%	5.40	64.45%	73.72
YUCATAN	548	3.4%	265,616,082	100,568	3.7%	300,826,760	484,701	5.8%	4.88	67.23%	68.00
TAMULIPAS	544	3.4%	259,721,407	98,396	3.6%	295,267,434	477,429	5.9%	4.88	69.17%	69.47
CHIHUAHUA	535	3.3%	269,188,615	101,919	3.7%	296,618,226	503,147	5.8%	4.78	64.96%	69.20
CHIAPAS	491	3.1%	251,440,708	95,201	3.5%	291,804,130	512,099	5.9%	5.17	65.89%	67.29
GUANAJUATO	489	3.0%	221,923,278	84,025	3.1%	268,548,505	453,831	5.8%	5.10	64.70%	72.36
OAXACA	424	2.6%	220,947,116	83,606	3.1%	243,734,521	521,102	5.7%	4.89	68.34%	64.80
GUERRERO	422	2.6%	200,965,123	76,090	2.8%	230,040,360	476,221	5.9%	4.84	66.90%	65.60
SONORA	396	2.5%	180,950,215	68,512	2.5%	222,227,504	456,945	5.8%	5.18	64.52%	72.82
NUEVO LEON	388	2.4%	206,217,176	78,079	2.9%	231,018,091	531,488	5.7%	4.86	67.60%	64.39
NAYARIT	383	2.4%	176,315,727	66,757	2.5%	207,883,792	460,354	5.7%	4.87	64.22%	71.40
SAN LUIS POTOSI	379	2.4%	199,497,808	75,534	2.8%	230,006,834	526,379	5.7%	4.94	63.61%	68.72
MICHUACAN	369	2.3%	155,644,992	58,931	2.2%	190,547,980	421,892	5.8%	4.83	65.93%	75.54
TABASCO	361	2.2%	172,957,086	65,486	2.4%	203,005,291	478,106	5.9%	5.03	67.49%	70.22
QUEBETARO	342	2.1%	193,694,359	73,303	2.7%	219,673,208	566,095	5.8%	5.19	67.18%	65.03
COAHUILA	300	1.9%	134,232,890	50,824	1.9%	162,763,279	447,443	5.8%	4.84	63.29%	70.67
QUINTANA ROO	290	1.8%	123,984,579	46,943	1.7%	152,641,740	427,553	5.9%	5.03	63.44%	76.30
COLIMA	231	1.4%	102,268,923	38,721	1.4%	120,967,303	442,723	5.7%	4.86	68.44%	70.77
CAMPESHE	148	0.9%	57,728,128	21,857	0.8%	77,537,303	390,095	5.8%	4.95	62.14%	66.89
DURANGO	138	0.9%	74,574,489	28,236	1.0%	81,210,000	540,395	5.8%	4.89	71.23%	66.18
TLAXCALA	81	0.5%	42,352,276	16,096	0.6%	48,203,429	522,868	5.7%	4.82	67.97%	65.57

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

**2019**

Para el año 2019 la distribución geográfica los estados más representativos en créditos fueron: ESTADO DE MEXICO 21.3%, CIUDAD DE MÉXICO 7.9%, VERACRUZ 7.8%, HIDALGO 6.2%, y PUEBLA 4.2%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	16,907	100%	\$7,497,602,839	2,919,059	100%	\$8,963,476,920	\$ 441,321	5.8%	5.07	65.52%	63.27
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Seasoning Promedio
MEXICO	3,595	21.3%	1,146,833,340	446,498	15.3%	1,515,709,113	319,007	5.7%	4.95	61.94%	86.37
CIUDAD DE MEXICO	1,340	7.9%	647,669,830	252,159	8.6%	772,908,776	483,336	5.8%	5.34	55.84%	63.19
VERACRUZ	1,311	7.8%	658,565,350	256,401	8.8%	775,466,567	502,338	5.8%	5.27	65.78%	55.91
HIDALGO	1,042	6.2%	422,228,445	164,387	5.6%	521,700,494	405,210	5.8%	5.03	66.90%	65.25
PUEBLA	710	4.2%	318,683,630	124,074	4.3%	391,358,586	448,850	5.8%	5.07	66.15%	59.66
MORELOS	701	4.1%	384,967,503	149,880	5.1%	438,282,419	549,169	5.7%	5.19	67.61%	56.18
JALISCO	615	3.6%	282,641,216	110,041	3.8%	340,328,506	459,579	5.8%	5.43	66.39%	63.13
YUCATÁN	581	3.4%	268,630,163	104,586	3.6%	311,555,681	462,358	5.9%	4.91	70.68%	58.76
TAMAULIPAS	575	3.4%	272,807,753	106,213	3.6%	309,768,094	474,448	5.8%	4.90	68.72%	57.67
CHIHUAHUA	560	3.3%	277,773,217	108,146	3.7%	305,645,241	496,024	5.8%	4.79	66.42%	58.57
CHAMPAS	514	3.0%	258,665,243	100,707	3.4%	302,220,813	503,240	5.9%	5.20	67.12%	56.58
GUANAJUATO	513	3.0%	233,462,343	90,894	3.1%	277,470,850	455,092	5.8%	5.14	66.52%	61.71
OAXACA	443	2.6%	206,435,365	80,172	2.8%	236,821,850	465,994	5.9%	4.85	68.33%	55.20
GUERRERO	433	2.6%	227,110,143	88,421	3.0%	249,519,790	524,504	5.7%	4.95	70.21%	52.95
SINALOA	422	2.5%	190,284,741	74,084	2.5%	232,671,625	450,912	5.8%	5.23	66.01%	62.59
NUEVO LEÓN	402	2.4%	184,819,537	71,956	2.5%	216,007,059	459,750	5.7%	4.92	65.83%	60.63
MAYABT	393	2.3%	164,470,196	64,034	2.2%	200,331,917	418,499	5.8%	4.86	67.29%	65.44
SAN LUIS POTOSÍ	393	2.3%	212,291,203	82,652	2.8%	234,486,187	540,181	5.7%	4.91	69.19%	52.45
MICHUACÁN	382	2.3%	203,102,389	79,074	2.7%	231,643,708	531,682	5.7%	4.97	65.57%	56.89
TABASCO	377	2.2%	178,709,041	69,577	2.4%	209,368,157	474,029	5.9%	5.05	69.18%	59.62
QUERÉTARO	347	2.1%	198,458,986	77,266	2.6%	222,804,529	571,928	5.8%	5.23	68.98%	53.03
COAHUILA	313	1.9%	139,802,665	54,430	1.9%	167,240,649	446,654	5.8%	4.86	65.19%	59.99
QUINTANA ROO	311	1.8%	131,456,581	51,180	1.8%	160,115,250	422,690	5.9%	5.07	65.13%	66.01
COLIMA	246	1.5%	106,262,974	41,372	1.4%	125,478,064	431,963	5.7%	4.89	69.61%	60.94
CAMPECHE	265	1.0%	61,877,719	24,091	0.8%	83,074,766	375,016	5.8%	4.98	63.58%	57.66
DURANGO	141	0.8%	75,919,780	29,558	1.0%	82,982,000	538,438	5.8%	4.94	73.18%	54.22
TLAXCALA	82	0.5%	43,675,486	17,004	0.6%	48,716,229	532,628	5.7%	4.87	70.41%	53.60

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

## Tasa de interés

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se presenta la distribución por tasa de interés.

dic-21

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	15,008	100%	6,884,936,027	2,527,092
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	3,303	22.0%	1,056,554,450	387,805
5.5%	1,495	10.0%	772,408,930	283,510
6.0%	10,210	68.0%	5,055,972,647	1,855,777

dic-20

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	16,072	100%	7,194,591,736	2,724,038
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	3,725	23.2%	1,116,034,714	422,556
5.5%	1,514	9.4%	781,939,673	296,060
6.0%	10,833	67.4%	5,296,617,349	2,005,421

dic-19

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	16,907	100%	7,497,602,839	2,919,059
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	3,963	23.4%	1,181,143,031	459,857
5.5%	1,523	9.0%	787,017,703	306,411
6.0%	11,421	67.6%	5,529,442,105	2,152,790

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

**Antigüedad de los créditos**

A continuación, se presenta el desglose de los créditos por antigüedad (en meses) de los créditos del portafolio de esta emisión para el periodo 2021, 2020 y 2019:

31-dic-21

ANTIGÜEDAD	15,008	100%	6,884,936,027	2,527,092
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	-	-	-	-
40 - 50	-	-	-	-
50 - 60	-	-	-	-
60 - 70	3,098	20.6%	1,759,772,011	645,918
70 - 80	4,082	27.2%	2,241,449,321	822,716
80 - 90	2,816	18.8%	1,523,036,510	559,025
90 - 100	1,299	8.7%	673,102,098	247,060
100 - 110	129	0.9%	65,187,155	23,927
110 - 120	79	0.5%	35,041,053	12,862
120 - 130	61	0.4%	27,067,728	9,935
130 - 140	64	0.4%	29,407,423	10,794
140 - 150	170	1.1%	77,555,061	28,466
150 +	3,210	21.4%	453,317,666	166,389

31-dic-20

ANTIGÜEDAD	16,072	100%	7,194,591,736	2,724,038
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	-	-	-	-
40 - 50	-	-	-	-
50 - 60	4,286	26.7%	2,415,094,377	914,410
60 - 70	3,871	24.1%	2,145,270,917	812,249
70 - 80	2,536	15.8%	1,392,656,556	527,292
80 - 90	858	5.3%	440,211,304	166,674
90 - 100	117	0.7%	58,766,266	22,250
100 - 110	85	0.5%	38,341,633	14,517
110 - 120	55	0.3%	24,890,872	9,424
120 - 130	66	0.4%	30,043,254	11,375
130 - 140	215	1.3%	89,510,243	33,891
140 - 150	705	4.4%	163,823,426	62,027
150 +	3,278	20.4%	395,982,889	149,928

31-dic-19

ANTIGÜEDAD	16,907	100%	7,497,602,839	2,919,059
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	735	4.3%	438,570,675	170,750
40 - 50	3,967	23.5%	2,240,117,759	872,150
50 - 60	4,547	26.9%	2,521,215,267	981,591
60 - 70	1,950	11.5%	1,096,936,706	427,073
70 - 80	534	3.2%	275,069,679	107,094
80 - 90	84	0.5%	41,541,299	16,173
90 - 100	91	0.5%	42,079,708	16,383
100 - 110	54	0.3%	24,457,675	9,522
110 - 120	62	0.4%	28,030,683	10,913
120 - 130	291	1.7%	116,282,662	45,273
130 - 140	972	5.7%	205,803,163	80,126
140 - 150	1,352	8.0%	208,050,730	81,001
150 +	2,268	13.4%	259,446,832	101,011

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

## Variación en saldo y en número de activos

### Número de Créditos

Respecto al número de los créditos se presenta el siguiente cuadro comparativo de diciembre 2019 a diciembre 2021.

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov reelevante
dic-21	16,072	15,008	1,064	1,064
dic-20	16,907	16,072	835	835
dic-19	17,515	16,907	608	608

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

**Saldo capital de Créditos**

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
Dic-21	16,072	15,008	1,064	1,064
Dic-20	16,907	16,072	835	835
Dic-19	17,515	16,907	608	608

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
Dic-21	7,194,591,736	6,884,936,027	309,655,709	309,655,709
Dic-20	7,497,602,839	7,194,591,736	303,011,103	303,011,103
Dic-19	7,691,662,193	7,497,602,839	194,059,353	194,059,353

Fuente HITO con información de Fovissste

La disminución que se observa en el Número de Créditos Hipotecarios es debido a la liquidación de los créditos y la disminución que se observa en el Saldo Insoluto es por la amortización de los créditos que forman parte del Fideicomiso

Durante los periodos reportados no existen Derechos de Crédito añadidos, adquiridos, eliminados, sustituidos o vendidos.

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

**Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento****Número de Créditos**

Respecto de la morosidad en el número de los créditos se presenta el corte al mes de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

Número de Créditos	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Prorroga	20	39	73

Al Corriente	14,099	15,194	16,115
1-30 Días de Atraso	248	297	389
31-60 Días de Atraso	28	25	19
61-90 Días de Atraso	71	53	47
91-120 Días de Atraso	23	14	8
121-150 Días de Atraso	39	33	50
151-180 Días de Atraso	9	11	2
181a más Días de Atraso	471	406	204
<b>TOTAL</b>	<b>15,008</b>	<b>16,072</b>	<b>16,907</b>

Fuente HITOcon información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

### Saldo de Créditos

Respecto de la morosidad en el saldo de los créditos, se presenta la cartera al corte de diciembre de 2021, 2020 y 2019 teniendo la mayor concentración al corriente.

Saldo Cartera TOTAL (Pesos)	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Prorroga	10,198,438	23,835,281	35,270,245
Al Corriente	6,446,919,232	6,768,638,124	7,114,306,434
1-30 Días de Atraso	116,823,909	133,481,479	192,594,918
31-60 Días de Atraso	14,082,942	13,862,160	8,399,454
61-90 Días de Atraso	31,475,409	27,366,762	24,064,709
91-120 Días de Atraso	13,617,273	7,027,689	2,980,436
121-150 Días de Atraso	16,065,689	15,882,265	23,234,862
151-180 Días de Atraso	5,488,657	6,019,207	793,009
181a más Días de Atraso	230,264,479	198,478,769	95,958,773
<b>TOTAL</b>	<b>6,884,936,027</b>	<b>7,194,591,736</b>	<b>7,497,602,839</b>

Fuente HITOcon información de Fovissste

La información financiera incluida en la tabla anterior puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2021, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF).

### Garantías sobre los activos



A la fecha del presente reporte no se ha presentado ningún cambio significativo en las garantías que se tienen sobre los bienes y valores fideicomitidos.

El Fiduciario, previo o en la Fecha de Emisión, con base en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión, deberá celebrar el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

El Fiduciario tomará las acciones que requiera para hacer cumplir las obligaciones del Garante de acuerdo con el Contrato de Garantía de Pago Oportuno en los términos establecidos en dicho contrato y en el Fideicomiso.

Salvo por el Fiduciario, ninguna otra persona (incluyendo los Tenedores y el Representante Común) tendrá derecho alguno frente al Garante con relación a la Garantía de Pago Oportuno.

---

## Emisiones de valores

---

El Fideicomiso no ha realizado emisiones adicionales.

---

## Desempeño de los valores emitidos

---

En el caso de que durante el periodo reportado hubieran ocurrido incumplimientos en el pago oportuno de cantidades a cualquiera de los tenedores de los valores por intereses, principal o por cualquier otro concepto, que hubieran permanecido no pagadas durante más de 30 días, detallar todos estos incumplimientos indicando para cada uno: las causas, naturaleza y consecuencias del incumplimiento, el monto por el que debió hacerse el pago, la fecha en que debió realizarse y en su caso, las fechas y los montos de los pagos que se hayan realizado posteriormente para cubrir dicho incumplimiento.

Asimismo, para cada una de las series de valores emitidos, presentar el saldo insoluto, el número de títulos en circulación y valor nominal ajustado por título al inicio y al cierre del periodo que se reporta.

[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 FOVISCB 17U durante los ejercicios 2020 y 2021:](#)

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

La siguiente tabla muestra el cálculo para determinar el monto de intereses pagados en UDIS

No.	Fecha de Pago	Intereses	Amortización	Saldo Insoluto Ajustado	Valor Nominal por título
29	27/01/2020	3,119,335.99	12,556,357.96	904,520,780.62	76.240055
30	27/02/2020	3,076,626.93	6,784,023.94	897,736,756.68	75.668245
31	27/03/2020	2,856,548.49	10,277,426.16	887,459,330.52	74.801983
32	27/04/2020	3,018,594.31	7,688,078.27	879,771,252.24	74.153972
33	27/05/2020	2,895,913.71	9,342,769.52	870,428,482.72	73.366491
34	29/06/2020	3,151,676.46	6,977,239.07	863,451,243.65	72.778395
35	27/07/2020	2,652,714.10	9,685,191.45	853,766,052.20	71.962051
36	27/08/2020	2,903,990.36	7,265,059.88	846,500,992.32	71.349695
37	28/09/2020	2,972,159.04	9,590,007.13	836,910,985.19	70.541375
38	27/10/2020	2,663,004.26	6,969,203.13	829,941,782.05	69.953956
39	27/11/2020	2,822,954.76	9,889,040.13	820,052,741.93	69.120431
40	28/12/2020	2,789,318.29	6,640,558.09	813,412,183.84	68.560713
41	27/01/2021	2,677,481.77	11,586,368.87	801,825,814.97	67.584124
42	01/03/2021	2,903,277.64	6,471,308.34	795,354,506.63	67.038671
43	29/03/2021	2,443,505.79	9,225,196.94	786,129,330.68	66.261102
44	27/04/2021	2,501,419.86	7,587,575.93	778,541,784.45	65.621564
45	27/05/2021	2,562,700.04	9,694,401.93	768,847,382.52	64.804445
46	28/06/2021	2,699,508.59	6,763,257.96	762,084,124.56	64.234384
47	27/07/2021	2,424,909.35	9,411,351.17	752,672,773.39	63.441123
48	27/08/2021	2,560,132.81	7,261,848.22	745,410,925.17	62.829037
49	27/09/2021	2,535,432.44	9,368,566.12	736,042,359.05	62.039382
50	27/10/2021	2,422,806.10	6,475,066.25	729,567,292.80	61.493613
51	29/11/2021	2,641,641.57	9,760,426.97	719,806,865.84	60.670928
52	27/12/2021	2,211,406.65	7,063,292.94	712,743,572.89	60.075579
53	27/01/2022	2,424,318.07	10,150,765.99	702,592,806.90	59.219993
54	28/02/2022	2,466,881.41	6,629,203.60	695,963,603.31	58.661232
55	28/03/2022	2,138,154.85	8,740,239.93	687,223,363.37	57.924537

La siguiente tabla muestra el cálculo para determinar el monto de intereses pagados (cifras expresadas en miles de Pesos, [salvo por el Valor Nominal por título mismo que está expresado en Pesos](#))

No.	Fecha de Pago	Valor UDI	Intereses	Amortización	Saldo Insoluto Ajustado	Valor Nominal por título
29	27/01/2020	6.435929	20,076	80,812	5,821,432	490.675581

30	27/02/2020	6.459227	19,873	43,820	5,798,685	488.758369
31	27/03/2020	6.497461	18,560	66,777	5,766,232	486.022968
32	27/04/2020	6.446787	19,460	49,563	5,671,698	478.054863
33	27/05/2020	6.420936	18,594	59,989	5,588,966	471.081541
34	29/06/2020	6.442443	20,304	44,950	5,562,735	468.870659
35	27/07/2020	6.490386	17,217	62,861	5,541,271	467.06149
36	27/08/2020	6.521373	18,938	47,378	5,520,349	465.297978
37	28/09/2020	6.548157	19,462	62,797	5,480,225	461.915998
38	27/10/2020	6.559027	17,467	45,711	5,443,611	458.829888
39	27/11/2020	6.601348	18,635	65,281	5,413,454	456.288019
40	28/12/2020	6.601428	18,413	43,837	5,369,682	452.598611
41	27/01/2021	6.636256	17,768	76,890	5,321,121	448.505546
42	01/03/2021	6.704009	19,464	43,384	5,332,064	449.427856
43	29/03/2021	6.744301	16,480	62,218	5,301,893	446.884815
44	27/04/2021	6.790658	16,986	51,525	5,286,811	445.6136
45	27/05/2021	6.811071	17,455	66,029	5,236,674	441.387673
46	28/06/2021	6.827259	18,430	46,175	5,202,946	438.54478
47	27/07/2021	6.863016	16,642	64,590	5,165,605	435.397439
48	27/08/2021	6.90129	17,668	50,116	5,144,297	433.601408
49	27/09/2021	6.916555	17,536	64,798	5,090,877	429.098796
50	27/10/2021	6.960854	16,865	45,072	5,078,411	428.04806
51	29/11/2021	7.033452	18,580	68,649	5,062,727	426.726059
52	27/12/2021	7.106459	15,715	50,195	5,065,083	426.924636
53	27/01/2022	7.116906	17,254	72,242	5,000,287	421.463123
54	28/02/2022	7.176212	17,703	47,573	4,994,382	420.965438
55	28/03/2022	7.236109	15,472	63,245	4,972,823	419.148261

[Los pagos de intereses y las amortizaciones parciales de principal se realizaron en tiempo y forma en las fechas establecidas por el Título de la emisión. Estos pagos fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en las secciones “Intereses / Rendimiento procedimiento de cálculo” y “Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada” del presente reporte anual.](#)

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 3.95% (cuatro punto sesenta 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, 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, 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 de Intereses 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 éstas últimas determinen) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Monto de Pago de Interés que deberá pagarse en esa Fecha de Pago de Intereses, así como el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en caso de amortizaciones parciales de Principal. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -Emisnet (o los medios que esta última determine) por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses, el Monto de Pago de Interés de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente que deberá pagarse en esa Fecha de Pago de Intereses, 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.

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.

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 de Intereses 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 de Intereses 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.

Cálculo de la Amortización y Amortización Parcial del monto 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 lo indicado, 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 en la Cuenta del Fideicomiso después de efectuar los pagos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso y Décima Quinta del

Macrotítulo, para lo cual el Representante Común informará por escrito a Indeval, a la BMV, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 o por los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) 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, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios que éstos determinen.

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:

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

Sli-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:

$$SIA_i = Sli / N$$

En donde:

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

Sli 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 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 de 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

---

### Información Relevante del Periodo

#### **Marzo 02, 2021 - Ratificación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditor externo del Fideicomiso 3096 en relación con la auditoría a realizarse a los estados financieros anuales del Fideicomiso 3096 correspondientes al ejercicio social del 2020.**

En cumplimiento a la obligación prevista en el Artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), del fideicomiso de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número 3096 (el "Fideicomiso 3096" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda), por este medio, informa al público inversionista que según le fue instruido por el Representante Común, el Fiduciario ha contratado al despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quien en términos de lo previsto en el Fideicomiso 3096 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3096 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3096 correspondientes al ejercicio social del 2020.

#### **Agosto 02, 2021 - HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB**

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 12-3U, TFOVIS 12-4U, TFOVIS 13-2U, TFOVICB 13-3U, TFOVIS 14-3U, TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U, FOVISCB 18U, FOVISCB 19U, TFOVICB 20U y TFOVICB 20-2U se basa en un adecuado comportamiento en sus aforos, flujos de cobranza y amortizaciones en los últimos 12m, mostrando un comportamiento favorable en comparación con nuestros escenarios de estrés. En este sentido, las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo han presentado una tendencia creciente en su aforo, mientras que aquellas que tienen un esquema de amortización objetivo han mantenido variaciones mínimas en su colateralización. 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 y no se muestra un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos. Es importante mencionar que ocho 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.

Las Emisiones cuentan con un plazo legal promedio de 29.9 años y al 13 de julio de 2021, el plazo remanente se ubica en un promedio de 24.8 años. Sin embargo, históricamente las Emisiones han amortizado en un plazo promedio menor como consecuencia del continuo incremento en el valor del VSM y la UMA, y de las amortizaciones anticipadas por el sobrante de flujo en cada pago de cupón.

#### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Adecuada calidad de las carteras cedidas en cada una de las Emisiones. A pesar del incremento en la morosidad por la maduración natural del portafolio, estos indicadores se mantienen en niveles adecuados, con

una morosidad promedio a más de 90 días de 3.6% y de 2.9% a más de 180 días tomando como base el portafolio inicial.

- Adecuado comportamiento del aforo de las Emisiones. El aforo de las Emisiones que cuentan con un esquema de amortización full-turbo ha mantenido una tendencia creciente, ubicándose todas por encima del aforo inicial. Por otra parte, las Emisiones con amortización objetivo se mantienen en un rango de aforo adecuado, con variaciones menores a 1.0% en comparación con el aforo inicial, las cuales consideramos transitorias por el efecto de la revaluación mensual de la UDI.
- Amortización Observada de 43.7% del saldo global, en niveles superiores a los proyectados por HR Ratings en un escenario de estrés de 31.7%. La amortización de las Emisiones se observa en niveles de fortaleza debido al adecuado desempeño de los portafolios, mismos que han mantenido un flujo de cobranza constante para el servicio de la deuda.

#### Factores Adicionales Considerados

- Participación de Administrador Maestro. HiTo y ACFIN participan como Administrador Maestro en la supervisión, revisión y verificación de la información del Administrador Primario. En este sentido, HiTo cuenta con una calificación de HR AM1- y ACFIN cuenta con una calificación equivalente a HR AM2 otorgada por otra agencia calificadora.
- Mecanismo de descuento vía nómina del pago de los créditos hipotecarios. Este mecanismo disminuye el riesgo de voluntad de pago de los acreditados, dado que la cobranza se retiene directamente por la dependencia que emplea al acreditado.
- Auditoría inicial de expedientes realizada para cada una de las carteras bursatilizadas. Al tratarse de bursatilizaciones de carteras con una única cesión al inicio, se consideró el resultado de dichas auditorías, las cuales muestran un nulo nivel de incidencias.

#### Factores que Podrían Bajar la Calificación

- Disminución en el Porcentaje de Aforo a un nivel inferior a 17.0%. Lo anterior llevaría a que la Mora Máxima soportada por alguna de las emisiones se ubique por debajo de los niveles consistentes con la calificación actual.
- Revaluación del portafolio por debajo de la apreciación del valor de la UDI. Los portafolios cedidos se revalúan anualmente de acuerdo con el valor de la UMA, que a su vez se determina como el mínimo entre el incremento porcentual del salario mínimo y la inflación anual; por lo que, en un escenario de bajo crecimiento de salarios, el aforo tendría un impacto por revaluación del portafolio.
- Cambios regulatorios en la Ley del ISSSTE o en la Ley Federal del Trabajo que pudieran impactar los mecanismos de cobranza del Fideicomitente. Esto se vería reflejado en una disminución en los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso, lo cual presionaría su capacidad de pago.

Para mayor información favor de referirse a la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

---

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

---

El Fideicomiso cuenta con una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), a favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Esta cantidad cubrirá hasta el 23.2% (veintitrés puntos dos por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la fecha en la que se lleve a cabo la respectiva disposición de la garantía, por concepto de intereses ordinarios, y en su caso, principal, ya sea en una o en varias disposiciones.

Esta garantía no ha sido ejercida a la fecha.

---



## [425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera que se presenta, así como los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 que se acompañan, cumplen lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso con el objeto de mostrar la información financiera que refleje los fines del Fideicomiso, así como la administración del patrimonio fideicomitado y reflejar el cumplimiento de las instrucciones establecidas por el fideicomitente en los términos del Fideicomiso.

### Balance y resultados del fideicomiso

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES PESOS)**

	2021	2020	2019
<b>Activo</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,690	4,640	3,333
Derechos de cobro	6,926,221	7,224,803	7,523,523
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(179,341)	(139,543)	(57,104)
Derechos de cobro, neto	6,746,880	7,085,260	7,466,419
Otras cuentas por cobrar	13,915	33,266	47,107

<b>Total activo</b>	<b>6,769,485</b>	<b>7,123,166</b>	<b>7,516,859</b>
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por pagar	12,752	8,668	7,931
Obligaciones sobre certificados bursátiles	5,051,989	5,353,160	5,845,582
<b>Total pasivo</b>	<b>5,064,741</b>	<b>5,361,828</b>	<b>5,853,513</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio	1,114,510	1,114,510	1,114,510
Resultado acumulados	646,828	548,836	160,299
Resultado del año	(56,594)	97,992	388,537
<b>Total patrimonio</b>	<b>1,704,744</b>	<b>1,761,338</b>	<b>1,663,346</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>6,769,485</b>	<b>7,123,166</b>	<b>7,516,859</b>

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos financieros	625,998	634,657	819,334
Gasto financieros	(598,060)	(408,355)	(416,482)
Ingresos financieros, neto	27,938	226,302	402,852
Estimación por deterioro de derechos de cobro	(39,798)	(82,439)	35,629
Margen financiero, neto	(11,860)	143,863	438,481
Gastos de administración	(44,734)	(45,871)	(49,944)
<b>Resultado del año</b>	<b>(56,594)</b>	<b>97,992</b>	<b>388,537</b>

## Origen y aplicación de recursos

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2021, 2020 Y 2019  
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS)**

	2021	2020	2019
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado del año	(56,594)	97,992	388,537
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro	(625,171)	(633,856)	(818,213)
Deterioro de los derechos de cobro	39,798	82,439	(35,629)
Gastos financieros	598,060	408,355	416,482
Intereses ganados	(827)	(801)	(1,121)
	(44,734)	(45,871)	(49,944)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto	923,753	932,576	1,007,486
Otras cuentas por cobrar	19,351	13,841	(13,823)
Cuentas por pagar	4,084	737	3,445
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(689,641)	(673,777)	(699,608)
Gastos financieros pagados	(209,590)	(227,000)	(245,961)
Intereses ganados	827	801	1,121
Aumento neto de efectivo de actividades de operación	4,050	1,307	2,716
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	4,640	3,333	617
Al final del año	8,690	4,640	3,333

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	1,114,510	(144,421)	304,720	1,274,809
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	304,720	(304,720)	-

Resultado del año	-	-	388,537	388,537
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	1,114,510	160,299	388,537	1,663,346
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	388,537	(388,537)	-
Resultado del año	-	-	97,992	97,992
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	1,114,510	548,836	97,992	1,761,338
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	97,992	(97,992)	-
Resultado del año	-	-	(56,594)	(56,594)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	1,114,510	646,828	(56,594)	1,704,744

## Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Cuenta del Fideicomiso. Es la cuenta bancaria en la que depositarán las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos:

- a) La Aportación Inicial;
- b) Los Recursos Derivados de la Emisión;
- c) La Cobranza;
- d) Las cantidades derivadas del ejercicio o las disposiciones de la Garantía de Pago Oportuno;
- e) Las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda;
- f) Las cantidades que el Fideicomitente llegue a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Novena; y
- g) Cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

En caso que la entidad financiera en la que se encuentre aperturada la Cuenta del Fideicomiso disminuya o pierda la calificación a que hace referencia el primer párrafo de la presente Sección, el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente, deberá abrir la Cuenta del Fideicomiso en una entidad financiera distinta, misma que deberá cumplir con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte.

El Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso en Inversiones Permitidas.

Dicha cuenta deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario quien es el único facultado para retirar cantidades de las mismas.

El Fiduciario podrá hacer retiros de la Cuenta del Fideicomiso, con el consentimiento por escrito del Representante Común, para retirar cantidades que no debieron de haber sido depositadas en la Cuenta del Fideicomiso, y sin embargo hayan sido depositadas en dicha Cuenta del Fideicomiso por error, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Administración.

Cualquier cambio de banco en el que se encuentren cualquiera de dichas cuentas requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador y del Representante Común.

Considerando lo anterior, el saldo de la cuenta general para los últimos ejercicios fue el siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,690	4,640	3,333

---

## 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 con la normatividad actual, no le son aplicables y no son utilizadas para la evaluación del fideicomiso, debido a que el indicador obtenido no es representativo para poder interpretar su situación financiera.

## **[427000-NBIS1] Administración**

### **Audidores externos de la administración:**

---

Los estados financieros dictaminados del Fideicomiso 3096 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores independientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Durante dichos ejercicios KPMG Cárdenas Dosal, S. C., emitió una opinión sin salvedades.

---

### **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

Durante el período reportado y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual no se han llevado a cabo operaciones con partes relacionadas o se han realizado operaciones que impliquen un conflicto de interés.

---

## **Asambleas de tenedores, en su caso**

---

La asamblea general de Tenedores de CBF's representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del Macrotítulo que ampara la Emisión y las Leyes Aplicables, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario Emisor que, en términos del Macrotítulo, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Serán aplicables las reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

El Representante Común manifiesta que durante el periodo reportado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y a la publicación del presente Reporte anual, no se llevó a cabo ninguna Asamblea de Tenedores

---

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable 3096 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2022; y (ii) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2021; que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

**KPMG Cárdenas Dosal, S. C.**



---

**C. P. C. Juan G. Ponce Serrano**  
Socio



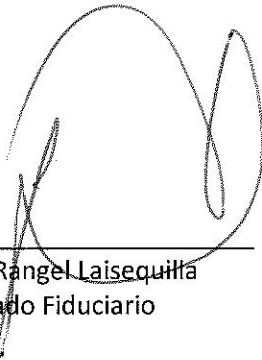
---

**C. P. C. Heymes Castañón Guzmán**  
Representante Legal



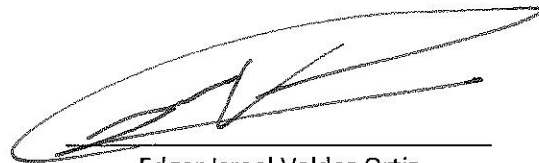
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual,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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso 3096



---

Mauricio Rangel Laisequilla  
Delegado Fiduciario



---

Edgar Israel Valdez Ortiz  
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 3096

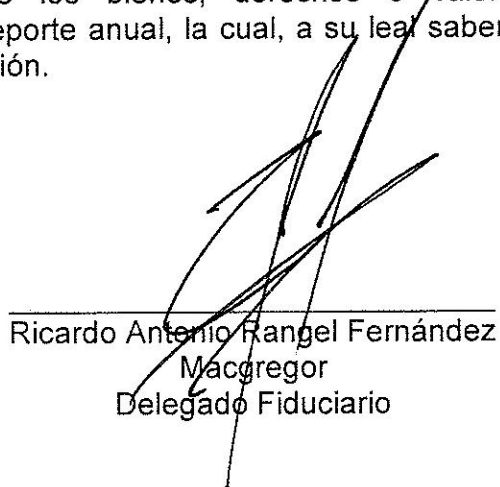
**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios FOVISCB 17U**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



---

Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



---

Ricardo Antonio Rangel Fernández  
Macgregor  
Delegado Fiduciario

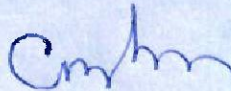
Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3096 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2021.

## FIDEICOMITENTE

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, 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

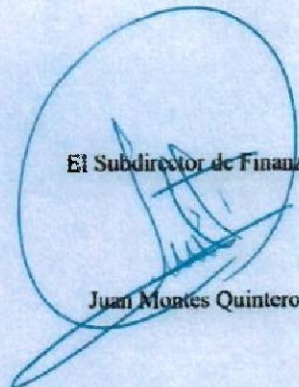
**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los  
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda  
Fideicomiso 3096**

El Vocal Ejecutivo



César Buenrostro Moreno

El Subdirector de Finanzas



Juan Montes Quintero

El Subdirector de Asuntos Jurídicos



Jorge Fernando Rodríguez González

## [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: (i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable 3096 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2022; y (ii) los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 27 de abril de 2021; que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

**KPMG Cárdenas Dosal, S. C.**



---

**C. P. C. Juan G. Ponce Serrano**  
Socio



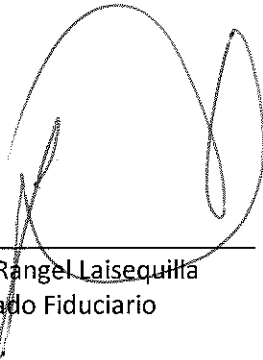
---

**C. P. C. Hernán Castañón Guzmán**  
Representante Legal



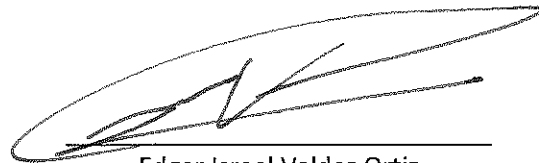
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, 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.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso 3096



---

Mauricio Rangel Laisequilla  
Delegado Fiduciario



---

Edgar Israel Valdez Ortiz  
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 3096

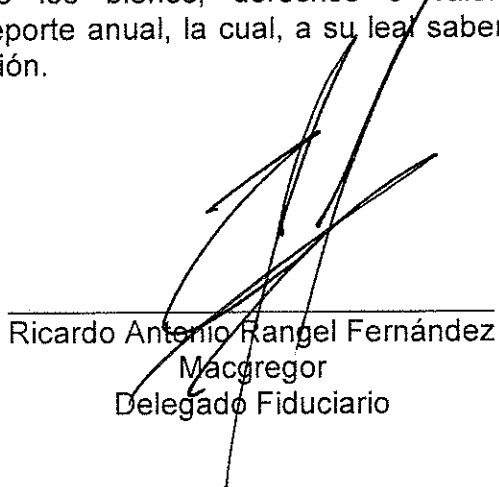


**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios FOVISCB 17U**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.



Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



Ricardo Antonio Rangel Fernández  
Macgregor  
Delegado Fiduciario

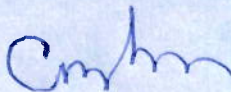
Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3096 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2021.

## FIDEICOMITENTE

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, 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

**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los  
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda  
Fideicomiso 3096**

El Vocal Ejecutivo



César Buenrostro Moreno

El Subdirector de Finanzas



Juan Montes Quintero

El Subdirector de Asuntos Jurídicos



Jorge Fernando Rodríguez González

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

Ciudad de México a 29 de abril de 2022.


A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles del:

**Fideicomiso Irrevocable número 3096  
Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver.**

De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las “Disposiciones”, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 27 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable 3096 (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el Reporte Anual el informe de auditoría emitido (i) con fecha 27 de abril de 2022, sobre los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 27 de abril de 2021, sobre los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.


Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



---

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



---

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán  
Representante Legal

**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





# Informe de los Auditores Independientes

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

*(Miles de pesos)*

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)



Derechos de cobro por \$6,926,221 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$5,051,989	
Ver notas 3(b), 5 y 6 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>La determinación de la vida esperada de los derechos de cobro y de las obligaciones emitidas sobre los cuales se descuentan los flujos futuros de los activos y pasivos financieros, involucra juicios de la Administración, basados en hechos observables, así como en su experiencia. Los activos y pasivos financieros se determinan a costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, que es la tasa de descuento que iguala los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del derecho de cobro y de las obligaciones emitidas, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, respectivamente. La vida esperada y los flujos a obtener o destinar a los activos y pasivos financieros, respectivamente, afecta directamente la determinación de la tasa efectiva y por consiguiente su costo amortizado.</p> <p>Por lo anterior, hemos determinado los derechos de cobro y las obligaciones sobre certificados bursátiles como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, evaluamos mediante pruebas selectivas y con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, los supuestos e insumos utilizados por la Administración del Fideicomiso para realizar el cálculo del costo amortizado, tanto de los derechos de cobro como de las obligaciones emitidas, por los activos y pasivos financieros seleccionados, y la razonabilidad de las estimaciones de la Administración en la determinación de la vida esperada de dichos activos y pasivos financieros.</p>

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por \$179,341	
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>

(Continúa)



### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

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

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

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

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

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

(Continúa)





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

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

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

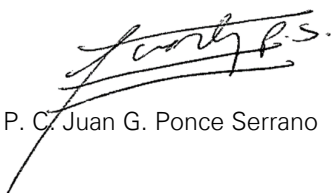
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden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

(Continúa)



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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022.



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de situación financiera


31 de diciembre de 2021 y 2020


(Cifras en miles de pesos)


<b>Activo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 8,690	4,640	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	6,926,221	7,224,803	Cuentas por pagar	\$ 12,752	8,668
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(179,341)	(139,543)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	5,051,989	5,353,160
Derechos de cobro, neto	6,746,880	7,085,260	<b>Total del pasivo</b>	<b>5,064,741</b>	<b>5,361,828</b>
Otras cuentas por cobrar	13,915	33,266	Patrimonio:		
			Patrimonio	1,114,510	1,114,510
			Resultados acumulados	646,828	548,836
			Resultado del año	(56,594)	97,992
			<b>Total del patrimonio</b>	<b>1,704,744</b>	<b>1,761,338</b>
			Compromisos (nota 7)		
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 6,769,485</b>	<b>7,123,166</b>	<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 6,769,485</b>	<b>7,123,166</b>

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 los Delegados Fiduciarios.

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

  
 Lic. Mauricio Rangel Laisequilla  
 Delegado fiduciario

  
 Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz  
 Delegado fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de resultado integral


Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020


(Cifras en miles de pesos)


	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	\$ 625,998	634,657
Gastos financieros (nota 6)	<u>(598,060)</u>	<u>(408,355)</u>
Ingresos financieros, neto	27,938	226,302
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>(39,798)</u>	<u>(82,439)</u>
Margen financiero, neto	(11,860)	143,863
Gastos de administración (nota 7)	<u>(44,734)</u>	<u>(45,871)</u>
Resultado del año	<u>\$ (56,594)</u>	<u>97,992</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 los Delegados Fiduciarios.

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

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Mauricio Rangel Laisequilla  
Delegado fiduciario

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz  
Delegado fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de cambios en el patrimonio


Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 1,114,510	160,299	388,537	1,663,346
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	388,537	(388,537)	-
Resultado del año	-	-	97,992	97,992
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	1,114,510	548,836	97,992	1,761,338
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	97,992	(97,992)	-
Resultado del año	-	-	(56,594)	(56,594)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ <u>1,114,510</u>	<u>646,828</u>	<u>(56,594)</u>	<u>1,704,744</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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 los Delegados Fiduciarios.

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

  
 Lic. Mauricio Rangel Laisequilla  
 Delegado fiduciario

  
 Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz  
 Delegado fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados de flujos de efectivo


Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)


	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del año	\$ (56,594)	97,992
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(625,171)	(633,856)
Deterioro de los derechos de cobro	39,798	82,439
Gastos financieros	598,060	408,355
Intereses ganados	<u>(827)</u>	<u>(801)</u>
	(44,734)	(45,871)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	923,753	932,576
Otras cuentas por cobrar	19,351	13,841
Cuentas por pagar	4,084	737
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(689,641)	(673,777)
Gastos financieros pagados	(209,590)	(227,000)
Intereses ganados	<u>827</u>	<u>801</u>
Aumento neto de efectivo de actividades de operación	4,050	1,307
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>4,640</u>	<u>3,333</u>
Al final del año	\$ <u><u>8,690</u></u>	\$ <u><u>4,640</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

  
 Lic. Mauricio Rangel Laisequilla  
 Delegado fiduciario

  
 Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz  
 Delegado fiduciario



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**  
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos)

**(1) Entidad que reporta-**

El Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el Fideicomiso) fue constituido el 2 de agosto de 2017, 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 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Calle Montes Urales 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11000, 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 en cada fecha de pago, como contraprestación por los servicios prestados pagará los honorarios que serán equivalentes a aplicar 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.30% (cero punto treinta por ciento) del saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al inicio de cada período de cobranza más el impuesto al valor agregado (IVA) que corresponda con cargo a la cuenta del fideicomiso emisor. 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.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), mediante oficio número 153/10573/2017, del 2 de agosto de 2017, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$6,845,834,010 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 11,864,115 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.

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

**(2) Autorización y bases de preparación-****Autorización**

El 27 de abril de 2022, 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., el Lic. Mauricio Rangel Laisequilla y la Lic. Nydia Fabiola Bran Sosa Delegados Fiduciarios, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

**Bases de presentación****a) Declaración de cumplimiento-**

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

**b) Base de medición-**

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

**c) Moneda funcional y de informe**

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

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 3096**

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 2021 y 2020 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 se muestra a continuación:

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 histórico.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

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 en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



## Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

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

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

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

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

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

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

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

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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 UDÍ'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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

## Pasivos financieros

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

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

## iv. Compensación

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

Clasificación

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

*Activos financieros*

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

*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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

<b>Etapa 1</b>	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.
<b>Etapa 2</b>	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.
<b>Etapa 3</b>	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa (Créditos con 90 días de vencidos y clasificados como fuera de 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 apartado de riesgo de crédito.

El Fideicomiso evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los derechos de cobro están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados, si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y, ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de estos que puede ser estimado de manera razonable.

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

## Definición de incumplimiento

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

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

## Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

- Estatus laboral, los créditos "dentro del sector" muestran un comportamiento distinto si son "activos 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.

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

**(c) Provisiones-**

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

**(d) Comisiones-**

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

**(e) Patrimonio-**

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

**(f) Ingresos y gastos financieros-**

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**(g) Obligaciones fiscales-**

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

**(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$93.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en valores de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor se integran como sigue:

Títulos	2021			2020		
	Plazo	Tasa	Importe	Plazo	Tasa	Importe
Instrumentos de deuda (BONOM)	3 días	5.33%	\$ 8,597	4 días	4.0%	\$ 4,640

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingresos financieros" ascienden a \$827 y \$801, respectivamente.

**(5) Derechos de cobro-**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a 2.72 y 2.64, 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 2021 y 2020, ascendió a \$226,017 y \$210,837 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

	2021	2020
Activos	\$ 6,127,513	6,514,979
Pensionados	392,280	347,494
Fuera de sector	400,099	344,575
Prórroga	6,329	17,755
	<b>\$ 6,926,221</b>	<b>7,224,803</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de los intereses devengados asciende a \$399,154 y \$423,019 respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$179,341 y \$139,543, respectivamente.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de \$39,798 y \$82,439, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
1	\$ 6,634,196	\$ 6,862,473	\$ 38,533	\$ 15,972	0.58%	0.23%
2	6,329	17,755	251	3,253	3.96%	18.32%
3	285,696	344,575	140,557	120,318	49.20%	34.92%
	<b>\$ 6,926,221</b>	<b>\$ 7,224,803</b>	<b>\$ 179,341</b>	<b>\$ 139,543</b>	<b>2.59%</b>	<b>1.93%</b>

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 139,543	57,104
Deterioro (liberación) reconocido en resultado del ejercicio	39,798	82,439
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 179,341</b>	<b>139,543</b>

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 11,864,115 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/10573/2017 del 2 de agosto 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 bajo la clave FOVISCB 17U, 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 3.95%.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$ 5,051,989	5,353,160

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor de la UDI asciende a 7.1082 y 6.6056, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de \$382,915 y \$178,457, respectivamente, que se registran en el rubro de "Gastos financieros".

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, dichos intereses ascienden a \$215,145 y \$229,898, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2021 y 2020, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$689,641 y \$673,777 respectivamente, y pagos de intereses por \$209,590 y \$227,000, respectivamente.

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

- a) "AAA (mex)vra". - Representa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones con el mismo país.
- 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 mínimo riesgo crediticio.

**(7) Compromisos-**

El 2 de agosto de 2017, 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 2021 y 2020, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$23,948 y \$25,174, 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 HITO S.A.P.I., 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 \$1,939 y \$1,833, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**(8) Administración de riesgos financieros-**

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

***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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

<b>Conceptos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bancos <sup>(1)</sup>	\$ 93	-
Inversiones en valores <sup>(2)</sup>	8,597	4,640
Cartera de crédito <sup>(3)</sup>	6,926,221	7,224,803
Otras cuentas por cobrar <sup>(4)</sup>	13,915	33,266
	<b>\$ 6,948,826</b>	<b>7,262,709</b>

<sup>(1)</sup> Esta línea contiene efectivo y equivalentes.

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

<sup>(3)</sup> Cartera de créditos hipotecarios.

<sup>(4)</sup> Otras cuentas por cobrar.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2021.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

La PDI representa la pérdida esperada condicionada al incumplimiento, teniendo en cuenta el efecto mitigador de la garantía, su valor esperado cuando se realiza dicha pérdida y el valor del dinero en el tiempo.

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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:

<b>Días de antigüedad</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
0 a 90 días	\$	6,642,310	6,993,926
91 a 365 días		184,515	150,048
1 a 2 años		71,244	57,936
Más a 2 años		28,152	22,893
	\$	<b>6,926,221</b>	<b>7,224,803</b>

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

***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.

***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 pasos mencionados en la página siguiente.

(Continúa)



## Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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 de 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
2021	6,926,221	(179,341)	6,746,880
2020	7,224,803	(139,543)	7,085,260
2019	7,523,523	(57,104)	7,466,419

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2021	\$ 7,351,398	7,274,770	(76,629)	La recuperación de la cartera	-	-	7,274,770
2020	\$ 7,656,683	7,577,001	(79,682)	La recuperación de la cartera	-	-	7,656,683
2019	7,857,143	7,775,457	(81,686)	La recuperación de la cartera	-	-	7,857,143

### 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
FOVISCB 17U	2021	5,051,989
FOVISCB 17U	2020	5,353,160
FOVISCB 17U	2019	5,845,582

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
FOVISCB 17U	2021	\$ 5,051,989	5,179,639	5,177,416	127,650	125,427	-	5,051,989	-
FOVISCB 17U	2020	5,353,160	5,540,079	5,538,370	186,919	185,210	-	5,353,160	-
FOVISCB 17U	2019	5,845,582	5,791,493	5,788,953	(54,089)	(56,629)	-	5,845,582	-

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3096**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**Análisis de sensibilidad del pasivo**

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2021 y 2020, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran a continuación:

<b>Sensibilidad del pasivo</b>					
<b>Emisión</b>	<b>31 de diciembre</b>	<b>Incremento del 5% precio de la UDI</b>	<b>Disminución del 5% precio de la UDI</b>	<b>Incremento del 10% precio de la UDI</b>	<b>Disminución del 10% precio de la UDI</b>
FOVISCB 17U	2021	\$ 5,304,589	4,799,390	5,557,188	4,546,790
FOVISCB 17U	2020	5,620,818	5,085,502	5,888,475	4,817,844
FOVISCB 17U	2019	6,137,861	5,553,303	5,737,202	5,261,024

**(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.



---

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

---

