

**[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:**

---

3197

---

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

---

Con base en el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, descrito en el Prospecto de colocación de dicho programa por un monto de hasta \$10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, por medio del presente se llevó a cabo la Segunda Emisión de 5,379,700 (Cinco millones, trescientos setenta y nueve mil setecientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el presente Suplemento (el "**Suplemento**"), con valor nominal de 100 (cien) UDIS cada uno.

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN:**

537,970,000.00 (Quinientos treinta y siete millones novecientos setenta mil) UDIS

## Equivalente a:

\$3,154,115,958.12 (Tres mil ciento cincuenta y cuatro millones, ciento quince mil novecientos cincuenta y ocho Pesos 12/100 M.N.)

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**

5,379,700 (Cinco millones, trescientos setenta y nueve mil setecientos) CBF's

**CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

## Aaa.mx (sf):

La calificación de largo plazo AAA.mx muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

**Moody's de México, S. A. de C.V.:**

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's de México, S. A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.

## HR AAA (E):

La calificación asignada de HR AAA (E) significa que la emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

**HR Ratings de México S. A. de C.V.:**

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y pueda estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S. A. de C. V., en términos del

artículo 7, fracción II y/o III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

**Estas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y se encuentran sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia Calificadora correspondiente.**

### CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.
<b>Fideicomitente, Cedente y Administrador:</b>	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda (el “ <b>FOVSSSTE</b> ”).
<b>Fideicomisario en Primer Lugar</b>	Tenedores de los CBF's.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar</b>	Sociedad Hipotecaria Federal.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar</b>	El o los Tenedores de la Constancia.
<b>Administrador Maestro:</b>	HITO, S. A. P.I. de C. V.
<b>Agente Estructurador:</b>	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.
<b>Garante:</b>	Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, quien garantizará incondicional e irrevocablemente el pago y cumplimiento tanto del principal al vencimiento como de los intereses ordinarios de la Emisión hasta por una cantidad equivalente al 23.2% (veintitrés punto dos por ciento) del saldo insoluto de la Emisión.
<b>Clave de Pizarra:</b>	FOVISCB 17-2U.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (“ <b>CBF's</b> ”) emitidos por Entidades o Instituciones del Gobierno Federal (TV 95).
<b>Moneda/Tasa de Referencia</b>	UDI's/UDIBono Interpolado (junio 2022 – diciembre 2025).
<b>Denominación:</b>	UDIS.
<b>Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:</b>	5.862996 Pesos.
<b>Monto de Emisión:</b>	537,970,000.00 (Quinientos treinta y siete millones novecientos

	setenta mil) UDIS.
<b>Monto de Emisión en Moneda Nacional:</b>	\$3,154,115,958.12 (Tres mil ciento cincuenta y cuatro millones, ciento quince mil novecientos cincuenta y ocho Pesos 12/100 M.N.)
<b>Valor Nominal de los CBF's:</b>	100 (cien) UDIS.
<b>Precio de Colocación:</b>	100 (cien) UDIS.
<b>Monto total del Programa:</b>	\$10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, con carácter de no revolvente; autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017.
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 cinco años contados a partir de la autorización de la CNBV.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública, Primaria, Nacional.
<b>Número de Emisión bajo el Programa:</b>	Segunda.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	10,633 días equivalente a aproximadamente 29.13 años.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	Viernes, 28 de diciembre de 2046.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Construcción de Libro, conforme se detalla en la Sección "V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN".
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	Tasa Única, mediante el mecanismo de colocación de construcción de libro.
<b>Recursos Netos Derivados de la Emisión:</b>	\$3,133,546,248.81 (tres mil ciento treinta y tres millones, quinientos cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y ocho Pesos 81/100 M.N.).
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	Martes, 14 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de la Oferta:</b>	Miércoles, 15 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	Miércoles, 15 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Publicación de los Resultados de la Oferta Pública:</b>	Miércoles, 15 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b>	Miércoles, 15 de noviembre de 2017.

<b>Fecha de Emisión:</b>	Viernes, 17 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>	Viernes, 17 de noviembre de 2017.
<b>Fecha de Cruce:</b>	Viernes, 17 de noviembre de 2017.
<b>Acto Constitutivo:</b>	<p>La Emisión de CBF's a que se refiere el Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso número 3197 de fecha 14 de noviembre de 2017, celebrado por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de Fideicomitente, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple) como representante común de los Tenedores y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (el "<b>Fideicomiso</b>").</p>
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	<p>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 Contrato Fideicomiso.</p>
<b>Fines:</b>	<p>El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles</p>

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.

<b>Fuente de pago:</b>	Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Garantía:</b>	Los CBF's contarán con una garantía parcial, incondicional e irrevocable hasta por el 23.2% (veintitrés punto dos por ciento) del saldo insoluto de los CBF's otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. El pago de la garantía al Garante, en caso de haber sido ejercida, estará subordinado a los tenedores de los CBF's.
<b>Aforo:</b>	El resultado de restar: (i) 1 (uno) <i>menos</i> (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; <i>entre</i> (b) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor en la Fecha de Emisión (el " <b>Aforo</b> ") será de 14% (catorce por ciento).
<b>Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:</b>	El pago de los CBF's depende directamente del pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, las cuales se describen en la Sección " <i>IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN</i> ".
<b>Requisitos de Elegibilidad:</b>	El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.
<b>Fecha de Corte:</b>	30 de septiembre de 2017.
<b>Características de los Derechos de Crédito:</b>	Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y a la Fecha de Corte cuentan con las características que se mencionan a continuación:

**Información General de la Cartera**

Emisión FOVISCB 17 2U

Rubro <sup>(1)</sup>	Monto
Saldo insoluto total - Ps.	3,668,135,450.88
Fecha de corte	30/09/2017
Número de créditos totales	8,208
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps.	601,525.40
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps.	446,897.59
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps.	782,539.83
Tasa de interés promedio ponderado	5.79%
Vencimiento legal del último crédito	28/12/2046
Antigüedad promedio ponderado - meses	39.13
Plazo remanente promedio ponderado - meses	320.87
Salario actual promedio ponderado del acreditado - VSM	5.16
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	42.06
LTV original promedio ponderado	88.78%
LTV actual promedio ponderado	70.04%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	33.20%
Top 5	43.03%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	12.93%
Top 5	18.70%

<sup>(1)</sup> Todos los promedios ponderados son respecto al saldo insoluto de los créditos en Ps.

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés, con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en VSM y pagan intereses y principal en forma quincenal, y a partir de la Fecha de Cierre, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos. En el caso de los créditos Tradicional Mancomunado se descuenta en forma quincenal a cada uno de los cónyuges, en las mismas condiciones y características del Tradicional Individual. (ver Sección "IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN").

**Constancia:**

El Fiduciario Emisor emitirá una Constancia, a nombre de FOVISSSTE. La Constancia no es un título de crédito y sólo

acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar bajo el Fideicomiso. La Constancia dará el derecho a su tenedor a recibir el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso y en general, a la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los CBF's, las cantidades adeudadas bajo los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Garantía de Pago Oportuno y los contratos celebrados de conformidad con el mismo, al respecto es importante hacer notar que la misma será registrada dentro de los estados financieros del FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables. Durante la vigencia de la Emisión, la Constancia podrá ser cedida parcialmente hasta por el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

<b>Monto de la Constancia Residual:</b>	El resultado de restar: (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (ii) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; esto es \$514,019,492.76 (Quinientos catorce millones, diecinueve mil cuatrocientos noventa y dos Pesos 76/100 M.N.).
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada CBF y la Constancia representan 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 el Fideicomiso y en el Título 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.
<b>Intereses y Procedimiento de Cálculo:</b>	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija. El Representante Común determinará para cada Fecha de Pago el monto de intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en la Cláusula Décima en el Título.
<b>Tasa de Interés Fija:</b>	Los CBF's devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 4.26% (cuatro punto veintiséis por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.
<b>Intereses Moratorios:</b>	La falta de pago no dará lugar a interés moratorio alguno.
<b>Fecha de Pago:</b>	Significa, el día 27 de cada mes calendario de cada año en que el Fideicomiso esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato



posterior. Con el entendido que la primer Fecha de Pago será el 27 de diciembre de 2017.

**Fecha de Pago de Intereses:** Los intereses de los CBF's serán pagados los días 27 de cada mes calendario, es decir, en cada Fecha de Pago y en el caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, será el Día Hábil inmediato posterior.

**Primer Fecha de Pago de Intereses:** La primera Fecha de Pago de Intereses será el miércoles, 27 de diciembre de 2017.

**Fecha de Pago de Principal:** Viernes, 28 de diciembre de 2046. El pago del monto de principal bajo los CBF's será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar Amortizaciones Parciales de Principal de los CBF's.

**Amortización:** 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 y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil siguiente.

**Amortización Parcial de Principal:** En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas de Principal, por una cantidad igual al monto de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso, una vez realizadas las siguientes Distribuciones correspondientes a dicho Periodo de Cobranza:

i) Retención de las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Período de Cobranza siguiente, y el pago de los Gastos de Mantenimiento en la fecha en que deban pagarse dichos gastos, dentro del Periodo de Cobranza.

ii) Pago de la Contraprestación de la GPO, los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y los Gastos de Cobranza correspondientes.

iii) Pago del monto total de los intereses vencidos y no pagados bajo los CBF's, así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.

Este mecanismo de amortización parcial (full turbo) se aplicará mensualmente hasta que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciario sea igual a 0 (cero).

Si el Fiduciario Emisor no efectúa amortizaciones parciales anticipadas del monto principal de los CBF's, dicha

circunstancia en ningún caso se considerará como una causa de vencimiento anticipado. En el caso de una amortización anticipada de Principal no habrá obligación de pagar prima alguna.

**Saldo Insoluto:** Es el valor que tendrá cada CBF, una vez hecha la amortización de parte de su valor nominal o saldo insoluto original, y que será el valor al que se amorticen los CBF's.

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

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

En donde:

Sli: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago.

Sli-1: Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM: Monto de la Amortización Parcial de Principal.

Los CBF's 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 S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") a más tardar a las 11:00 horas de dicha fecha.

**Derecho de Readquisición o Clean Up Call:** A partir de que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la Fecha de Cierre, después de haber pagado el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la próxima Fecha de Pago, el monto total de los Gastos y el monto de los Intereses de los CBF's. Una vez que el Fiduciario Emisor reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los CBF's de conformidad con la Cascada de Pagos. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de conformidad con las instrucciones que por escrito éste le entregue.

**Calificación otorgada por Moody's de México, S. A. de C. V.** Aaa.mx (sf):  
La calificación de largo plazo AAA.mx muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.  
La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's de México, S. A. de C. V., Institución Calificadora de Valores.

<b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S. A. de C. V.</b>	<p>HR AAA (E):</p> <p>La calificación asignada de HR AAA (E) significa que la emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.</p> <p>La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y pueda estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S. A. de C. V, en términos del artículo 7, fracción II y/o III de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.</p>
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p>
<b>Posibles Adquirentes:</b>	<p>Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.</p>
<b>Representante Común:</b>	<p>CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple fungirá como representante común de los Tenedores.</p>
<b>Depositario:</b>	<p>S. D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C.V.</p>
<b>Lugar y forma de pago de Principal e Intereses:</b>	<p>Todos los pagos de Intereses y Principal que deban hacerse conforme a los CBF's se pagarán mediante transferencia electrónica precisamente en Pesos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en 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 Indeval. La fecha de vencimiento de la Emisión será únicamente en un día hábil.</p>





ACTINVER CASA DE BOLSA, S. A. DE C. V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER  
 CASA DE BOLSA SANTANDER, S. A. DE C. V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO  
 CASA DE BOLSA BANORTE IXE S. A. DE C. V., GRUPO FINANCIERO BANORTE



AGENTE ESTRUCTURADOR  
 CONSULTORÍA XFN, S. C.

LOS DERECHOS DE CRÉDITO CUENTAN CON UNA AUDITORÍA DE UNA MUESTRA DE EXPEDIENTES DE CRÉDITO POR PARTE DEL AUDITOR DE CARTERA, NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES DEBEN TENER EN CUENTA QUE LA INFORMACIÓN DE LA CARTERA DE DERECHOS DE CRÉDITO QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO HA SIDO AUDITADA POR UN TERCERO INDEPENDIENTE, NI HISTÓRICAMENTE, NI A LA FECHA DE CESIÓN, Y QUE SERÁ UN FUNCIONARIO AUTORIZADO DE FOVISSSTE QUIEN CERTIFIQUE QUE LOS DERECHOS DE CRÉDITO A SER CEDIDOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO. POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR DICHA SITUACIÓN A LA HORA DE EVALUAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS.

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

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS VALORES OBJETO DE LA PRESENTE OFERTA, 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.

LA GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO PODRÁ SER EJERCIDA HASTA POR UN MONTO EQUIVALENTE AL 23.2 % DEL SALDO INSOLUTO DE LA EMISIÓN, Y PODRÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS Y PRINCIPAL.

**PUEDEN EXISTIR RETRASOS EN LA GENERACIÓN DE LOS REPORTES QUE SE ESTIPULAN EN EL FIDEICOMISO COMO SON EL REPORTE DE COBRANZA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR, O EN SU CASO EL ADMINISTRADOR MAESTRO EN NOMBRE Y POR CUENTA DEL ADMINISTRADOR, DEBIDO A QUE ÉSTE A SU VEZ NO RECIBA LA INFORMACIÓN QUE REQUIERE PARA LA ELABORACIÓN DEL MISMO. EN ESTE CASO, EL FIDUCIARIO DEBERÁ TOMAR EN CONSIDERACIÓN LOS SALDOS EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO PARA LA ELABORACIÓN DE LOS REPORTES DE SALDOS Y DISTRIBUCIONES, CONSIDERANDO QUE SE HICIERE UN AJUSTE POSTERIOR QUE PUDIERA CORRESPONDER EN EL REPORTE DE COBRANZA DEL PERIODO SUBSECUENTE.**

**FOVISSSTE COMO ADMINISTRADOR ES EL ENCARGADO DE RECIBIR LA COBRANZA. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR PODRÍAN EXISTIR RETRASOS EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PAGOS DERIVADOS QUE SE REALICEN CON MOTIVO DE DICHA COBRANZA AL FIDEICOMISO EMISOR.**

**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.**

**LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS ASIGNADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO S.A. DE C.V. Y MOODY'S DE MÉXICO, S.A. DE C.V., CONSIDERAN UN ANÁLISIS DE LOS DERECHOS DE CREDITO DISTINTO A LOS DERECHOS DE CRÉDITO EFECTIVAMENTE FIDEICOMITIDOS, TODA VEZ QUE DICHAS CALIFICACIONES FUERON ASIGNADAS CON INFORMACIÓN AL CIERRE DE AGOSTO DE 2017 Y CONSIDERABAN 8,205 CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LUGAR DE 8,208.**

El Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017 y se encuentra inscrito en el RNV bajo el número 3265-4.15-2017-002. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que son objeto de la presente oferta pública forman parte del Programa, su emisión fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/11010/2017 de fecha 14 de noviembre de 2017, se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3265-4.15-2017-002-02 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de la Ley Aplicable.

El Prospecto, el Suplemento y el Aviso de Colocación, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y también pueden ser consultados en las siguientes páginas:

---

**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:**



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:

Los Intereses que devengarán los CBF's se computarán a partir de la Fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en la forma indicada en esta sección.

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

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

### En donde:

I. Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses  $t$ .

U. Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses  $t$ .

SI. Saldo Insoluto de los CBF's 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 real bruta anual, expresada en por ciento.

N. Días 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 aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (el “**INPC**”).

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

---

### **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:**

---

#### ***Amortización Parcial de Principal***

En cada Fecha de Pago, el Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales anticipadas de Principal, por una cantidad igual al monto que se determine para tal propósito de conformidad con la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso, para lo cual el Representante Común deberá informar por escrito a Indeval, a CNBV y a la BMV con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación, el monto y la Fecha de Pago en la que se realizará la amortización correspondiente.

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

### ***Derecho de Readquisición o Clean Up Call***

El o los Tenedores de la Constancia podrán readquirir o revertir, según corresponda, la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso a partir del momento en que el Saldo Insoluto de los CBF's sea menor o igual al 10% (diez por ciento) del Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Cierre. El Fiduciario aceptará aportaciones adicionales del Fideicomitente para tal propósito.

Si este evento se actualiza, el o los Tenedores de la Constancia aportarán al Patrimonio del Fideicomiso una cantidad igual a la suma de:

1. el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la próxima Fecha de Pago, más
2. el monto total de los intereses devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para la próxima Fecha de Pago, más
3. el monto de todos los Gastos que vencerán en la próxima Fecha de Pago, más
4. el monto de todos los gastos y pagos pendientes al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno, más
5. el monto de todas las demás cantidades adeudadas al amparo de los Documentos de la Operación.

Una vez que el Fiduciario reciba dichas cantidades, las aplicará en la siguiente Fecha de Pago a la liquidación total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con la Cláusula Décima Segunda. En cuanto se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Representante Común hubiera emitido la Notificación de Cumplimiento correspondiente, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al o a los Tenedores de la Constancia, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éstos le entreguen. Para efectos de lo anterior, el o los Tenedores de la Constancia y el Fideicomitente, acordarán los términos para la presentación de la instrucción antes descrita, en los contratos que documenten las cesiones de Constancia respectivas.

### ***Actualización del Saldo Insoluto de los CBF's***

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

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

#### **En donde:**

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

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 de Principal.

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:**

SIA<sub>i</sub> 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.

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

***Determinación del monto a pagar en Pesos.***

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

$$\$ = SIU * VU$$

**En donde:**

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

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

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

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

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 diciembre de 2019 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 a los CBF's se pagarán en el domicilio de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, contra la entrega del Título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Ineval mediante transferencia electrónica.

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

Los intereses que devenguen los CBF's se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo correspondiente, así como en el Suplemento.

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 y cancelación de los CBF's en circulación. 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	17-2U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB 17-2U
Monto total	2,417,430,824
Número de valores	5,379,700
Valor nominal	63.21
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	1,633 días

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Fecha de vencimiento	2046-12-28
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.....	24
Glosario de términos y definiciones:.....	24
Resumen ejecutivo:.....	36
Factores de riesgo:.....	44
Documentos de carácter público:.....	47
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	49
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	49
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	50
Patrimonio del fideicomiso: .....	50
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	51
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: .....	67
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso .....	68
Información financiera seleccionada del fideicomiso: .....	68
[427000-NBIS1] Administración.....	73
Auditores externos de la administración: .....	73
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	73
[432000-NBIS1] Anexos .....	79

## [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 presente Fideicomiso y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

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

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

“Administrador”: Significa, FOVISSSTE.

“Administrador Maestro”: Significa, 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.

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

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

Saldo actual del portafolio = % del Principal

Aforo = 1 - % del Principal

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

“Agente Estructurador”: Consultoría XFN, S. C.

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

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



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

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

“Aseguradora”: Significa, Grupo Mexicano de Seguros, S. A. de C. V.

“Auditor de Cartera”: Significa, para la presente Emisión, HITO, S. A. P. I. de C. V., como la compañía encargada de prestar servicios de revisión, contratada por el Fideicomitente.

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

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

“Avances de Cobranza”: Significa, el porcentaje de las cantidades de la Cobranza que no se encuentren individualizadas y/o respecto aquellas cantidades que no se hayan recibido respecto de dichos empleados activos que el Administrador podrá depositar a la Cuenta del Fideicomiso Emisor mediante recursos en efectivo

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

“Cantidades Excluidas”: Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte con respecto a

- (i) cualquier pago de Principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte,
- (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y
- (iii) cualquier indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.

“Cartera Vencida”: Significa, una cartera de Derechos de Créditos Vencidos.

“Cascada de Pagos”: Significa, los pagos en orden de prelación señalados en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

“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 menos las Cantidades Excluidas, (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.

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

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

“Constancia”: Significa, la constancia que acredita a su tenedor o tenedores como titulares de los derechos del Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

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

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

“Contrato de Cesión Adicionales”: Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cede al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos derechos de crédito a cambio de la cesión por el Fiduciario Emisor a favor del Fideicomitente de un Derecho de Crédito No Elegible.

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

“Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”: Significa, el fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número 3197 de fecha 14 de noviembre de 2017 celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciario y FOVISSSTE en su calidad de Fideicomitente, con la comparecencia del Garante y de Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria (actualmente CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

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

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

“Cuenta del Fideicomiso”: Significa, la cuenta bancaria abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por este en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, misma que operará según se establece en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

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

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

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

“Derechos de Crédito”: Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales mas no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo,

- (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos;
- (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos,
- (iii) los Derechos Derivados del Seguro,
- (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva, y
- (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

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

“Derechos de Crédito Substitutos”: Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración del Fideicomiso, en 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.

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

“Deudor Hipotecario”: Significa aquel Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario.

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

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

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

- (i) el Fideicomiso;
- (ii) los Contratos de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales;
- (iii) el Contrato de Administración;
- (iv) el Contrato de Administración Maestra;
- (v) el Macrotítulo;
- (vi) la Constancia;
- (vii) el Contrato de Colocación;
- (viii) el Contrato de Garantía de Pago Oportuno;
- (ix) el presente Suplemento; y
- (x) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a las Emisiones.

“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 Segunda Emisión y oferta de CBF's por el monto de hasta 537,970,000.00 (Quinientos treinta y siete millones novecientos setenta mil) UDIS que realizó el Fiduciario Emisor de conformidad con el Programa y lo establecido en el Suplemento.

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

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

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

“Expedientes de Crédito” o “Expedientes”: Significa la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos:

- (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente;
- (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca y
- (iii) la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

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

“Fecha de Corte”: Significa, el 30 de septiembre de 2017.

“Fecha de Determinación”: Significa, la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago, en la que las cantidades serán aplicadas por el Fiduciario Emisor de conformidad con la Cascada de Pagos, para realizar los pagos correspondientes a dicha Fecha de Pago.

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

“Fecha de Vencimiento”: Significa, 28 de diciembre de 2046.

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

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

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

“Fideicomisarios”: Significa, los Tenedores, el Garante y el o los Tenedores de la Constancia.

“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”: Significa el fideicomiso irrevocable, de administración y fuente de pago No. 3197 de fecha 14 de noviembre de 2017, mediante el cual se implementará la Emisión, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común y el Garante.

“Fideicomiso de Repago”: Significa el fideicomiso irrevocable, de administración y fuente de pago No. 3208 de fecha de 14 de noviembre de 2017 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario de Repago y el Garante.

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

“Fiduciario” o “Fiduciario Emisor”: Significa, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor.

“Fiduciario de Repago”: Significa, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Repago.

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

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

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

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

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

“Gastos de Cobranza”: Se refiere a:

- (i) todos los gastos necesarios (incluyendo los honorarios, las costas judiciales y los gastos de cobranza) relacionados con cualquier procedimiento judicial que sea iniciado por el Administrador de conformidad con lo establecido en la Sección 4.4 del Contrato de Administración;
- (ii) todos los gastos necesarios para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario Emisor en sentencia judicial o contrato entre el Administrador y el Deudor Hipotecario bajo la supervisión del Administrador Maestro y con el consentimiento del Representante Común y el Fiduciario Emisor (incluyendo sin limitación alguna, los gastos de ejecución y registro de la escritura pública correspondiente), así como cualquier impuesto o arancel;
- (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento menor del Inmueble Adjudicado, incluyendo el pago de impuestos de propiedad locales, estatales y federales; y
- (iv) todos los gastos que sean necesarios para la venta del Inmueble Adjudicado para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, de conformidad con sus políticas y Estándar de Cuidado, que el Administrador se obliga a pagar con fondos propios.

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

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

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

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

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

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

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

“INFONAVIT”, Significa el Instituto del Fondo Nacional para las Viviendas de los Trabajadores.

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

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

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

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

“Intermediarios Colocadores”: Significa, (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 Décimo Tercera del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

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

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

“México”: Significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

“Monto Disponible”: Significa el monto máximo a disponer de la Garantía de Pago Oportuno, que será la cantidad que resulte de: (a) restar al Monto Garantizado, el monto del principal acumulado por ejercicios anteriores de la Garantía; y (b) sumar el monto de principal acumulado por el reembolso de la Garantía, calculados a la fecha en que se lleve a cabo la respectiva disposición de la Garantía de Pago Oportuno.

“Monto Garantizado”: Significa, en todo momento una cantidad igual al 23.2% (veintitrés punto dos por ciento), del saldo insoluto vigente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en la modalidad de revolvente. Para efectos de claridad, el porcentaje antes mencionado se calculará sobre el saldo insoluto vigente de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en la fecha en que se lleve a cabo la respectiva disposición de la Garantía de Pago Oportuno.

“Monto Objetivo Aforo”: Significa el monto necesario de amortizaciones anticipadas voluntarias de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para que el Aforo de Ejercicio sea igual a 0 (cero).

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

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

“Pago Sostenido”: Significa, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de mínimo 12 (doce) amortizaciones quincenales a la Fecha de Corte respecto de Derechos de Crédito de los cuales el Deudor Hipotecario no haya pagado alguna amortización quincenal; por lo que conforme a las políticas de FOVISSSTE dichos Derechos de Crédito se encuentran vigentes y al corriente en todos sus pagos.

“Patrimonio del Fideicomiso”: Significa, el Patrimonio del Fideicomiso, el cual 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 Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

“Proceso Aleatorio”: Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario bajo el esquema Tradicional del FOVISSSTE en un período anual determinado.

“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, que fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos o
- (ii) en la fecha de su cesión un Derecho de Crédito sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible, conforme al inciso a) de la definición de Derecho de Crédito No Elegible.

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

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

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

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

“Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios”: Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios en 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 la 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 CBF's.

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

“Seguro” o “Seguro de Daños”: Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de

incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.

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

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

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

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

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

“Suplemento” o “Suplemento Informativo”: Significa, el presente suplemento informativo relativo a la Emisión.

“TCI”: Significa, la tasa constante de incumplimiento.

“TCP”: Significa, la tasa constante de prepago.

“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 CBF's, 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.

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

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

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

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

“VSM”: Significa, veces el Salario Mínimo..





## Resumen ejecutivo:

El presente resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBF's. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo el 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>FOVISSTE</b>	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de Vivienda.	Administrador de la Cartera, Fideicomitente y Cedente
 <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>Actinver</b>	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
 <b>Santander</b>	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
 <b>BANORTE IXE</b>	Casa de Bolsa Banorte Ixe S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
 <b>Moody's</b>	Moody's de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
 <b>HR Ratings</b>	HR Ratings de México de S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
 <b>ADEA</b>	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes

 SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,	Garante
 EXECUTIVE FINANCE	Consultoría XFN, S.C.	Agente Estructurador
 CHAVEZ VARGAS ABOGADOS	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 8,208 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.

El 14 de noviembre de 2017, FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables.

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

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

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

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

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

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

## Los Derechos de Crédito

A la Fecha de Corte (cierre de septiembre de 2017), los Derechos de Crédito a ser cedidos se encuentran conformados por 8,208 créditos hipotecarios, con un saldo insoluto total a dicha fecha de Ps. \$3,668,135,450.88 (Tres mil seiscientos sesenta y ocho millones, ciento treinta y cinco mil cuatrocientos cincuenta 88/100 M.N.). A continuación se presenta una tabla con las principales características de los Derechos de Crédito:

### Información General de la Cartera

Emisión FOVISCB 17 2U

Rubro <sup>(1)</sup>	Monto
Saldo insoluto total - Ps.	3,668,135,450.88
Fecha de corte	30/09/2017
Número de créditos totales	8,208
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps.	601,525.40
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps.	446,897.59
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps.	782,539.83
Tasa de interés promedio ponderado	5.79%
Vencimiento legal del último crédito	28/12/2046
Antigüedad promedio ponderado - meses	39.13
Plazo remanente promedio ponderado - meses	320.87
Salario actual promedio ponderado del acreditado - VSM	5.16
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	42.06
LTV original promedio ponderado	88.78%
LTV actual promedio ponderado	70.04%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	33.20%
Top 5	43.03%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	12.93%
Top 5	18.70%

<sup>(1)</sup> Todos los promedios ponderados son respecto al saldo insoluto de los créditos en Ps.

Fuente: FOVISSSTE

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo, en todo momento se respetará el Aforo Inicial y los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso.

Asimismo, a continuación, se presenta información histórica sobre el comportamiento de los Derechos de Crédito, con base en los pagos de capital e intereses por cosecha (año de originación de cartera), al 31 de diciembre del año correspondiente:

### Garantía de Pago Oportuno y Fideicomiso de Repago

Con fecha 14 de noviembre de 2017 el Fiduciario y el Garante celebraron un contrato de garantía de pago oportuno incondicional e irrevocable, en beneficio de los Tenedores, en virtud del cual el Garante garantizó el pago y cumplimiento tanto del principal como de los intereses ordinarios de la Emisión hasta por el Monto Disponible.

Asimismo, en esa misma fecha, el Garante, el Fideicomitente y el Fiduciario de Repago, celebraron el Fideicomiso de Repago en virtud del cual el Fideicomitente garantizará al Garante el pago de los montos que, en su caso, se dispongan al amparo de la Garantía de Pago Oportuno. En términos del Fideicomiso de Repago el Fideicomitente, afectó a dicho Fideicomiso el flujo derivado de ciertos Derechos de Crédito (distintos a los del Fideicomiso Emisor). El saldo insoluto total de la cartera cedida al Fideicomiso de Repago, es equivalente al 26.07% del Saldo Insoluto de la Emisión en la Fecha de Emisión, además desde el primer mes se mantendrá una cuenta de reserva con el importe de tres meses de pago de interés de la Emisión.

En el caso de que la garantía no se ejerza, los flujos serán devueltos al FOVISSSTE. Este procedimiento garantiza en caso de ejercicio de la GPO, habrá flujos suficientes para reconstituirla hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los CBF's. Los créditos que amparan los flujos que se envían mensualmente al Fideicomisos de Repago, provienen de diversas Entidades Federativas, elegibles o no elegibles (Aguascalientes, Sonora y Zacatecas).

Es importante resaltar que estos créditos son originados con las mismas condiciones y características que el resto de los créditos que otorga FOVISSSTE.

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

En octubre de 2013, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVIS 13-2U.

En diciembre de 2013, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVIS 13-3U.

En marzo de 2014, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVIS 14U.

En junio de 2014, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVIS 14-2U.

En diciembre de 2014, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVIS 14-3U.

En abril de 2015, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVICB 15U.

En agosto de 2015, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVICB 15-2U.

En octubre de 2016, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios TFOVICB 16U.

En agosto de 2017, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) garantizó el pago oportuno de hasta el 23.2 % del saldo insoluto de los certificados bursátiles fiduciarios FOVISCB 17U.

Hasta en tanto no hayan sido liquidados en su totalidad los CBF's, el Fideicomiso de Repago será el único obligado de reembolsar cualesquier cantidades que se adeuden al Garante por concepto de desembolsos de la Garantía de Pago Oportuno.

La operación no prevé que exista ninguna obligación del Fideicomiso Emisor frente al Fideicomiso de Repago, por lo cual el desempeño, operación y funcionamiento del mismo, no afectará en ningún momento los derechos de los Tenedores al amparo del Fideicomiso Emisor. Esto es, el Fideicomiso de Repago constituye un vehículo de garantía y fuente de pago exclusiva e independiente del Fideicomiso Emisor a favor del Garante, en el entendido que la Garantía de Pago Oportuno será en todo momento incondicional e irrevocable.

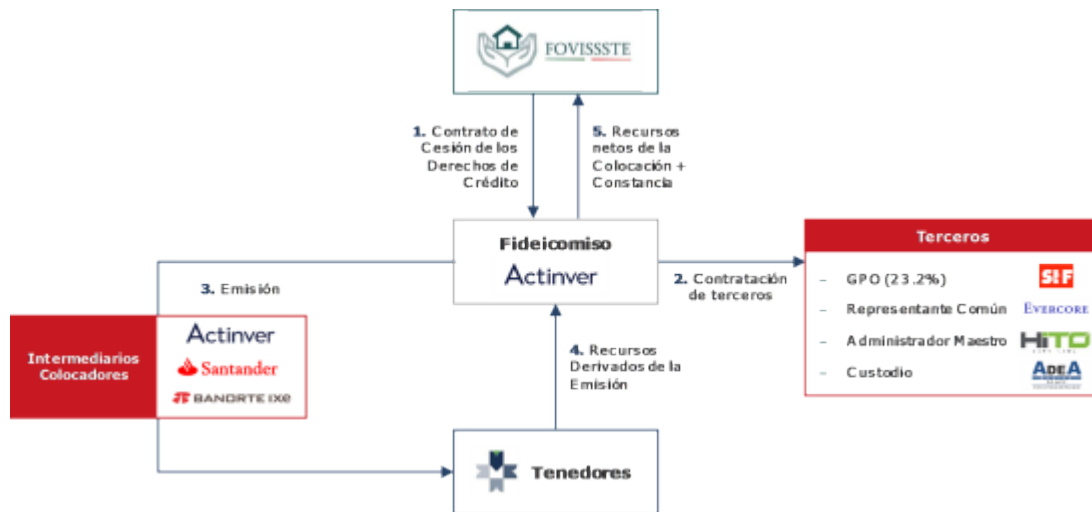
Para efectos de claridad, si bien el Garante tiene la calidad de Fideicomisario en Segundo Lugar en el Fideicomiso Emisor, hasta en tanto la totalidad de las obligaciones al amparo de los CBF's hayan sido liquidadas en favor de los

Tenedores, la única obligación del Fideicomiso Emisor frente al Garante será el pago de la Contraprestación de la GPO.

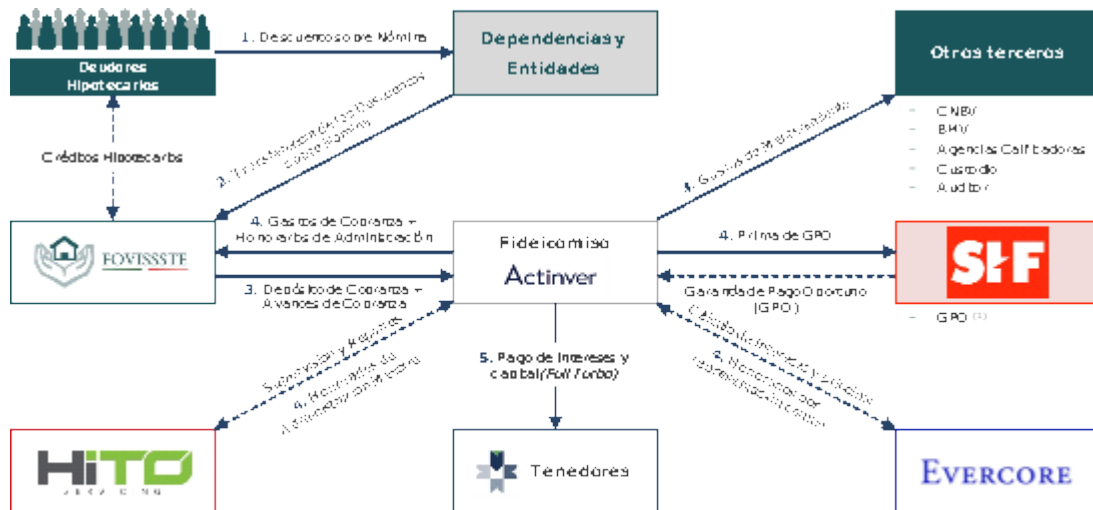
**Estructura de la Operación**

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

a. Al momento de la Emisión:



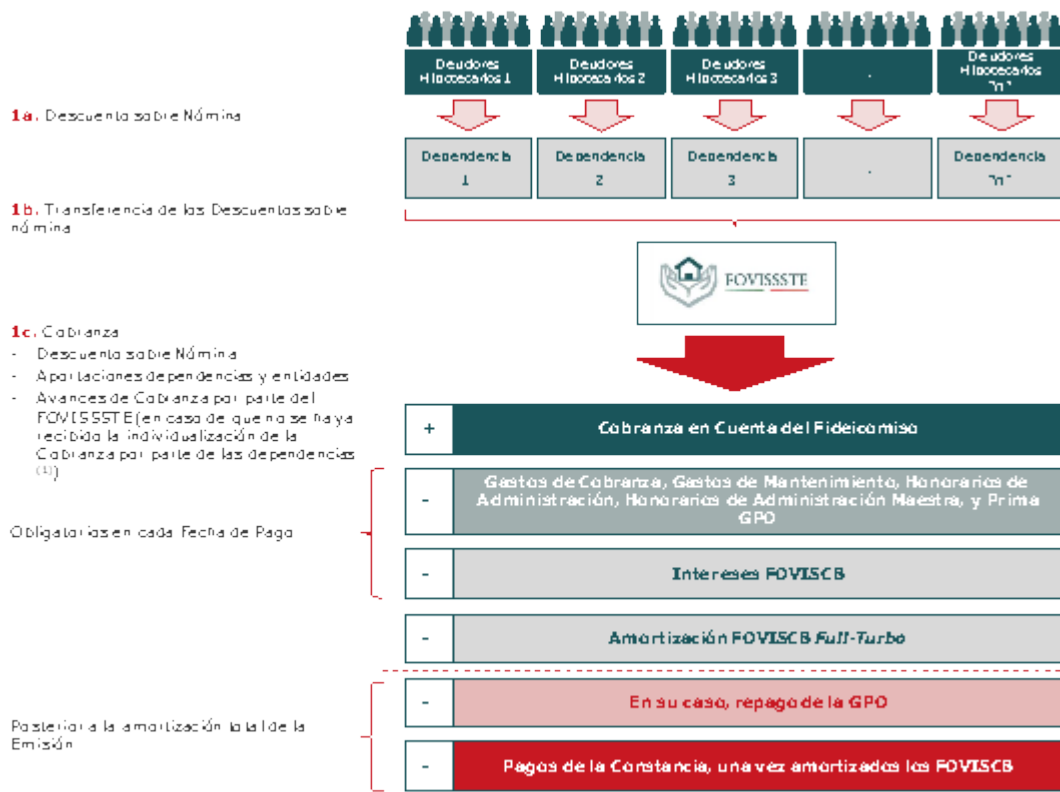
b. Durante la vigencia de la Emisión:



- [1] La GPO se podrá utilizar para:
- Pago de Intereses ordinarios, en caso de que no haya recursos en el Fideicomiso para su pago;
  - Amortizar ordinariamente en caso que el Fideicomiso sea negativo (en caso contrario se utilizará hasta que el Fideicomiso 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:

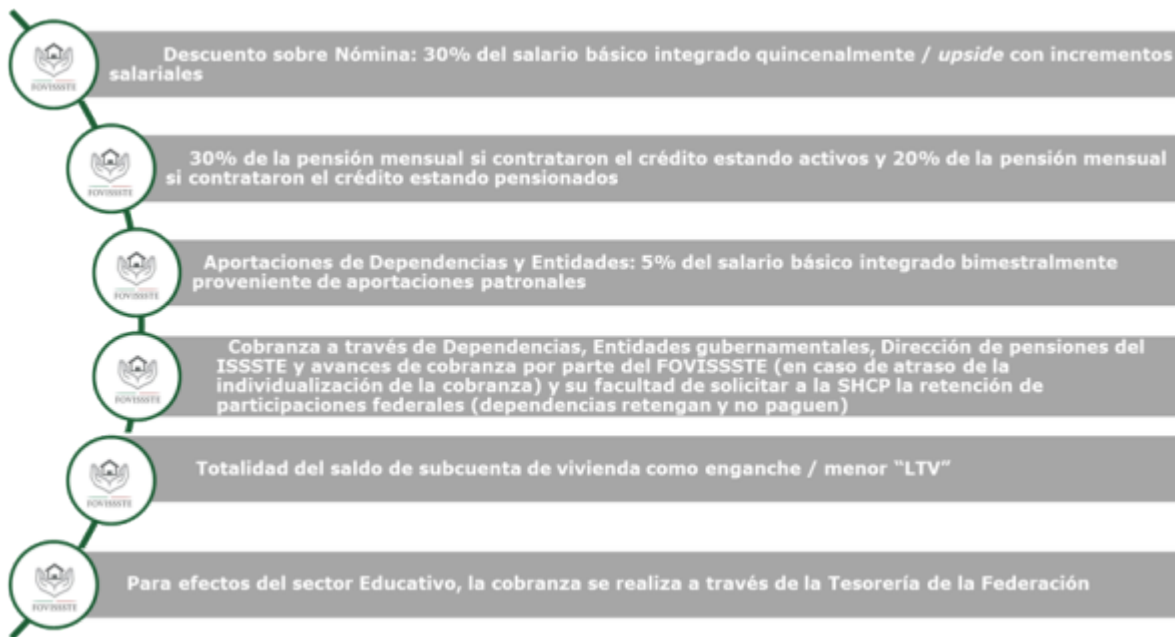




(1) En caso de que las dependencias retengan al crédito y no envíen al FOVISSSTE, de acuerdo a la Ley de ISSSTE, el Administrador podrá solicitar a la SHCP la retención de participaciones federales, las cuales serán el monto retenido y no pagado.

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.

**Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina**



**Principales fortalezas de la Emisión**

LTV promedio del portafolio de 70.03%		FOVSSSTE podrá ceder hasta el 50% de la Constancia
Aforo Inicial de 14% y mecanismo de uso de la GPO para cumplir el aforo mínimo (cero)		FOVSSSTE podrá realizar avances de cobranza
Garantía incondicional e irrevocable de Pago Oportuno de SHF por el 23.2% del saldo insoluto		Facultades de cobranza sobre dependencias y entidades via la afectación de participaciones federales (Art. 22 Ley del ISSSTE)
Hito como Administrador maestro con calificación AAFC2(mex) con perspectiva estable		Favorable desempeño del FOVSSSTE materializado en niveles mínimos de cartera vencida
Auditoría inicial de la cartera por parte de Hito		Nómina de empleados del sector educativo concentrada en un solo pagador, la Tesorería de la Federación
Capacidad gerencial y estructura organizacional		Sistema de pagos basado en deducciones de nómina
Gestión ordenada y eficiente de cartera hipotecaria		Automatización de procesos que permiten tener control de las diferentes etapas de gestión
Servicio al cliente y capacidad de manejo de documentos adecuada		Soporte explícito del ISSSTE en la última instancia, del Gobierno Federal
FOVSSSTE tiene calificación de contraparte mxAAA y AAFC +(mex) "Superior al promedio" como Administrador		FOVISCB 17 tiene una calificación Aaa.mx (sf) de Moody's y HR AAA (E) de HR Ratings

### 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

- b. 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.

- c. 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.
- a. 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.
- a. 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:

---

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017, en la “**Sección 1.3. Factores de Riesgo**”.

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

### *Estimaciones Futuras*

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

### *Requisitos de Elegibilidad*

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

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

### *Información de los Derechos de Crédito.*

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

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

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario Emisor con el Administrador, el Administrador estará obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y éstos le serán reembolsados sólo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, sólo tendrá derecho a recibir el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar

procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

#### *Retraso del Reporte de Cobranza*

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

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

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

#### *Custodia de los Derechos de Cobro.*

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

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

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

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

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

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

---

## Documentos de carácter público:

---

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.

- Por parte del Fiduciario Emisor a Fabiola Bran Sosa, Jesús Landero Martínez y Nalleli García 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: [nbran@actinver.com.mx](mailto:nbran@actinver.com.mx); [jlandero@actinver.com.mx](mailto:jlandero@actinver.com.mx); [ngarcia@actinver.com.mx](mailto:ngarcia@actinver.com.mx)
- Por parte del Representante Común a Mónica Jiménez Labora Sarabia como Delegado Fiduciario, 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

<b>F-3197 FOVISCB 17-2U</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	X
OCTUBRE	X	X	X

#### ANEXO N BIS 1

<b>F-3197 FOVISCB 17-2U</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
EJERCICIO	X	X	X

#### ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

<b>F-3197 FOVISCB 17-2U</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
EJERCICIO	X	X	X



---

## Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017, en la “**Sección I.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomitente**”.

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 fideicomitado 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, el Fideicomiso no ha emitido ningún valor distinto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Segunda 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 presente 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 este Fideicomiso.

Las Partes de este Fideicomiso convienen que lo establecido en la presente Cláusula 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 presente 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 de este 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 de este 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	3,285,444,062	3,413,659,624	3,547,254,148
Saldo Inicial de Principal	3,258,946,554	3,393,626,073	3,533,551,357
Saldo Inicial de Intereses	26,497,508	20,033,551	13,702,791
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	23,641,792	27,108,715	30,084,246
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	3,452,269	1,186,807	1,593,492
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	21,068,391	21,090,921	23,145,035
Intereses Devengados en el Periodo	16,079,021	16,710,049	17,379,724
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	3,257,969,000	3,380,983,230	3,509,811,100
Saldo Final de Principal	3,231,852,494	3,365,330,551	3,501,873,619
Saldo Final de Intereses	26,116,507	15,652,679	7,937,481

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 6,888 y presenta una reducción del 6.88% vs. 2020 y en el periodo 2020 – 2019 la reducción observada fue del 8.28% 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:	6,888	7,397	7,767
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	3,231,852,494	3,471,470,692	3,501,873,619
Saldo Promedio Original:	443,827.47	443,827.47	441,084.19
Saldo Promedio Remanente:	465,550.63	452,086.32	448,613.07
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	210.30	215.11	219.30
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	63.66%	64.98%	66.24%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.78%	5.78%	5.78%

Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	34.54%	35.26%	35.66%
Top 5	44.47%	45.13%	45.42%

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

## 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	212,502,811	27,115,391.42	-	-	182,434,406.62
dic-20	220,926,350	14,667,182.97	-	-	195,994,036.29
dic-19	236,897,378	23,744,629.61	-	-	207,743,031.31

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

Al cierre del año 2021 se muestra en la siguiente de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 18.4%, CDMX con 8.3%, Veracruz con 7.8, Hidalgo con 5.5% y Puebla con 4.4%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	6,888	100%	\$ 3,231,852,494	1,186,240	100%	\$ 3,024,016,039	\$ 465,551	5.8%	5.00	63.66%	83.25
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (M\$)	Saldo Actual (V\$)	% Saldo Actual	Saldo Original (M\$)	Saldo Actual Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (V\$)	LTV Promedio	Seasoning Promedio
MEXICO	1,246	18.4%	481,695,155	163,782	14.6%	543,033,305	315,832	5.8%	5.11	62.36%	103.38
ESTADO DE MÉXICO	573	8.3%	301,873,844	110,838	9.3%	350,141,300	217,203	5.8%	5.17	64.03%	77.49
VERACRUZ	537	7.8%	269,161,257	96,795	8.3%	311,207,717	201,232	5.8%	5.28	54.74%	84.90
HIDALGO	381	5.5%	160,147,680	58,783	5.0%	200,366,306	130,335	5.8%	5.03	63.91%	85.76
PUEBLA	363	4.4%	166,214,568	60,842	5.1%	190,268,310	147,869	5.8%	5.05	64.73%	78.91
MORELOS	380	4.1%	136,791,206	50,209	4.3%	155,070,351	108,539	5.8%	4.76	66.24%	80.95
JALISCO	276	4.0%	130,839,876	48,034	4.0%	147,271,394	174,058	5.8%	4.63	66.73%	81.04
YUCATAN	265	3.8%	123,567,890	45,359	3.8%	135,013,827	106,293	5.8%	5.07	64.38%	80.35
TAMAULIPAS	258	3.7%	130,172,007	47,779	4.0%	143,228,366	104,543	5.8%	4.66	65.53%	78.77
CHIHUAHUA	233	3.4%	103,413,380	37,898	3.3%	105,610,462	143,843	5.8%	5.26	62.77%	83.30
CHIAPAS	217	3.2%	104,836,812	38,407	3.2%	123,423,414	102,187	5.8%	4.86	69.46%	78.87
GUANAJUATO	214	3.1%	117,724,795	43,210	3.6%	133,356,076	110,116	5.8%	5.18	66.02%	77.82
OAXACA	204	3.0%	107,145,403	39,327	3.3%	118,026,264	125,233	5.7%	4.93	67.20%	76.38
GUERRERO	198	2.9%	103,338,831	37,816	3.3%	117,367,718	92,163	5.7%	4.73	62.96%	78.16
SINALOA	175	2.6%	89,920,557	33,005	2.8%	101,518,542	102,349	5.8%	4.84	64.20%	74.53
NEUVOLÓN	179	2.6%	92,466,242	33,939	2.9%	104,774,487	116,571	5.6%	4.76	64.92%	77.61
NAYARIT	172	2.5%	93,371,861	34,272	2.9%	105,097,561	142,660	5.8%	5.07	65.76%	74.47
SAN LUIS POTOSÍ	166	2.4%	82,148,425	30,133	2.3%	85,833,386	104,876	5.8%	5.04	64.21%	80.07
MICHOACÁN	163	2.4%	82,931,334	30,300	2.6%	91,779,083	108,430	5.7%	4.78	64.22%	80.35
TAMPICO	160	2.3%	76,438,892	28,064	2.4%	80,879,649	177,868	5.8%	5.03	64.67%	83.16
QUERÉTARO	144	2.1%	64,830,884	23,833	2.0%	78,213,384	130,610	5.8%	4.89	63.36%	84.02
COAHUILA	130	1.9%	61,830,336	22,695	1.9%	73,234,303	175,618	5.8%	4.86	63.38%	80.04
QUINTANA ROO	115	1.7%	51,033,669	18,733	1.6%	61,688,377	143,773	5.8%	5.06	63.95%	86.46
COLIMA	87	1.3%	46,832,120	17,226	1.5%	50,843,381	139,450	5.7%	4.88	67.63%	75.57
CAMPESHE	84	1.2%	35,772,482	13,120	1.1%	40,874,614	173,883	5.7%	4.56	64.92%	83.17
DURANGO	64	0.9%	37,823,120	10,212	0.9%	33,451,642	134,736	5.7%	4.76	63.86%	79.23
TLAXCALA	37	0.5%	18,892,837	7,333	0.6%	21,893,369	140,077	5.3%	4.58	66.43%	76.07

Fuente HITO con información de Fovissste

Al cierre del año 2020 se muestra en la siguiente de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 19.4%, Veracruz con 7.6%, CDMX con 8.2%, Hidalgo con 5.7% y Puebla con 4.2%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	7,397	100%	\$3,385,330,553	1,274,191	100%	\$ 4,023,906,890	\$ 452,086	5.8%	5.02	64.98%	72.56
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (M\$)	Saldo Actual (V\$)	% Saldo Actual	Saldo Original (M\$)	Saldo Actual Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (V\$)	LTV Promedio	Seasoning Promedio
MEXICO	1,438	19.4%	481,622,856	182,353	14.3%	636,868,375	334,925	5.8%	5.08	62.74%	93.46
DISTRITO FEDERAL	605	8.2%	311,522,414	117,950	9.3%	360,581,510	214,913	5.9%	5.23	65.54%	66.05
VERACRUZ	565	7.6%	280,337,479	106,142	8.3%	345,363,958	196,179	5.8%	5.22	55.81%	74.00
HIDALGO	423	5.7%	167,060,232	63,235	5.0%	214,508,322	194,950	5.8%	5.01	64.80%	76.08
PUEBLA	307	4.2%	168,748,868	64,269	5.0%	193,988,271	152,915	5.8%	5.09	66.41%	66.87
MORELOS	297	4.0%	141,605,425	53,615	4.2%	160,856,529	176,786	5.8%	4.78	70.02%	70.29
JALISCO	286	3.9%	129,216,435	48,928	3.8%	162,067,538	151,086	5.8%	5.11	65.83%	69.58
YUCATAN	286	3.9%	134,575,971	50,954	4.0%	150,625,319	170,545	5.8%	4.67	68.06%	70.37
TAMAULIPAS	266	3.6%	134,862,262	51,062	4.0%	148,505,955	107,001	5.8%	4.68	65.36%	67.52
CHIHUAHUA	253	3.4%	110,032,566	41,661	3.3%	138,919,714	134,911	5.8%	5.20	64.26%	72.06
CHIAPAS	233	3.1%	108,187,259	40,962	3.2%	128,495,981	104,323	5.9%	5.01	69.85%	68.97
GUANAJUATO	227	3.1%	119,659,348	45,306	3.6%	138,054,543	127,138	5.9%	5.22	67.28%	65.96
OAXACA	208	2.8%	109,855,624	41,594	3.3%	121,358,959	128,152	5.7%	4.96	68.94%	64.51
GUERRERO	206	2.8%	106,125,112	40,181	3.2%	122,066,008	115,170	5.7%	4.79	64.72%	66.29
SINALOA	192	2.6%	91,857,986	34,780	2.7%	106,047,945	178,427	5.9%	4.87	65.54%	69.92
NEUVOLÓN	183	2.5%	96,263,108	36,447	2.9%	106,990,237	126,028	5.7%	4.79	66.69%	65.45
NAYARIT	179	2.4%	86,449,847	32,732	2.6%	99,130,196	102,960	5.7%	4.82	65.50%	69.16
SAN LUIS POTOSÍ	178	2.4%	87,143,017	32,994	2.6%	101,660,085	109,568	5.8%	5.07	66.30%	68.94
MICHOACÁN	177	2.4%	97,021,768	36,735	2.9%	114,403,170	148,146	5.8%	5.12	65.03%	62.43
TAMPICO	177	2.4%	80,272,016	30,393	2.4%	97,082,743	153,514	5.8%	5.06	66.35%	71.99
QUERÉTARO	161	2.2%	68,395,771	25,896	2.0%	84,518,036	128,818	5.8%	4.95	65.14%	73.78
COAHUILA	142	1.9%	65,705,242	24,878	2.0%	78,852,329	162,713	5.8%	4.90	64.64%	68.92
QUINTANA ROO	120	1.6%	52,765,051	19,978	1.6%	63,195,624	109,709	5.9%	5.11	65.56%	75.90
COLIMA	96	1.3%	38,067,238	14,413	1.1%	45,329,778	196,534	5.7%	4.55	65.26%	79.01
CAMPESHE	87	1.2%	47,478,688	17,977	1.4%	50,842,331	145,732	5.7%	4.90	69.88%	63.55
DURANGO	68	0.9%	28,267,761	11,081	0.9%	35,189,568	130,408	5.7%	4.83	65.72%	68.76
TLAXCALA	37	0.5%	20,229,111	7,659	0.6%	21,995,269	146,733	5.5%	4.62	68.67%	64.00

Fuente HITO con información de Fovissste

Al cierre del año 2019 se muestra en la siguiente de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 20.00%, Veracruz con 7.70%, CDMX con 8.0%, Hidalgo con 5.7% y Puebla con 4.0%

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	7,767	100%	\$3,501,873,619	1,363,392	100%	\$4,177,782,842	\$ 448,613	5.8%	5.06	66.24%	62.14
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	Antigüedad Promedio
MEXICO	1,553	20.0%	534,773,081	200,418	14.7%	675,679,421	331,470	5.7%	5.07	63.18%	84.44
CIUDAD DE MEXICO	621	8.0%	321,549,138	125,189	9.2%	376,355,611	517,792	5.9%	5.29	66.99%	55.41
VERACRUZ	596	7.7%	293,882,120	114,418	8.4%	351,037,339	493,091	5.8%	5.37	56.87%	63.22
HIDALGO	444	5.7%	175,340,430	68,266	5.0%	221,080,048	394,911	5.8%	5.01	65.72%	66.62
PUEBLA	314	4.0%	146,221,345	56,929	4.2%	168,291,409	465,673	5.8%	4.81	71.38%	99.83
MORELOS	313	4.0%	174,204,105	67,823	5.0%	198,750,271	556,563	5.8%	5.17	68.05%	54.87
JALISCO	300	3.9%	134,309,505	52,291	3.8%	167,223,910	447,698	5.8%	5.16	67.12%	59.17
YUCATAN	295	3.8%	137,786,996	53,645	3.9%	154,844,530	467,075	5.8%	4.71	69.41%	99.80
TAMAULIPAS	275	3.5%	138,452,695	53,904	4.0%	151,997,554	503,464	5.8%	4.70	66.99%	56.92
CHIHUAHUA	271	3.5%	136,560,347	45,381	3.3%	147,028,693	430,112	5.8%	5.35	65.86%	62.05
GUANAJUATO	249	3.2%	112,668,532	43,865	3.2%	137,715,541	452,484	5.9%	5.07	70.94%	58.43
CHIAPAS	233	3.0%	122,367,199	47,642	3.5%	140,496,100	525,181	5.9%	5.26	68.49%	55.08
OAXACA	213	2.7%	112,890,272	43,952	3.2%	125,343,432	530,001	5.7%	5.03	70.59%	52.64
SINALOA	207	2.7%	108,176,942	42,117	3.1%	122,556,008	522,594	5.7%	4.83	66.55%	54.52
GUERRERO	201	2.6%	94,163,125	36,661	2.7%	109,254,401	468,473	5.9%	4.89	66.81%	53.43
NUEVO LEON	191	2.5%	83,783,675	32,620	2.4%	103,355,453	438,658	5.8%	5.09	67.82%	61.60
MAYABT	189	2.4%	88,923,167	34,621	2.5%	102,759,731	470,493	5.7%	4.85	66.85%	58.55
SAN LUIS POTOSI	188	2.4%	91,273,928	35,536	2.6%	105,087,023	485,500	5.8%	5.12	68.12%	58.72
TABASCO	185	2.4%	98,423,591	38,319	2.8%	108,834,318	532,019	5.7%	4.84	68.62%	53.46
MICHUACAN	180	2.3%	101,251,789	39,421	2.9%	116,384,184	562,510	5.8%	5.19	67.15%	50.61
QUERETARO	170	2.2%	72,412,595	28,193	2.1%	87,729,144	425,956	5.8%	5.01	66.36%	63.76
QUINTANA ROO	149	1.9%	68,592,558	26,705	2.0%	81,280,615	460,353	5.8%	4.96	65.72%	58.65
COAHUILA	125	1.6%	54,965,651	23,400	1.6%	64,615,050	439,725	5.9%	5.13	67.34%	65.88
COLIMA	108	1.4%	39,768,441	15,483	1.1%	50,504,741	368,226	5.7%	4.53	65.39%	64.35
CAMPECHE	87	1.1%	48,049,663	18,707	1.4%	50,842,331	552,295	5.8%	4.92	72.27%	51.54
DURANGO	72	0.9%	30,515,260	11,881	0.9%	36,009,714	423,823	5.7%	4.84	67.74%	58.62
TLAXCALA	38	0.5%	20,567,470	8,008	0.6%	22,526,269	541,249	5.6%	4.64	70.69%	51.90

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en las tablas anteriores 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	6,888	100%	3,231,852,494	1,186,240
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,526	22.2%	511,506,931	187,747
5.5%	709	10.3%	367,456,389	134,874
6.0%	4,653	67.6%	2,352,889,173	863,620

dic-20

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	7,397	100%	3,365,330,551	1,274,191
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,741	23.5%	539,880,033	204,411
5.5%	717	9.7%	372,082,092	140,879
6.0%	4,939	66.8%	2,453,368,425	928,902

dic-19

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	7,767	100%	3,501,873,619	1,363,392
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,840	23.7%	567,442,354	220,924
5.5%	721	9.3%	374,277,712	145,718
6.0%	5,206	67.0%	2,560,153,554	996,750

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en las tablas anteriores 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:

2021

ANTIGÜEDAD	6,888	100%	3,231,852,494	1,186,240
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	1,558	22.6%	888,260,276	326,033
70 - 80	1,866	27.1%	1,029,536,140	377,888
80 - 90	1,262	18.3%	685,791,922	251,718
90 - 100	614	8.9%	313,075,472	114,913
100 - 110	81	1.2%	39,682,767	14,565
110 - 120	57	0.8%	26,377,642	9,682
120 - 130	20	0.3%	8,109,118	2,976
130 - 140	24	0.3%	11,006,374	4,040
140 - 150	88	1.3%	39,272,302	14,415
150 +	1,318	19.1%	190,740,481	70,011

2020

ANTIGÜEDAD	7,397	107%	3,365,330,551	1,274,191
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				



10 - 20				
20 - 30				
30 - 40				
40 - 50	170	2.5%	99,678,935	37,741
50 - 60	1,921	27.9%	1,079,991,222	408,909
60 - 70	1,763	25.6%	983,569,257	372,402
70 - 80	1,174	17.0%	638,854,210	241,885
80 - 90	403	5.9%	202,662,759	76,733
90 - 100	75	1.1%	36,690,432	13,892
100 - 110	56	0.8%	26,061,528	9,867
110 - 120	17	0.2%	6,850,465	2,594
120 - 130	27	0.4%	13,070,403	4,949
130 - 140	115	1.7%	46,173,821	17,482
140 - 150	281	4.1%	65,062,935	24,634
150 +	1,395	20.3%	166,664,583	63,103

2019

ANTIGÜEDAD	7,767	100%	3,501,873,619	1,363,392
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40	505	6.5%	297,579,260	115,857
40 - 50	1,794	23.1%	1,009,303,702	392,955
50 - 60	2,037	26.2%	1,138,371,592	443,205
60 - 70	924	11.9%	512,350,261	199,475
70 - 80	266	3.4%	134,142,487	52,226
80 - 90	54	0.7%	26,942,769	10,490
90 - 100	52	0.7%	24,364,494	9,486
100 - 110	16	0.2%	6,917,987	2,693
110 - 120	29	0.4%	13,302,866	5,179
120 - 130	149	1.9%	59,014,633	22,976
130 - 140	424	5.5%	84,362,730	32,845
140 - 150	537	6.9%	84,287,747	32,816
150 +	980	12.6%	110,933,090	43,190

Fuente HITO con información de Fovissste

La información financiera incluida en las tablas anteriores 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 desde diciembre 2021, 2020 y 2019. En cuanto al saldo de los créditos, se presenta el mismo comparativo respectivamente.

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov reelevante
dic-21	7,397	6,888	509	509
dic-20	7,767	7,397	370	370
dic-19	8,195	7,767	428	428

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 de Créditos \*

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov reelevante
dic-21	3,365,330,551	3,231,852,494	133,478,057	133,478,057
dic-20	3,501,873,619	3,365,330,551	136,543,068	136,543,068
dic-19	3,589,280,241	3,501,873,619	87,406,622	87,406,622

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	7	20	20
Al Corriente	6,503	6,984	6,984
1-30 Días de Atraso	88	140	140
31-60 Días de Atraso	8	10	10
61-90 Días de Atraso	37	27	27
91-120 Días de Atraso	7	5	5
121-150 Días de Atraso	14	22	22
151-180 Días de Atraso	9	6	6
181a más Días de Atraso	215	183	183
<b>TOTAL</b>	<b>6,888</b>	<b>7,397</b>	<b>7,397</b>

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 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	4,186,666	13,276,055	14,033,387
Al Corriente	3,037,243,596	3,159,278,450	3,342,319,545
1-30 Días de Atraso	42,924,560	70,886,282	72,482,631
31-60 Días de Atraso	3,413,674	5,355,544	4,307,298
61-90 Días de Atraso	17,137,640	10,077,731	18,599,178
91-120 Días de Atraso	3,121,495	2,393,302	1,975,670
121-150 Días de Atraso	8,251,328	10,643,526	5,978,862
151-180 Días de Atraso	5,586,475	3,656,210	2,390,095
181a más Días de Atraso	109,987,059	89,763,455	39,786,955
<b>TOTAL</b>	<b>3,231,852,494</b>	<b>3,365,330,551</b>	<b>3,501,873,623</b>

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).

## 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**

---

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 17-2U 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
26	27/01/2020	1,576,121.56	5,534,952.92	424,121,082.27	78.837311
27	27/02/2020	1,555,817.50	3,272,892.73	420,848,189.54	78.228933
28	27/03/2020	1,444,210.70	4,325,347.14	416,522,842.40	77.424920
29	27/04/2020	1,527,944.63	3,263,523.02	413,259,319.38	76.818283
30	27/05/2020	1,467,070.58	4,233,834.15	409,025,485.24	76.031282
31	29/06/2020	1,597,244.52	2,951,914.99	406,073,570.25	75.482568
32	27/07/2020	1,345,457.10	4,272,109.80	401,801,460.44	74.688451
33	27/08/2020	1,473,941.69	3,371,195.71	398,430,264.74	74.061800
34	28/09/2020	1,508,722.60	4,214,672.86	394,215,591.88	73.278360
35	27/10/2020	1,352,816.51	3,077,409.44	391,138,182.44	72.706319
36	27/11/2020	1,434,825.23	4,327,892.10	386,810,290.33	71.901833
37	28/12/2020	1,418,949.08	3,173,441.34	383,636,848.99	71.311941
38	27/01/2021	1,361,910.81	4,927,085.81	378,709,763.18	70.396075
39	01/03/2021	1,478,861.63	2,522,253.09	376,187,510.09	69.927228
40	29/03/2021	1,246,434.62	4,153,375.32	372,034,134.78	69.155182
41	27/04/2021	1,276,697.14	3,466,802.70	368,567,339.91	68.510761
42	27/05/2021	1,308,414.06	3,908,256.01	364,659,083.90	67.784279
43	28/06/2021	1,380,842.40	3,209,899.55	361,449,184.35	67.187610
44	27/07/2021	1,240,373.12	4,117,108.12	357,332,076.23	66.422305
45	27/08/2021	1,310,813.17	3,218,119.98	354,113,956.26	65.824108
46	27/09/2021	1,299,008.03	4,179,946.79	349,934,009.47	65.047123
47	27/10/2021	1,242,265.73	2,892,075.78	347,041,933.68	64.509533
48	29/11/2021	1,355,198.75	4,040,909.97	343,001,023.72	63.758392
49	27/12/2021	1,136,476.72	2,912,166.29	340,088,857.43	63.217067

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

No.	Fecha de Pago	Valor UDI	Intereses	Amortización	Saldo Insoluto Ajustado	Valor Nominal por título
26	27/01/2020	6.435929	\$10,143,806.43	35,622,563.98	\$2,729,613,172.89	507.391336
27	27/02/2020	6.459227	\$10,049,378.43	21,140,357.08	\$2,718,353,988.79	505.298435
28	27/03/2020	6.497461	\$9,383,702.72	28,103,774.34	\$2,706,340,924.12	503.065398
29	27/04/2020	6.446787	\$9,850,333.56	21,039,237.79	\$2,664,194,807.82	495.231111
30	27/05/2020	6.420936	\$9,419,966.33	27,185,178.09	\$2,626,326,463.06	488.191993
31	29/06/2020	6.442443	\$10,290,156.77	19,017,544.06	\$2,616,105,830.11	486.292141
32	27/07/2020	6.490386	\$8,732,535.91	27,727,641.66	\$2,607,846,573.63	484.756877
33	27/08/2020	6.521373	\$9,612,123.54	21,984,824.65	\$2,598,312,370.84	482.984622
34	28/09/2020	6.548157	\$9,879,352.47	27,598,339.60	\$2,581,385,587.45	479.838204
35	27/10/2020	6.559027	\$8,873,159.99	20,184,811.58	\$2,565,485,899.35	476.882707
36	27/11/2020	6.601348	\$9,471,780.68	28,569,921.89	\$2,553,469,336.48	474.649021
37	28/12/2020	6.601428	\$9,367,090.20	20,949,244.54	\$2,532,551,036.76	470.760644

38	27/01/2021	6.636256	\$9,037,988.81	32,697,402.75	\$2,513,214,938.19	467.166373
39	01/03/2021	6.704009	\$9,914,301.65	16,909,207.42	\$2,521,964,453.36	468.792768
40	29/03/2021	6.744301	\$8,406,330.24	28,011,613.31	\$2,509,110,187.20	466.403366
41	27/04/2021	6.790658	\$8,669,613.64	23,541,871.49	\$2,502,814,755.27	465.233146
42	27/05/2021	6.811071	\$8,911,701.04	26,619,409.15	\$2,483,718,911.23	461.683535
43	28/06/2021	6.827259	\$9,427,368.70	21,914,815.60	\$2,467,707,196.87	458.707214
44	27/07/2021	6.863016	\$8,512,700.55	28,255,778.89	\$2,452,375,756.50	455.857345
45	27/08/2021	6.901290	\$9,046,301.80	22,209,179.22	\$2,443,843,105.17	454.271261
46	27/09/2021	6.916555	\$8,984,660.48	28,910,831.87	\$2,420,337,822.84	449.902006
47	27/10/2021	6.960854	\$8,647,230.40	20,131,317.27	\$2,415,708,232.26	449.041440
48	29/11/2021	7.033452	\$9,531,725.37	28,421,546.29	\$2,412,481,236.27	448.441593
49	27/12/2021	7.106459	\$8,076,325.25	20,695,190.32	\$2,416,827,521.69	449.249497

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 4.26% (cuatro punto veintiséis 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:

- It Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses t.
- Ut 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.
- Nt 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:

$$SIAi = Sli / N$$

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 3197 en relación con la auditoría a realizarse a los estados financieros anuales del Fideicomiso 3197 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 3197 (el "Fideicomiso 3197" 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 3197 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3197 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3197 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)

#### **Diciembre 06, 2021 - Ratificación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditor externo del Fideicomiso 3197 en relación con la auditoría a realizarse a los estados financieros anuales del Fideicomiso 3197 correspondientes al ejercicio social del 2021.**

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 3197 (el "Fideicomiso 3197" 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 3197 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3197 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3197 correspondientes al ejercicio social del 2021.

---

**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 punto 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	3,716	606	22
Derechos de cobro	3,249,585	3,378,874	3,512,675
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(80,208)	(59,795)	(26,100)
Derechos de cobro, neto	3,169,377	3,319,079	3,486,575
Otras cuentas por cobrar	18,717	26,766	34,966
<b>Total activo</b>	<b>3,191,810</b>	<b>3,346,451</b>	<b>3,521,563</b>
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por pagar	6,126	3,451	3,139

Obligaciones sobre certificados bursátiles	2,413,814	2,527,046	2,740,346
<b>Total pasivo</b>	<b>2,419,940</b>	<b>2,530,497</b>	<b>2,743,485</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio	514,019	514,019	514,019
Resultado acumulados	301,935	264,059	99,933
Resultado del año	(44,084)	37,876	164,126
<b>Total patrimonio</b>	<b>771,870</b>	<b>815,954</b>	<b>778,078</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>3,191,810</b>	<b>3,346,451</b>	<b>3,521,563</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	292,719	296,882	381,868
Gasto financieros	(292,252)	(200,897)	(203,118)
Ingresos financieros, neto	467	95,985	178,750
Estimación por deterioro de derechos de cobro	(20,413)	(33,695)	11,691
Margen financiero, neto	(19,946)	62,290	190,441
Gastos de administración	(24,138)	(24,414)	(26,315)
<b>Resultado del año</b>	<b>(44,084)</b>	<b>37,876</b>	<b>164,126</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	(44,084)	37,876	164,126
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro	(292,355)	(296,568)	(381,426)
Deterioro de los derechos de cobro	20,413	33,695	(11,691)
Gastos financieros	292,252	200,897	203,118
Intereses ganados	(364)	(314)	(442)
	(24,138)	(24,414)	(26,315)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto	421,644	430,369	467,537
Otras cuentas por cobrar	8,049	8,200	(5,470)
Cuentas por pagar	2,675	312	1,185
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(298,318)	(299,123)	(313,501)
Gastos financieros pagados	(107,166)	(115,074)	(123,905)
Intereses ganados	364	314	442
Aumento neto de efectivo de actividades de operación	3,110	584	(27)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	606	22	49
Al final del año	3,716	606	22

	<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>	514,019	(33,420)	133,353	613,952
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	133,353	(133,353)	-
Resultado del año	-	-	164,126	164,126
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	517,019	99,933	164,126	778,078
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	164,126	(164,126)	-
Resultado del año	-	-	37,876	37,876
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	514,019	264,059	37,876	815,954
Traspaso del resultado del ejercicio	-	37,876	(37,876)	-

anterior

Resultado del año	-	-	(44,084)	(44,084)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>514,019</b>	<b>301,935</b>	<b>(44,084)</b>	<b>771,870</b>

## 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:

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

En caso de 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	3,716	606	22

---

## 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 3197 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 3197 (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

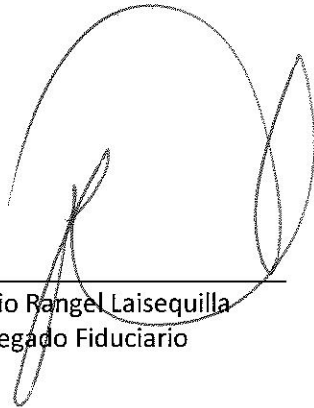


---

**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 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 3197



---

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 3197

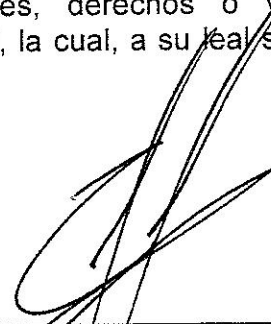
**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios FOVISCB 17-2U**

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 real saber y entender, refleja razonablemente su situación.



---

Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria



---

Ricardo Antonio Rangel Fernández  
Macgregor  
Delegado Fiduciario

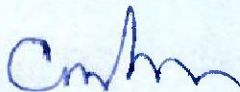
Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3197 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2021.

## 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

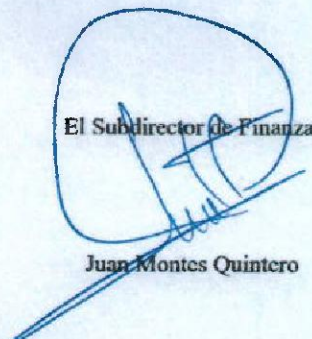
**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los  
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda  
Fideicomiso 3197**

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 fideicomitidos, administrador u operador de los activos fideicomitidos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante:**

---







---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## 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 3197 (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

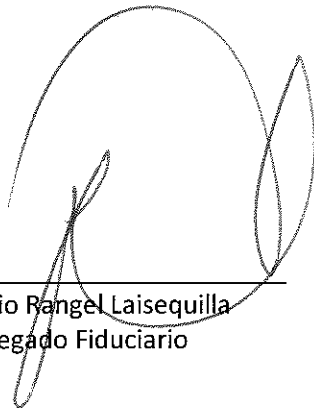


---

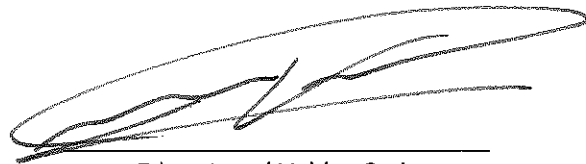
**C. P. C. Hernán Castañón Guzmán**  
Representante Legal

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 3197



Mauricio Rangel Laisequilla  
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz  
Delegado Fiduciario

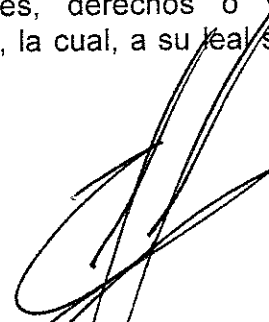
La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 3197

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles  
Fiduciarios FOVISCB 17-2U**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su real 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/3197 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

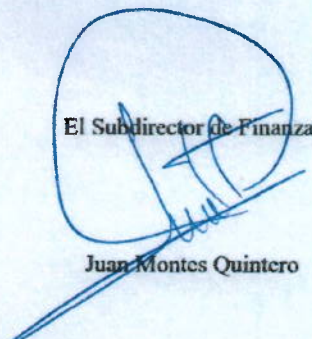
**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los  
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda  
Fideicomiso 3197**

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 3197  
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 3197 (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 3197**  
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 3197

(Miles de pesos)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 3197 (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 la demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)



Derechos de cobro por \$ 3,249,585 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$2,413,814	
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 \$80,208	
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.

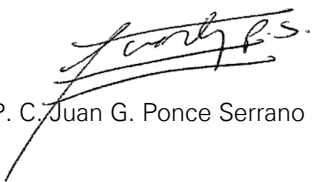
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden 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 3197**  
 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)	\$ 3,716	606	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	3,249,585	3,378,874	Cuentas por pagar	\$ 6,126	3,451
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(80,208)	(59,795)	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	2,413,814	2,527,046
Derechos de cobro, neto	3,169,377	3,319,079	Total del pasivo	2,419,940	2,530,497
Otras cuentas por cobrar	18,717	26,766	Patrimonio:		
			Patrimonio	514,019	514,019
			Resultados acumulados	301,935	264,059
			Resultado del año	(44,084)	37,876
			Total del patrimonio	771,870	815,954
			Compromisos (nota 7)		
<b>Total del activo</b>	<b>\$ 3,191,810</b>	<b>3,346,451</b>	<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$ 3,191,810</b>	<b>3,346,451</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 3197**  
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)	\$ 292,719	296,882
Gastos financieros (nota 6)	<u>(292,252)</u>	<u>(200,897)</u>
Ingresos financieros, neto	467	95,985
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>(20,413)</u>	<u>(33,695)</u>
Margen financiero, neto	(19,946)	62,290
Gastos de administración (nota 7)	<u>(24,138)</u>	<u>(24,414)</u>
Resultado del año	\$ <u>(44,084)</u>	<u>37,876</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 3197**  
 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)

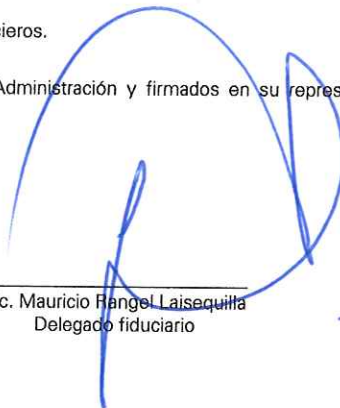
	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del año</u>	<u>Total del patrimonio</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 514,019	99,931	164,126	778,076
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	164,126	(164,126)	-
Resultado del año	-	-	37,876	37,876
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	514,019	264,059	37,876	815,954
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	37,876	(37,876)	-
Resultado del año	-	-	(44,084)	(44,084)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ <u>514,019</u>	<u>301,935</u>	<u>(44,084)</u>	<u>771,870</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 3197**  
 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	\$ (44,084)	37,876
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(292,355)	(296,568)
Deterioro de los derechos de cobro	20,413	33,695
Gastos financieros	292,252	200,897
Intereses ganados	<u>(364)</u>	<u>(314)</u>
	(24,138)	(24,414)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	421,644	430,369
Otras cuentas por cobrar	8,049	8,200
Cuentas por pagar	2,675	312
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(298,318)	(299,123)
Gastos financieros pagados	(107,166)	(115,074)
Intereses ganados	<u>364</u>	<u>314</u>
Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo	3,110	584
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>606</u>	<u>22</u>
Al final del año	\$ <u><u>3,716</u></u>	\$ <u><u>606</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 3197**  
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 3197 (el Fideicomiso) fue constituido el 14 de noviembre 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 presente 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 175/11010/2017, del 2 de agosto de 2017, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$10,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI) o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la segunda emisión de 5,379,700 Certificados.

El Fideicomiso se extinguirá cuando los Certificados, emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.
- d) Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- e) Llevar a cabo la emisión de los Certificados de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.
- f) Suscribir todos los escritos, solicitudes de autorización, documentos, instrumentos, actas, declaraciones y títulos que sean necesarios, con el fin de realizar la emisión de los Certificados Bursátiles o mantener su registro, incluyendo cualquier gestión o promoción ante la Comisión, la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (BMV) o al S. D. Indeval, S. A. de C. V.

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

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

El 27 de abril de 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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

**d) Uso de juicios y estimaciones-**

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 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 "Estimación del deterioro de los derechos de cobro".

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

**(3) Principales políticas contables-**

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

**(b) Instrumentos financieros-***i. Reconocimiento y medición inicial*

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

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

*ii. Clasificación y medición posterior*

Activos financieros –

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

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

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

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).

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

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

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

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

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

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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

## iii. Baja de activos y pasivos financieros

## Activos financieros

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

## Pasivos financieros

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

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

## iv. Compensación

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

Clasificación

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

*Activos financieros*

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

*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.

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

*Identificación y medición del deterioro*

## 1. Metodología bajo NIIF 9

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

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

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

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

<b>Etapas 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>Etapas 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>Etapas 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 del sector).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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.

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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
- Prorroga
- Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas

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

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

**(c) Provisiones-**

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

**(d) Comisiones-**

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**(e) Patrimonio-**

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

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

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

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

**(g) Obligaciones fiscales-**

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$140.

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	3 días	5.03%	\$ 3,693	4 días	0.04%	\$ 584
Bonos	30 días	0.01%	23	30 días	0.01%	22

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 \$364 y \$314, respectivamente.

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**(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 \$105,747 y \$98,419, 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:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos	\$	2,894,617	3,071,409
Pensionados		170,407	150,576
Fuera de sector		181,690	144,892
Prórroga		2,871	11,997
	<b>\$</b>	<b>3,249,585</b>	<b>3,378,874</b>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el monto de los intereses devengados asciende a \$186,608 y \$198,149, 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 \$80,208 y \$59,795, respectivamente.

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 resultado fue un gasto de \$20,413 y una liberación de \$33,695 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	\$3,118,988	\$ 3,221,985	\$ 17,256	\$ 7,936	0.55%	0.25%
2	2,871	11,997	114	1,744	3.96%	14.54%
3	127,726	144,892	62,838	50,115	49.20%	34.59%
	<b>\$3,249,585</b>	<b>\$ 3,378,874</b>	<b>\$ 80,208</b>	<b>\$ 59,795</b>	<b>2.47%</b>	<b>1.77%</b>

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

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

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo al inicio del año	\$	59,795	26,100
Deterioro (liberación) reconocido en resultado del ejercicio		20,413	33,695
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$</b>	<b>80,208</b>	<b>59,795</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 5,379,700 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 175/11010/2017 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 17-2U, 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 4.26%.

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	\$	2,413,814	2,527,046

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 \$181,598 y \$83,897, 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 \$110,654 y \$117,000, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Durante 2021 y 2020, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$298,318 y \$299,123, respectivamente, y pagos de intereses por \$107,166 y \$115,074, respectivamente.

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

- a) "Aaa.mx (sf)". – Los emisores o emisiones muestran la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otros emisores mexicanos.
- b) "HR AAA (E)". - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio.

**(7) Compromisos-**

El 14 de noviembre 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 \$11,213 y \$11,773, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con Administradora de HITO S. A. P. 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 \$1,648 y \$1,558, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

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

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

(Continúa)





**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**Marco de administración de riesgos**

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

**Riesgo de crédito**

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

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

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

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

Lo anterior ayuda a una reducción significativa de la probabilidad de incumplimiento.

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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>
Inversiones en valores <sup>(1)</sup>	\$	3,716	606
Cartera de crédito <sup>(2)</sup>		3,249,585	3,378,874
Otras cuentas por cobrar <sup>(3)</sup>		18,717	26,766
	<b>\$</b>	<b>3,272,018</b>	<b>3,406,246</b>

<sup>(1)</sup> Las inversiones en valores están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.

<sup>(2)</sup> Cartera de créditos hipotecarios.

<sup>(3)</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.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

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

Incorporación de información prospectiva

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

Riesgo de extensión

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

Inversiones

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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	\$ 3,122,752	3,282,762
91 a 365 días	80,176	60,756
1 a 2 años	36,968	28,014
Más a 2 años	9,689	7,342
	<b>\$ 3,249,585</b>	<b>3,378,874</b>

**Riesgo de liquidez**

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

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

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

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

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**Riesgo de mercado**

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

**Administración del capital**

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

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

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

Se realizan los siguientes pasos:

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

<b>Activo</b>				
<b>31 de diciembre</b>		<b>Costo Amortizado</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Valor neto en libros</b>
2021	\$	3,249,585	(80,208)	3,169,377
2020		3,378,874	(59,795)	3,319,079
2019		3,512,675	(26,100)	3,486,575

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel	Nivel 2	Nivel 3
2021	\$ 3,431,672	3,395,949	(35,723)	La recuperación de la cartera	-	-	3,431,672
2020	3,568,168	3,531,081	(37,087)	La recuperación de la cartera	-	-	3,568,168
2019	3,659,087	3,621,090	(37,997)	La recuperación de la cartera	-	-	3,659,087

**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 17-2U	2021	\$ 2,413,814
FOVISCB 17-2U	2020	2,527,046
FOVISCB 17-2U	2019	2,740,346

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 17-2U	2021	\$ 2,413,814	2,526,625	2,525,481	112,811	11,667	-	2,413,814	-
FOVISCB 17-2U	2020	2,678,578	2,830,110	2,677,705	151,532	150,659	-	2,678,578	-
FOVISCB 17-2U	2019	2,740,346	2,789,180	2,787,896	48,834	47,550	-	2,740,346	-

**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 % y 5%, se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo						
Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI	
FOVISCB 17-2U	2021	\$ 2,534,505	2,293,124	2,655,196	2,172,433	
FOVISCB 17-2U	2020	2,653,399	2,400,694	2,779,751	2,274,342	
FOVISCB 17-2U	2019	2,877,363	2,603,329	3,014,381	2,466,311	

(Continúa)



**Fideicomiso Irrevocable Número 3197**

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

**(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

---



