

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

3405

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 \$15,000'000,000.00 (Quince Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, por medio del presente se llevó a cabo la Primera Emisión de 19,892,100 (diecinueve millones, ochocientos noventa y dos mil doscientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de 100 (cien) UDIS cada uno.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN:

1,989,210,000.00 (Mil novecientos ochenta y nueve millones, doscientos diez mil) UDIS

Equivalente a:

[\\$12,000,018,731.55 \(Doce mil millones, dieciocho mil setecientos treinta y un Pesos 55/100 M.N.\)](#)**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:**[19,892,200 \(diecinueve millones, ochocientos noventa y dos mil cien\)](#) 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

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

Fideicomitente, Cedente y Administrador: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda (el "**FOVISSSTE**").

Fideicomisario en Primer Lugar Tenedores de los CBF's.

Fideicomisario en Segundo Lugar Sociedad Hipotecaria Federal.

Fideicomisario en Tercer Lugar El o los Tenedores de la Constancia.

Administrador Maestro: HITO, S. A. P. I. de C. V.

Agente Estructurador: El Agente Estructurador es el encargado de coordinar las actividades relacionadas con la implementación del Programa y las Emisiones, incluyendo entre otras, la negociación de los Documentos de la Operación, las negociaciones con CNBV, BMV e Indeval y la atención de asuntos relacionados con Agencias Calificadoras.

Garante: 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 puntos dos por ciento) del saldo insoluto de la Emisión.

Clave de Pizarra: FOVISCB 18U.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios ("**CBF's**") emitidos por Entidades o Instituciones del Gobierno Federal (TV 95).

Moneda/Tasa de Referencia UDI's/UDIbono Interpolado (junio 2022 - diciembre 2025).

Denominación: UDIS.

Valor de la UDI en la Fecha de 6.032555 Pesos.

Emisión:

Monto de Emisión: [1,989,210,000.00 \(Mil novecientos ochenta y nueve millones, doscientos diez mil\)](#) UDIS.

Monto de Emisión en Moneda Nacional: \$12,000,018,731.55 (Doce mil millones, dieciocho mil setecientos treinta y un Pesos 55/100 M.N.).

Valor Nominal de los CBF's: 100 (cien) UDIS.

Precio de Colocación: 100 (cien) UDIS.

Monto total del Programa: \$15,000'000,000.00 (Quince 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 153/11598/2018 de fecha 10 de abril de 2018.

Plazo de Vigencia del Programa: El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 cinco años contados a partir de la autorización de la CNBV.

Tipo de Oferta: Pública, Primaria, Nacional.

Número de Emisión bajo el Programa: Primera.

Plazo de Vigencia de la Emisión: 10,671 días equivalente a aproximadamente 29.24 años.

Fecha de Vencimiento: Lunes, 1 de julio de 2047.

Mecanismo de Colocación: Construcción de Libro, conforme se detalla en la Sección "V. *PLAN DE DISTRIBUCIÓN*".

Mecanismo de Asignación: Tasa Única, mediante el mecanismo de colocación de construcción de libro.

Recursos Netos Derivados de la Emisión: [\\$11,940,893,352.82 \(once mil novecientos cuarenta millones, ochocientos noventa y tres mil trescientos cincuenta y dos Pesos 82/100 M.N.\)](#) cuya integración se detalla en la Sección "VI. Gastos Relacionados Con La Emisión".

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: Martes, 10 de abril de 2018.

Fecha de la Oferta: Miércoles, 11 de abril de 2018.

Fecha de Cierre de Libro: Miércoles, 11 de abril de 2018.

Fecha de Publicación de los Miércoles, 11 de abril de 2018.

Resultados de la**Oferta Pública:****Fecha de** Miércoles, 11 de abril de 2018.**Publicación del****Aviso de****Colocación con****Fines****Informativos:****Fecha de Emisión:** Viernes, 13 de abril de 2018.**Fecha de Registro en Bolsa:** Viernes, 13 de abril de 2018.**Fecha de Cruce:** Viernes, 13 de abril de 2018.**Acto Constitutivo:** La Emisión de CBF's a que se refiere el Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso número 3405 de fecha 10 de abril de 2018, 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 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los Tenedores y Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (el "Fideicomiso") (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:
a) la Aportación Inicial, b) los Recursos Derivados de la Emisión, c) los Derechos de Crédito, d) en su caso, los Derechos de Crédito Substitutos, e) la Cobranza, f) los derechos derivados de los desembolsos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno, incluyendo el derecho a disponer de la Garantía de Pago Oportuno y, en su caso, los recursos que deriven del ejercicio de la misma, g) los recursos derivados de los desembolsos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno, h) la Cuenta del Fideicomiso y el efectivo depositado en la misma, i) cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda, j) los Inmuebles Adjudicados, k) los Recursos Derivados de Liquidación, l) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible, m) todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación, n) cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, o) todos los valores y otras inversiones, así como las devoluciones que se deriven de esos valores e inversiones,

conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario, p) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado en el Contrato Fideicomiso. (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos - Fideicomiso").

- Fines:** 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 Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) celebre y ejerza sus derechos al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.
- Fuente de pago:** Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.
- Garantía:** 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 (ver Sección "IX.3. Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Garantía de Pago Oportuno"). El pago de la garantía al Garante, en caso de haber sido ejercida, estará subordinado a los tenedores de los CBF's.
- Aforo:** El resultado de restar: (i) 1 (uno) menos (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los CBF's en la Fecha de Emisión; entre (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 "Aforo") será de 14% (catorce por ciento).
- Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:** 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 "IX. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN".
- Requisitos de Elegibilidad:** 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. Lo anterior con excepción del Reporte del Auditor de Cartera al que hace referencia el Anexo XII.2 del Suplemento Informativo.

Derivado de la entrega del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, el Fideicomitente declara y certifica que los Derechos de Crédito que se ceden al Patrimonio del

Fideicomiso, cumplen en su totalidad con los Requisitos de Elegibilidad, por lo que anterior, el Fiduciario en ningún momento durante la vigencia de la Emisión resultará responsable de verificar dicha situación.

Fecha de Corte: 28 de febrero de 2018.

Características de los Derechos de Crédito: 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 18U

Rufo ⁽¹⁾	Moneda
Saldo insoluto total - Ps.	13,953,562,740.81
Fecha de corte	28/02/2018
Número de créditos totales	27,544
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps.	732,491.67
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps.	506,591.73
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps.	1,005,327.35
Tasa de interés promedio ponderado	5.83%
Vencimiento legal del último crédito	30/06/2047
Antigüedad promedio ponderado - meses	55.47
Plazo remanente promedio ponderado - meses	304.53
Salario actual promedio ponderado del acreditado - USH	6.49
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	44.97
LTV original promedio ponderado	91.40%
LTV actual promedio ponderado	69.73%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	26.15%
Top 5	37.11%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	16.22%
Top 5	23.40%

⁽¹⁾ 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.

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.
Monto de la Constancia Residual:	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 <u>\$1,953,544,009.26 (Mil novecientos cincuenta y tres millones, quinientos cuarenta y cuatro mil nueve Pesos 26/100 M.N.)</u> .
Derechos que confieren a los Tenedores:	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.
Intereses y Procedimiento de Cálculo:	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 Sección "II.34. Determinación del Monto de Pago de Interés".

Tasa de Interés Fija: Los CBF's devengarán intereses sobre su valor nominal a una tasa de interés bruta anual de 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento) la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Intereses Moratorios: La falta de pago no dará lugar a interés moratorio alguno.

Fecha de Pago: 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 fue el 28 de mayo de 2018.

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 lunes, 2 de mayo de 2018.

Fecha de Pago de Principal: Lunes, 1 de julio de 2047. 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 Periodo 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.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S. A. de C. V.

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.

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.

Régimen Fiscal:

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

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

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

Lugar y forma de pago de Principal e Intereses: 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 (ver Sección "II.47. Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses"). La fecha de vencimiento de la Emisión será únicamente en un día hábil.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



**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**



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

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 DICIEMBRE DE 2017 Y CONSIDERABAN 29,561 CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LUGAR DE 27,544.

El Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número [153/11598/2018 de fecha](#) 10 de abril de 2018 y se encuentra inscrito en el RNV bajo el número 3265-4.15-208-003. 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 153/11598/2018 de fecha 10 de abril de 2018, se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3265-4.15-2018-003-01y 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:

Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V.

www.bmv.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

www.gob.mx/cnbv

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 de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

El Garante hasta por cualquier monto 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:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:



FOVISSSTE

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

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

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

(i) Estarán denominados en Pesos o en UDI's;

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

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "**Intereses**"), que el Representante Común determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento bruto anual de 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

- I, 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_{t-1}, Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.
- T Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.
- N, Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses *t* de que se trate.

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

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

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

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

En su caso, rendimiento mínimo:

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

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

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

No obstante lo indicado, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor podrá efectuar amortizaciones parciales de monto de Principal, por una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso después de efectuar los pagos a que se refiere la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso y Décima Quinta del presente Macrotítulo, para lo cual el Representante Común informará por escrito a Indeval, a la BMV, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 o por los medios que éstas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, el monto y la Fecha de Pago en la que se realizará la amortización parcial de Principal.

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

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

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

En donde:

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

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

AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

$$SIA_i = Sli / N$$

En donde:

SIA_i 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 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.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

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

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

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

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:



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

Depositario:

SD 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 México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

En su caso, dictamen valuatorio:

No Aplica.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	La emisión no incluye distintas clases de certificados bursátiles
Serie	18U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB 18U
Monto total	946,591,757.07
Número de valores	1,989,210
Valor nominal	66.95
Bolsas donde están registrados	BMV
Plazo	10,671 DÍAS
Fecha de vencimiento	2022-04-27
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:

2021-01-01 al 2021-12-31

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	25
Glosario de términos y definiciones:.....	25
Resumen ejecutivo:.....	36
Factores de riesgo:.....	44
Documentos de carácter público:.....	48
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	49
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	50
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	51
Patrimonio del fideicomiso:	51
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:.....	52
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	70
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	72
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	72
[427000-NBIS1] Administración.....	81
Auditores externos de la administración:	81
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	81
[432000-NBIS1] Anexos	87

[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 Nacional Provincial, 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 3405 de fecha 10 de abril de 2018 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 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple](#), División Fiduciaria, 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 substitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

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

“Derechos de Crédito Vigentes”: Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario no ha presentado un retraso de pago mayor a 6 (seis) 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 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 Primera Emisión y oferta de CBF's por el monto de hasta 1,995,120,000.00 (Mil novecientos noventa y cinco millones, ciento veinte 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; en el entendido que respecto de algún crédito, el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia simple de los avisos preventivos y copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que el fedatario público mencionado presentará en su oportunidad copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En este caso, sin que se exceda el plazo de 360 días naturales contados a partir de la fecha en que este crédito fue protocolizado, el mismo deberá incorporarse al Expediente de Crédito 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 28 de febrero de 2018.

“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, 1 de julio de 2047.

“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. 3405 de fecha 10 de abril de 2018, 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. 3406 de fecha de 10 de abril de 2018 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) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S. A. de C. V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; (ii) Casa de Bolsa Santander, S. A. de C. V., Grupo Financiero Santander México, (iii) Casa de Bolsa Banorte Ixe S. A. de C. V., Grupo Financiero Banorte, y (iv) Actinver Casa De Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver, 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 puntos 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 \$15,000'000,000.00 (Quince 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 153/11598/2018 de fecha 10 de abril de 2018; 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, División Fiduciaria, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macrotítulo o quien lo sustituya 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 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 este Suplemento y el Prospecto, incluyendo las secciones: “**I.3. Factores de Riesgo**” y “**III. Operación de Bursatilización**” del Prospecto.

Participantes

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
 FOVISSSTE	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
 Actinver	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario Emisor

	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro y Auditor de la Cartera
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Banorte Ixe S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Actinver Casa De Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Moody's de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	HR Ratings de México de S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes
	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,	Garante
	Consultoría XFN, S.C.	Agente Estructurador
	Chávez Vargas Abogados S.C.	Despacho Legal Externo
	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Auditor Externo

La Operación

El propósito de la presente operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de 27,544 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 10 de abril de 2018, 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 febrero de 2018), los Derechos de Crédito a ser cedidos se encuentran conformados por 27,544 créditos hipotecarios, con un saldo insoluto total a dicha fecha de Ps. \$13,953,562,740.81 (Trece mil novecientos cincuenta y tres millones, quinientos sesenta y dos mil setecientos cuarenta Pesos 81/100 M.N.). A continuación se presenta una tabla con las principales características de los Derechos de Crédito:

Información General de la Cartera

Emisión FOVICB 18U

Rubro ⁽¹⁾	Monto
Saldo insoluto total - Ps.	13,953,562,740.81
Fecha de corte	28/02/2018
Número de créditos totales	27,544
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps.	732,491.67
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps.	506,591.73
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps.	1,006,327.35
Tasa de interés promedio ponderado	5.83%
Vencimiento legal del último crédito	30/06/2047
Antigüedad promedio ponderado - meses	55.47
Plazo remanente promedio ponderado - meses	304.53
Salario actual promedio ponderado del acreditado - USM	6.49
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	44.97
LTV original promedio ponderado	91.40%
LTV actual promedio ponderado	69.73%
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	26.15%
Top 5	37.11%
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	16.22%
Top 5	23.40%

⁽¹⁾ 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 10 de abril de 2018 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 26.09% 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 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.

En noviembre 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 17-2U.

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:

Al momento de la Emisión:

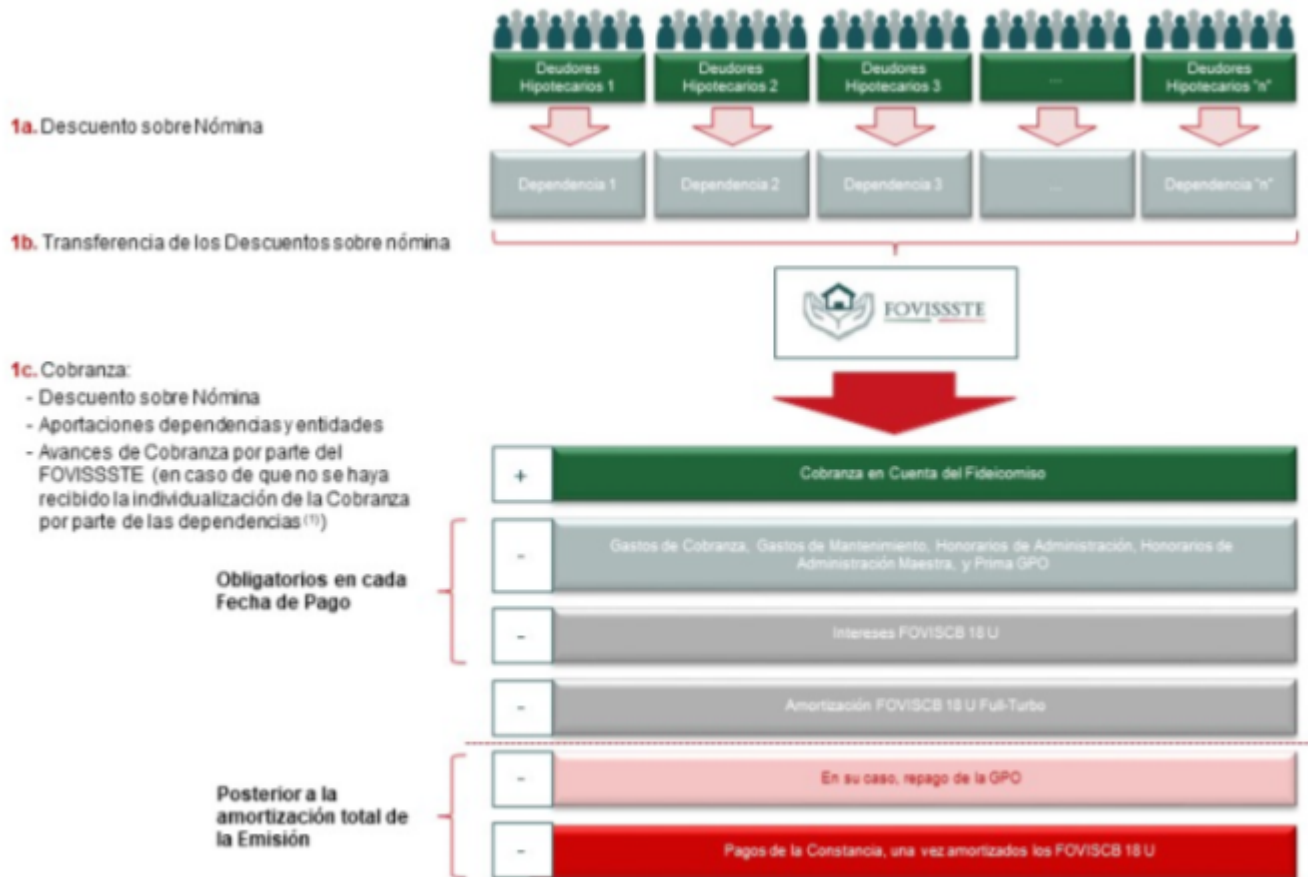


Durante la vigencia de la Emisión:



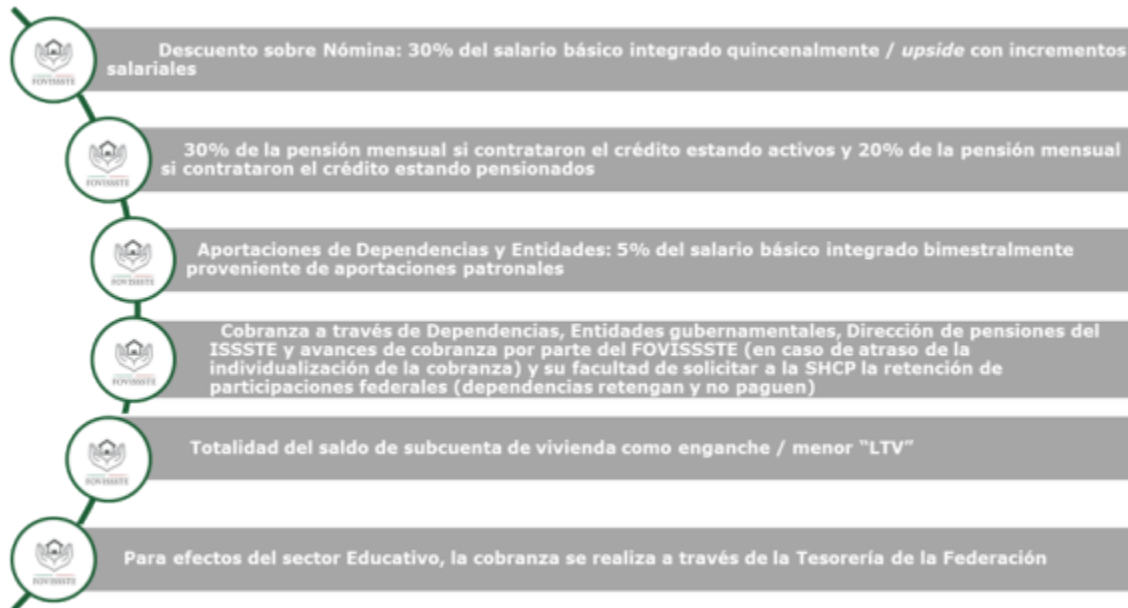
- (1) La GPO se podrá utilizar para:
- Pago de intereses ordinarios, en caso de que no hayan recursos en el Fideicomiso para su pago;
 - Amortizar anticipadamente en caso que el Aforo sea negativo (en cuyo caso se utilizará hasta que el Aforo sea igual a cero); y
 - Cubrir pagos de saldo insoluto en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

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



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

Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina



Principales fortalezas de la Emisión

LTV promedio del portafolio de 69.73%		FOVISSSTE 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)		FOVISSSTE 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 vía la afectación de participaciones federales (Art. 22 Ley del ISSSTE)
Hito como Administrador maestro con calificación AAFC2(mex) con perspectiva estable		Favorable desempeño del FOVISSSTE 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
FOVISSSTE tiene calificación de contraparte mxAAA y AAFC +(mex) "Superior al promedio" como Administrador		FOVISCB 18U 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

06-12-2021 20:25

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 3405 (el "Fideicomiso 3405" 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 3405 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3405 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3405 correspondientes al ejercicio social del 2021.

02-03-2021 15:32

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 3405 (el "Fideicomiso 3405" 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 3405 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3405 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3405 correspondientes al ejercicio social del 2020.

02-08-2021 16:17

ASUNTO HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB EVENTO RELEVANTE Ciudad de México (2 de agosto de 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 Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. 1

FECHA: 02/08/2021 Evento Relevante de Calificadoras 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.

Factores de riesgo:

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la emisora. Los riesgos e incertidumbres que la emisora desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualesquiera de los riesgos que se describen a continuación podrían tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

La información correspondiente a esta Sección del Suplemento se incorpora por referencia al Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/11598/2018 de fecha 10 de abril de 2018, 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 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 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

[Impactos de la pandemia COVID 19](#)

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.

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

En el caso particular de la cartera de crédito del 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.

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.

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.

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.

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 DICHS 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

CNBV

www.gob.mx/cnbv

ACTINVER

www.actinver.com

FOVISSSTE

www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/relacion-con-los-inversionistas

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

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

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

-Por parte del Fiduciario Emisor a Fabiola Bran Sosa, Jesús Landero Martínez y Nalleli Garcia Rubio, así como los Delegados Fiduciarios de Actinver, con domicilio ubicado en Montes Urales 620, Piso 1 Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono 55 1103 6600, correos electrónicos: nbran@actinver.com.mx: jlandero@actinver.com.mx: ngarciar@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, telefono (55) 5063 3978, correo electrónico 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

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

ANEXO T

F-3405 FOVISCB 18U	2021	2020	2019
ENERO	X	X	X
FEBRERO	X	X	X
MARZO	X	X	X
ABRIL		X	X
MAYO		X	X
JUNIO		X	X
JULIO		X	X
AGOSTO		X	X
SEPTIEMBRE		X	X
OCTUBRE		X	X
NOVIEMBRE		X	X
DICIEMBRE		X	X

ANEXO N BIS 1

F-3405 FOVISCB 18U	2021	2020
EJERCICIO	X	X

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

F-3405 FOVISCB 18U	2021	2020
EJERCICIO	X	X

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

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

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

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

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

1. 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.](#)

Fecha de corte:	FECHA DE CORTE	
	31-dic-21	31-dic-20

Número de Créditos Hipotecarios:	22,004	23,582
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	11,522,449,346.09	12,120,970,467.21
Saldo Promedio Original:	506,591.73	506,591.73
Saldo Promedio Remanente:	520,200.87	510,249.23
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	181.87	187.74
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	62.62%	64.45%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.84%	5.87%

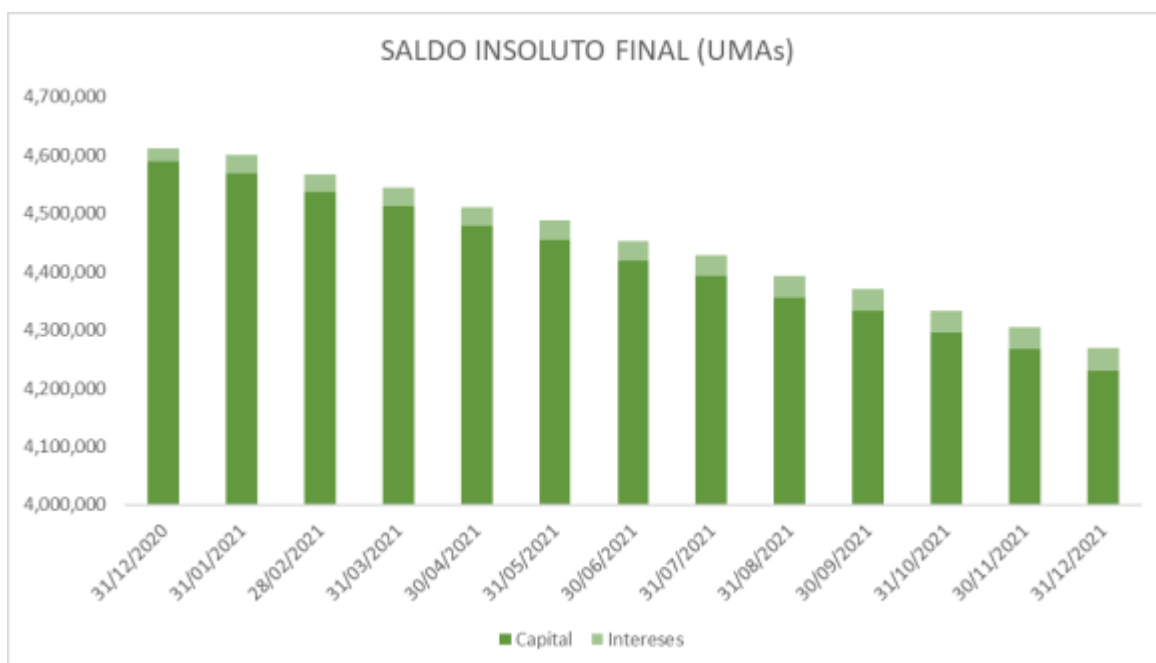
Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	26.26%	27.00%
Top 5	37.88%	38.62%

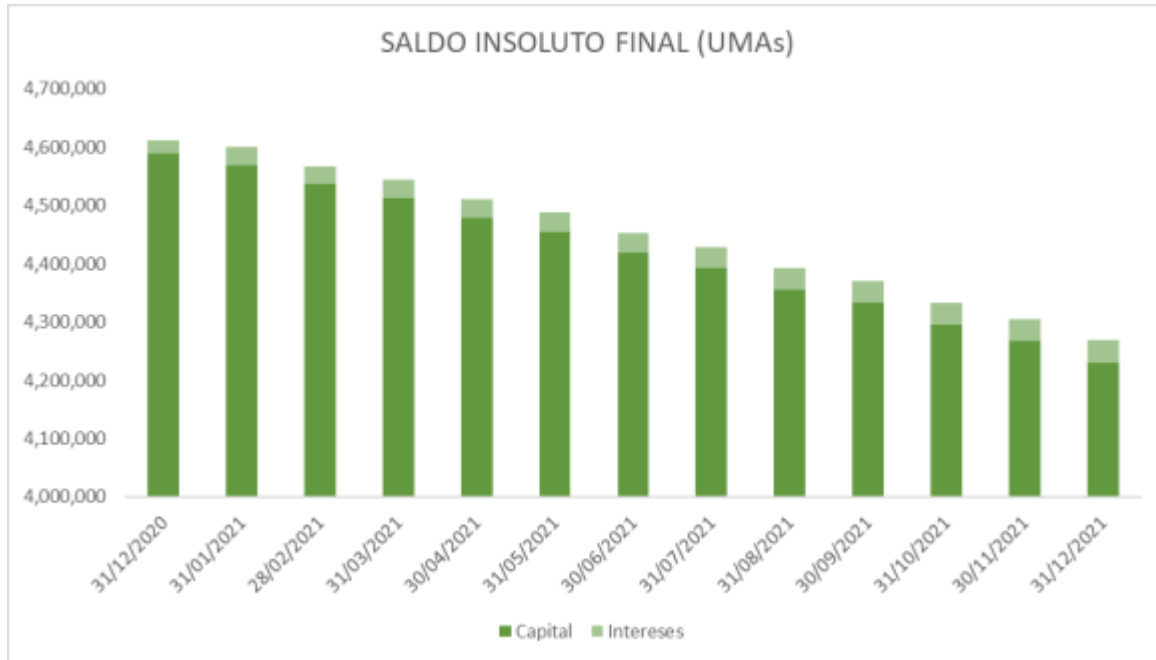
*Top se refiere a los siguientes estados: Estado de México, Veracruz, Michoacan, Hidalgo y Ciudad de México

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).

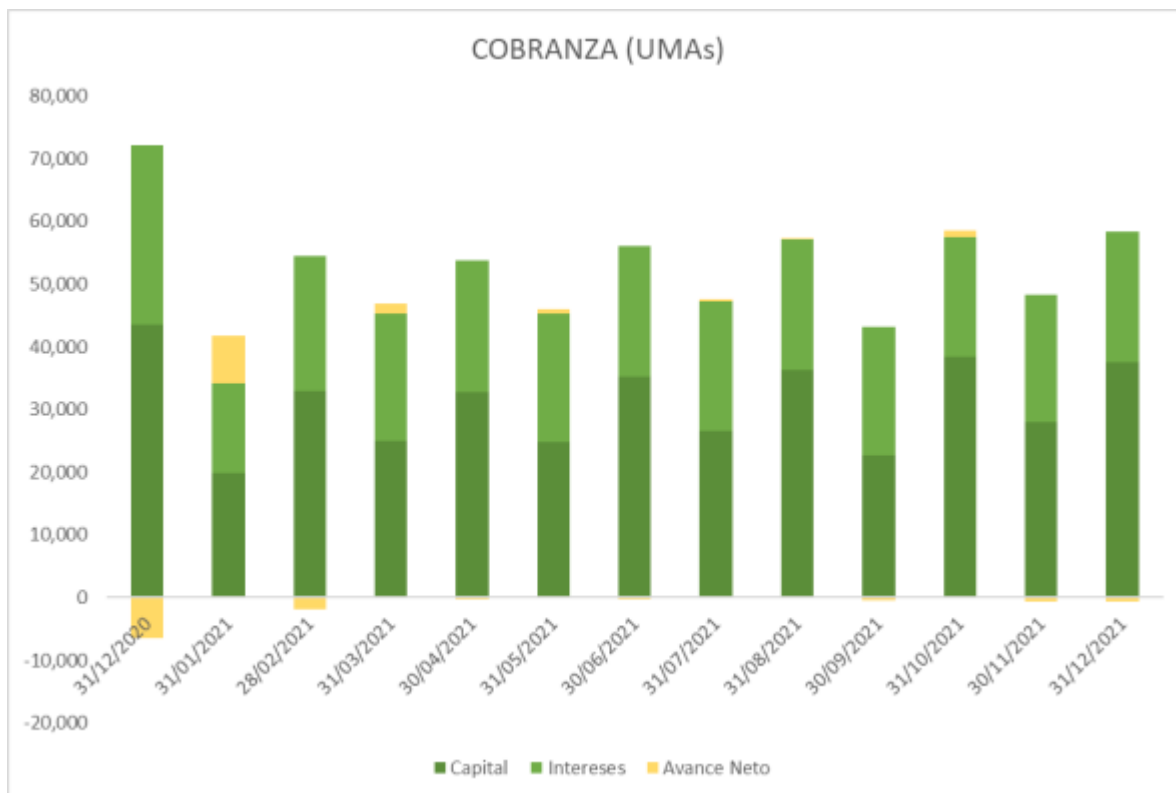
El Saldo Insoluto Final ha disminuido desde la fecha de corte con la que se realizó la operación al cierre del año en un 7.45%. Siendo el Saldo de Capital el componente que ha disminuido a través de los meses.



La cobranza del mes de diciembre 2021 mantuvo un promedio de 51.8 mil UMAs



Fuente HiTo con información de Fovissste



Fuente HiTo con información de Fovissste

El origen del pago de los créditos hipotecarios se mantiene predominantemente vía el descuento por nómina lo que indica que esta cartera cierra con niveles bajos de incumplimiento



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).

Desempeño de los activos

El cuadro siguiente muestra el detalle histórico de los saldos insolutos, pagos de principal programados, pagos de principal anticipados e intereses de la cartera. La aplicación de los pagos recibidos clasificados de acuerdo con su origen: Descuento sobre Nómina, Aportaciones de Dependencias y Aportaciones Directas.

Dicho cuadro histórico muestra, el detalle de movimientos de la Cobranza es decir los depósitos a transferir al Fideicomiso de acuerdo con el tipo de Pago proveniente.

UMAs	FECHA DE CORTE CARTERA						
	30/06/2021	31/05/2021	30/04/2021	31/03/2021	28/02/2021	31/01/2021	31/12/2020
Resumen de Cartera Total							
Saldo Insoluto Inicial de los Derechos de Crédito Totales	4,488,299	4,511,435	4,543,597	4,566,393	4,600,590	4,612,107	4,661,451
Saldo Inicial de Principal	4,454,179	4,478,928	4,511,646	4,536,617	4,569,489	4,589,278	4,632,825
Saldo Inicial de Intereses	34,121	32,507	31,951	29,777	31,101	22,829	28,625
Amortización de Principal	30,967	21,213	29,892	21,211	31,345	16,817	40,401
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	4,353	3,537	2,825	3,760	1,527	2,971	3,147
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	10,436	10,832	10,743	11,197	10,396	10,552	17,966
Intereses Pagados de Periodos Anteriores	10,397	9,741	10,303	9,062	11,295	3,916	10,716
Intereses Devengados en el Periodo	21,376	22,256	21,662	22,530	20,442	22,779	22,919
Ajuste en Int. Devengados por Reposteos (1)	-198	-69	-61	-97	-75	-41	-32
Saldo Insoluto Final de los Derechos de Crédito Totales	4,453,326	4,488,299	4,511,435	4,543,597	4,566,393	4,600,590	4,612,107
Saldo Final de Principal	4,418,859	4,454,179	4,478,928	4,511,646	4,536,617	4,569,489	4,589,278
Saldo Final de Intereses	34,466	34,121	32,507	31,951	29,777	31,101	22,829
Total de Cobranza del Periodo por Origen de Pago							
Descuento sobre nómina (2)	38,927	43,896	39,232	42,600	40,709	31,472	58,092
Aportaciones de Dependencias (3)	13,812	57	13,218	1,079	13,097	1,401	13,321
Aportaciones Directas (4)	3,413	1,369	1,314	1,551	757	1,383	817
Liquidaciones, Siniestros y Seguros	0	0	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Periodo	56,152	45,322	53,763	45,230	54,564	34,256	72,230
Cargos y Gastos del Periodo							
Honorarios por Administración (5)	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Prima de Seguro de Daños y Vida (6)	110	107	118	119	121	66	173
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos	0	0	0	0	0	0	0
Total Cargos del Periodo	110	107	118	119	121	66	173
Resumen Avances de Administrador en el Periodo							
Saldo de Avance Acumulado Inicial (7)	21,085	20,327	20,633	19,030	20,901	13,321	19,795
Ajuste Cambio UMAs (10)	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de Avance Acumulado Final (8)	20,760	21,085	20,327	20,633	19,030	20,901	13,321
Avances Netos del Periodo (9)	-325	758	-306	1,603	-1,871	7,581	-6,475

Detalle de Movimientos por el Periodo de Cobranza Reportado	30/06/2021	31/05/2021	30/04/2021	31/03/2021	28/02/2021	31/01/2021	31/12/2020
Pagos de Principal	35,319	24,750	32,718	24,971	32,872	19,789	43,548
Pago de Intereses	20,833	20,572	21,046	20,259	21,691	14,468	28,682
Avances Netos del Periodo	-325	758	-306	1,603	-1,871	7,581	-6,475
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza UMAs	55,827	46,081	53,457	46,833	52,693	41,837	65,755
Reporte de Cobranza MXP	152,098,537	125,544,306	145,641,035	127,594,079	143,558,101	110,497,507	173,669,540

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)

Resumen de Cartera Total	FECHA DE CORTE CARTERA						
	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Saldo Insoluto Inicial de los Derechos de Crédito Totales	4,488,299	4,453,326	4,427,954	4,392,464	4,370,146	4,333,577	4,305,630
Saldo Inicial de Principal	4,454,179	4,418,859	4,392,248	4,355,912	4,333,304	4,294,820	4,266,803
Saldo Inicial de Intereses	34,121	34,466	35,706	36,553	36,842	38,757	38,827
Amortización de Principal	30,967	21,559	30,892	19,565	33,030	20,971	34,552
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	4,353	5,052	5,444	3,042	5,454	7,045	2,976
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	10,436	10,721	10,642	10,698	10,292	10,141	11,150
Intereses Pagados de Periodos Anteriores	10,397	9,845	10,188	9,797	8,754	10,130	9,715
Intereses Devengados en el Periodo	21,376	21,959	21,789	20,973	21,493	20,691	21,213
Ajuste en Int. Devengados por Reposteos (1)	-198	-153	-112	-188	-532	-349	-49
Saldo Insoluto Final de los Derechos de Crédito Totales	4,453,326	4,427,954	4,392,464	4,370,146	4,333,577	4,305,630	4,268,401
Saldo Final de Principal	4,418,859	4,392,248	4,355,912	4,333,304	4,294,820	4,266,803	4,229,275
Saldo Final de Intereses	34,466	35,706	36,553	36,842	38,757	38,827	39,125

Total de Cobranza del Periodo por Origen de Pago	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Descuento sobre nómina (2)	38,927	43,561	40,627	39,149	42,410	45,473	42,791
Aportaciones de Dependencias (3)	13,812	1,416	13,156	2,389	13,508	1,586	14,379
Aportaciones Directas (4)	3,413	2,200	3,383	1,565	1,612	1,230	1,223
Liquidaciones, Siniestros y Seguros	0	0	0	0	0	0	0
Otros Orígenes no Identificados	0	0	0	0	0	0	0
Total de Cobranza del Periodo	56,152	47,177	57,167	43,103	57,530	48,288	58,394

Cargos y Gastos del Periodo	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Honorarios por Administración (5)	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Prima de Seguro de Daños y Vida (6)	110	104	104	95	106	100	102
Gastos Permitidos de Cobranza	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos	0	0	0	0	0	0	0
Total Cargos del Periodo	110	104	104	95	106	100	102

Resumen Avances de Administrador en el Periodo	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Saldo de Avance Acumulado Inicial (7)	21,085	20,760	21,238	21,278	20,802	21,811	21,122
Ajuste Cambio UMAs (10)	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de Avance Acumulado Final (8)	20,760	21,238	21,278	20,802	21,811	21,122	20,522
Avances Netos del Periodo (9)	-325	477	40	-476	1,009	-689	-600

Detalle de Movimientos por el Periodo de Cobranza Reportado	30/06/2021	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Pagos de Principal	35,319	26,611	36,337	22,608	38,484	28,017	37,528
Pago de Intereses	20,833	20,566	20,830	20,495	19,046	20,272	20,866
Avances Netos del Periodo	-325	477	40	-476	1,009	-689	-600
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Reporte de Cobranza UMAs	55,827	47,655	57,208	42,626	58,539	47,599	57,793
Reporte de Cobranza MXP	152,098,537	129,832,883	155,859,080	116,133,558	159,486,998	129,681,103	157,455,489

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 tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos: Estado de México con 10.1%, Veracruz con 9.5%, Michoacán con 6.7%, Hidalgo con 5.8% y CDMX con 5.8%,

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	22,004	100%	11,522,449,348	4,229,275	100%	\$ 13,842,246,064	\$ 523,652	5.8%	6.50	62.62%	97.72
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Seasoning Promedio

MEXICO	2,221	10.1%	1,079,040,181	396,058	9.4%	1,245,287,077	485,835	5.8%	6.32	66.86%	103.30
VERACRUZ	2,081	9.5%	1,006,554,741	369,452	8.7%	1,251,890,231	483,688	5.8%	6.05	59.47%	103.13
MICHOACAN	1,476	6.7%	496,313,043	182,170	4.3%	673,699,082	336,255	5.7%	5.50	56.49%	119.05
HIDALGO	1,282	5.8%	683,427,812	250,850	5.9%	808,596,920	533,095	5.8%	6.37	64.64%	97.15
CIUDAD DE MEXICO	1,276	5.8%	897,840,059	329,549	7.8%	1,056,467,689	703,636	6.0%	7.91	60.78%	86.87
GUERRERO	997	4.5%	386,958,344	142,032	3.4%	547,469,328	388,123	5.8%	6.08	56.95%	106.42
JALISCO	971	4.4%	628,224,515	230,588	5.5%	721,257,816	646,987	5.9%	7.07	64.13%	91.98
BAJA CALIFORNIA	955	4.3%	516,075,990	189,424	4.5%	607,762,583	540,394	5.8%	6.86	61.29%	92.44
MORELOS	922	4.2%	588,819,054	216,124	5.1%	694,302,811	638,632	5.9%	7.29	62.15%	89.53
SAN LUIS POTOSI	896	4.1%	350,544,507	128,666	3.0%	454,135,232	391,233	5.7%	5.72	57.90%	110.52
BAJA CALIFORNIA SUR	884	4.0%	438,857,598	161,081	3.8%	513,164,876	496,445	5.8%	5.53	60.83%	93.11
GUANAJUATO	811	3.7%	448,227,632	164,520	3.9%	509,261,332	552,685	5.8%	6.11	65.87%	91.60
CHIHUAHUA	702	3.2%	378,256,078	138,838	3.3%	440,279,871	538,826	5.8%	6.37	63.04%	98.23
TAMAULIPAS	682	3.1%	403,964,166	148,274	3.5%	461,578,577	592,323	5.9%	6.60	65.03%	94.52
SINALOA	674	3.1%	407,159,101	149,446	3.5%	459,536,423	604,094	5.8%	6.53	67.02%	89.95
PUEBLA	598	2.7%	334,285,418	122,698	2.9%	413,633,777	559,006	5.9%	6.65	62.47%	88.10
CHIAPAS	596	2.7%	342,273,317	125,630	3.0%	427,524,570	574,284	5.9%	7.02	60.76%	92.66
QUINTANA ROO	561	2.5%	256,352,938	94,093	2.2%	320,966,345	456,957	5.8%	6.29	61.64%	99.90
NUEVO LEON	479	2.2%	275,008,806	100,941	2.4%	333,191,449	574,131	5.8%	6.66	61.34%	93.36
QUERETARO	478	2.2%	265,211,924	97,345	2.3%	324,190,644	554,837	5.9%	6.92	62.15%	87.50
COAHUILA	450	2.0%	242,508,689	89,012	2.1%	284,514,031	538,908	5.8%	6.15	65.42%	95.33
YUCATAN	429	1.9%	236,297,598	86,732	2.1%	278,512,900	550,810	5.9%	6.24	66.40%	89.41
NAYARIT	343	1.6%	197,944,817	72,655	1.7%	229,432,071	577,099	5.9%	6.48	66.14%	91.40
TABASCO	342	1.6%	177,282,685	65,071	1.5%	216,583,413	518,370	5.9%	6.00	62.93%	96.09
OAXACA	297	1.3%	171,208,161	62,841	1.5%	197,972,601	576,458	5.9%	6.21	64.45%	91.94
DURANGO	247	1.1%	113,902,875	41,808	1.0%	136,146,240	461,145	5.8%	6.19	65.29%	98.28
COLIMA	161	0.7%	89,296,221	32,776	0.8%	105,156,976	554,635	5.8%	6.57	65.57%	93.14
CAMPECHE	99	0.4%	51,858,977	19,035	0.5%	63,966,832	523,828	5.9%	6.62	64.06%	88.16
TLAXCALA		0.4%	58,754,101	21,565	0.5%	65,764,368	625,044	5.8%	6.66	67.69%	84.48

Fuente HITOHITo 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).

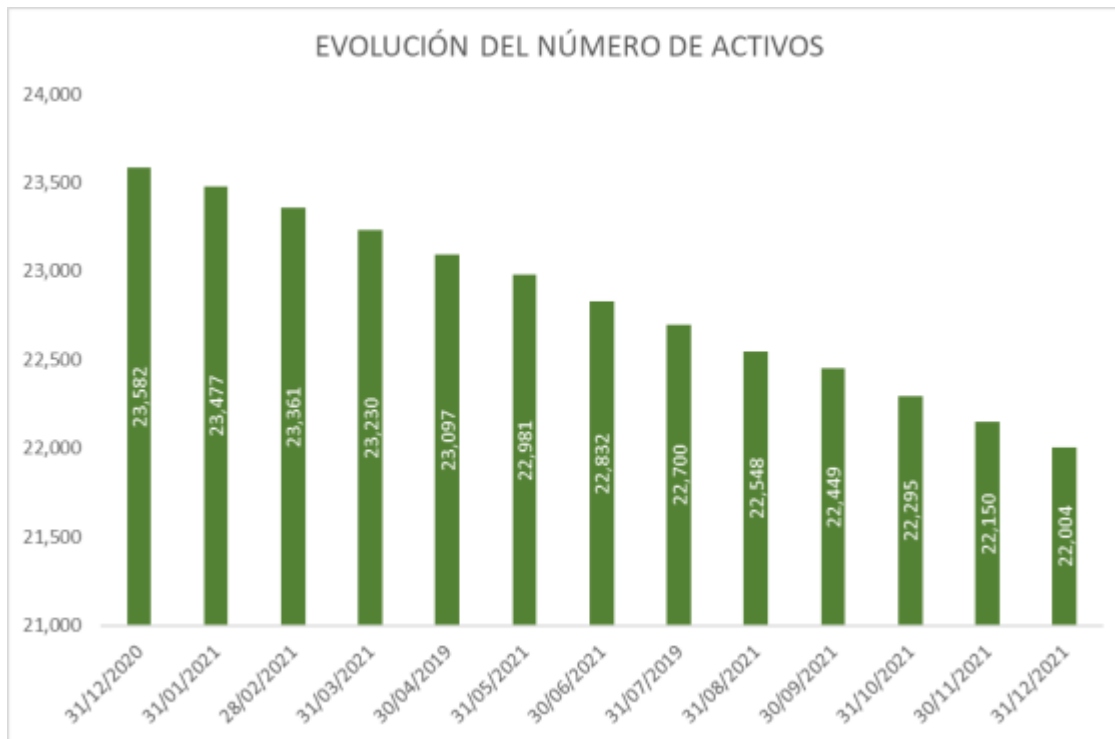
A continuación, se presenta la distribución de los créditos al cierre de diciembre 2021 por clasificación del acreditado.

SITUACIÓN LABORAL DEL EMPLEADO	22,004	100%	11,522,449,346	4,229,275	100%	\$ 13,842,246,064	\$ 523,652	5.8%	6.50	62.62%	96.38
SITUACION LABORAL	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Seasoning Promedio
ACTIVO					87.2%						
FUERA DEL SECTOR	19,495	88.6%	10,050,045,360	3,688,835		12,116,091,920	515,519	5.8%	6.42	62.28%	96.49
PENSIONADO	1,119	5.1%	757,024,943	277,863	6.6%	772,554,992	676,519	5.9%	7.00	72.08%	93.26
PRORROGA	1,352	6.1%	685,559,260	251,632	5.9%	923,846,444	507,070	5.9%	7.17	56.78%	98.60
	38	0.2%	29,819,783	10,945	0.3%	29,752,708	784,731	5.9%	7.63	71.37%	88.27

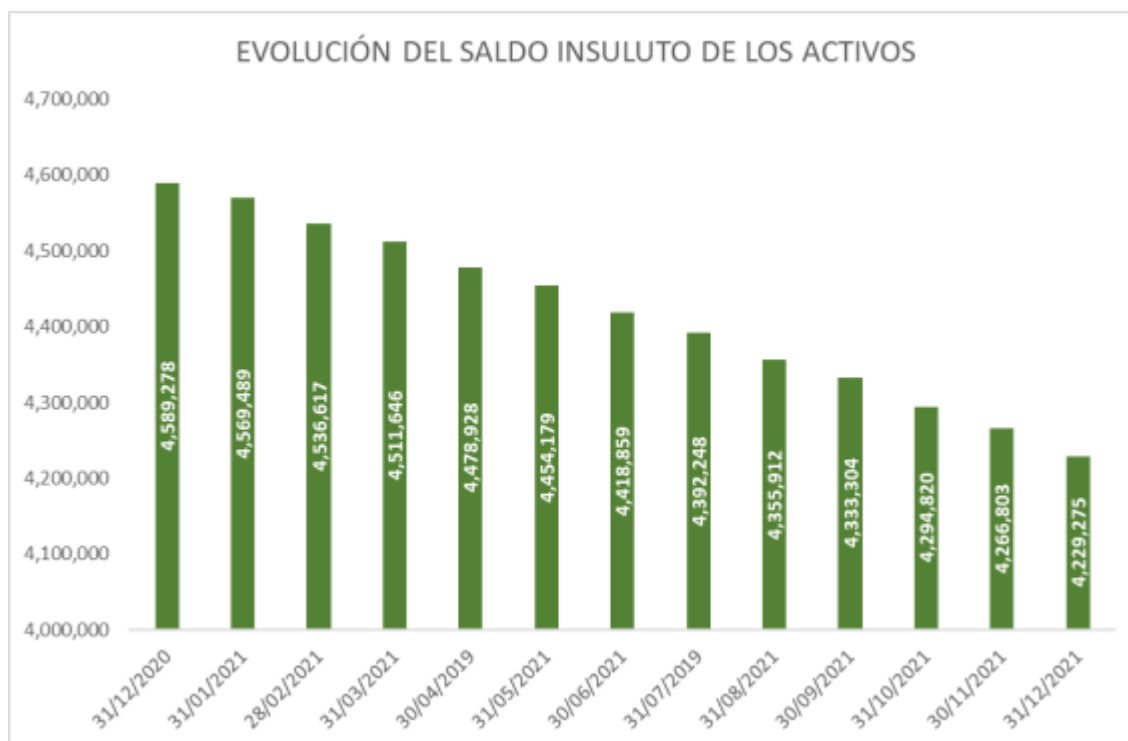
Fuente HITOHITo con información de Fovissste

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

Variación en saldo y en número de activos



Fuente HITO con información de Fovissste



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).

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 mensual del mes de diciembre de 2021 y 2020:

Cartera TOTAL (Número de Créditos)	31/12/2021	31/12/2020
Prórroga	38	108
Al Corriente	20,613	21,901
1-30 Días de Atraso	313	485
31-60 Días de Atraso	49	235
61-90 Días de Atraso	93	84
91-120 Días de Atraso	22	27
121-150 Días de Atraso	76	62
151-180 Días de Atraso	38	12
181 o más Días de Atraso	762	668
Total	22,004	23,582

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 2021 y 2020 teniendo la mayor concentración al corriente.

Saldo Cartera TOTAL (VSM)	31/12/2020	31/12/2021
Prórroga	34,808	10,945
Al Corriente	4,228,274	3,911,841
1-30 Días de Atraso	103,678	67,036
31-60 Días de Atraso	39,025	11,888
61-90 Días de Atraso	18,533	20,315
91-120 Días de Atraso	6,403	5,686
121-150 Días de Atraso	12,940	17,995
151-180 Días de Atraso	2,619	10,895
181 o más Días de Atraso	142,998	172,674
Total	4,589,278	4,229,275

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

Hasta el momento 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 presente 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

R0132	FOVISCB 18U	TV95
MONTO DE LA EMISION INICIAL	1,989,210,000.00	UDIS
MONTO DE LA EMISION INICIAL (UDI AL 6.032555 DEL 13/04/2018)	\$12,000,018,731.55	M.N.
EMISION	1A EMISION AL AMPARO DEL PROGRAMA	
EL MACROTITULO AMPARA	19,892,100	CBFs
VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS	100	UDIS
FECHA DE LA EMISION	13/04/2018	
VIGENCIA DE LA EMISION	10,671	DIAS
FECHA DE VENCIMIENTO DE LA EMISION	01/07/2047	
TASA DE INTERES BRUTO ANUAL FIJA	4.60%	
FECHA DEL PRIMER PAGO DE INTERESES	28/05/2018	
AMORTIZACION / AMORTIZACION PARCIAL	AL VTO /CADA FECHA DE PAGO	

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.

CALCULO PARA DETERMINAR EL MONTO DE INTERESES PAGADOS EN UDIS

No.	Periodo		Días	Tasa Anual	Valor Nominal	Monto de Amortización	Valor Nominal Ajustado	Monto de intereses	Valor Nominal por título	Fecha de Pago
21	27/12/2019	27/01/2020	31	4.60%	1,670,061,182.38	21,660,731.22	1,648,400,451.16	6,615,297.90	82.867091	27/01/2020
22	27/01/2020	27/02/2020	31	4.60%	1,648,400,451.16	11,813,443.99	1,636,587,007.17	6,529,497.34	82.273214	27/02/2020

23	27/02/2020	27/03/2020	29	4.60%	1,636,587,007.17	16,504,159.57	1,620,082,847.60	6,064,464.08	81.443530	27/03/2020
24	27/03/2020	27/04/2020	31	4.60%	1,620,082,847.60	12,784,063.53	1,607,298,784.07	6,417,328.17	80.800860	27/04/2020
25	27/04/2020	27/05/2020	30	4.60%	1,607,298,784.07	15,065,423.44	1,592,233,360.62	6,161,312.01	80.043503	27/05/2020
26	27/05/2020	29/06/2020	33	4.60%	1,592,233,360.62	10,487,170.11	1,581,746,190.51	6,713,917.34	79.516300	29/06/2020
27	29/06/2020	27/07/2020	28	4.60%	1,581,746,190.51	16,430,878.27	1,565,315,312.24	5,659,136.37	78.690300	27/07/2020
28	27/07/2020	27/08/2020	31	4.60%	1,565,315,312.24	12,198,090.05	1,553,117,222.18	6,200,387.87	78.077087	27/08/2020
29	27/08/2020	28/09/2020	32	4.60%	1,553,117,222.18	15,741,752.95	1,537,375,469.23	6,350,523.75	77.285730	28/09/2020
30	28/09/2020	27/10/2020	29	4.60%	1,537,375,469.23	11,123,061.01	1,526,252,408.22	5,696,830.21	76.726560	27/10/2020
31	27/10/2020	27/11/2020	31	4.60%	1,526,252,408.22	15,801,893.88	1,510,450,514.34	6,045,655.38	75.932180	27/11/2020
32	27/11/2020	28/12/2020	31	4.60%	1,510,450,514.34	11,682,349.86	1,498,768,164.48	5,983,062.31	75.344894	28/12/2020
33	28/12/2020	27/01/2021	30	4.60%	1,498,768,164.48	19,397,351.88	1,479,370,812.60	5,745,277.96	74.369766	27/01/2021
34	27/01/2021	01/03/2021	33	4.60%	1,479,370,812.60	9,403,532.02	1,469,967,280.58	6,238,013.59	73.897039	01/03/2021
35	01/03/2021	29/03/2021	28	4.60%	1,469,967,280.58	15,027,913.88	1,454,939,366.70	5,259,216.27	73.141567	29/03/2021
36	29/03/2021	27/04/2021	29	4.60%	1,454,939,366.70	12,557,824.37	1,442,381,550.16	5,391,358.65	72.510270	27/04/2021
37	27/04/2021	27/05/2021	30	4.60%	1,442,381,550.16	14,884,842.90	1,427,496,707.26	5,529,129.27	71.761991	27/05/2021
38	27/05/2021	28/06/2021	32	4.60%	1,427,496,707.26	11,695,830.27	1,415,800,876.99	5,836,875.43	71.174028	28/06/2021
39	28/06/2021	27/07/2021	29	4.60%	1,415,800,876.99	16,043,438.48	1,399,757,438.51	5,246,328.81	70.367505	27/07/2021
40	27/07/2021	27/08/2021	31	4.60%	1,399,757,438.51	12,439,627.93	1,387,317,810.58	5,544,594.74	69.742149	27/08/2021
41	27/08/2021	27/09/2021	31	4.60%	1,387,317,810.58	16,219,340.84	1,371,098,469.74	5,495,319.99	68.926783	27/09/2021
42	27/09/2021	27/10/2021	30	4.60%	1,371,098,469.74	10,634,178.00	1,360,464,291.74	5,255,877.47	68.392190	27/10/2021
43	27/10/2021	29/11/2021	33	4.60%	1,360,464,291.74	16,125,333.33	1,344,338,958.41	5,736,624.43	67.581550	29/11/2021
44	29/11/2021	27/12/2021	28	4.60%	1,344,338,958.41	12,655,324.61	1,331,683,633.80	4,809,746.05	66.945352	27/12/2021
45	27/12/2021	27/01/2022	31	4.60%	1,331,683,633.80	15,973,164.75	1,315,710,469.05	5,274,946.84	66.142361	27/01/2022
46	27/01/2022	28/02/2022	32	4.60%	1,315,710,469.05	11,517,248.87	1,304,193,220.18	5,379,793.92	65.563375	28/02/2022
47	28/02/2022	28/03/2022	28	4.60%	1,304,193,220.18	14,553,798.59	1,289,639,421.59	4,666,113.52	64.831738	28/03/2022

CALCULO PARA DETERMINAR EL MONTO DE INTERESES PAGADOS EN PESOS

No.	UDI Fecha de Pago	Monto de intereses	Monto de Amortización	Valor Nominal Ajustado	Valor Nominal por titulo	Fecha de Pago
		M.N.				
21	6.435929	\$42,575,587.61	\$139,406,928.21	\$10,608,988,267.22	533.326711	27/01/2020
22	6.459227	\$42,175,505.53	\$76,305,716.37	\$10,571,086,984.56	531.421368	27/02/2020
23	6.497461	\$39,403,618.82	\$107,235,133.15	\$10,526,425,119.05	529.176161	27/03/2020
24	6.446787	\$41,371,147.81	\$82,416,134.59	\$10,361,912,906.24	520.905933	27/04/2020
25	6.420936	\$39,561,390.08	\$96,734,119.75	\$10,223,628,505.62	513.954208	27/05/2020

26	6.442443	\$43,254,029.77	\$67,562,995.68	\$10,190,309,672.83	512.279230	29/06/2020
27	6.490386	\$36,729,979.47	\$106,642,742.32	\$10,159,500,588.12	510.730420	27/07/2020
28	6.521373	\$40,435,042.06	\$79,548,295.12	\$10,128,456,718.58	509.169807	27/08/2020
29	6.548157	\$41,584,226.57	\$103,079,469.80	\$10,066,975,940.46	506.079094	28/09/2020
30	6.559027	\$37,365,663.17	\$72,956,457.52	\$10,010,730,754.32	503.251580	27/10/2020
31	6.601348	\$39,909,475.02	\$104,313,800.55	\$9,971,009,481.94	501.254743	27/11/2020
32	6.601428	\$39,496,755.09	\$77,120,191.45	\$9,894,010,126.51	497.383892	28/12/2020
33	6.636256	\$38,127,135.36	\$128,725,792.79	\$9,817,483,431.34	493.536803	27/01/2021
34	6.704009	\$41,819,699.27	\$63,041,363.29	\$9,854,673,878.71	495.406412	01/03/2021
35	6.744301	\$35,469,737.55	\$101,352,774.59	\$9,812,549,025.77	493.288744	29/03/2021
36	6.790658	\$36,610,872.77	\$85,275,890.52	\$9,794,719,812.64	492.392448	27/04/2021
37	6.811071	\$37,659,292.06	\$101,381,721.83	\$9,722,781,425.39	488.776018	27/05/2021
38	6.827259	\$39,849,860.28	\$79,850,462.44	\$9,666,039,279.65	485.923521	28/06/2021
39	6.863016	\$36,005,638.53	\$110,106,375.00	\$9,606,557,696.61	482.933310	27/07/2021
40	6.901290	\$38,264,856.25	\$85,849,479.82	\$9,574,282,532.98	481.310798	27/08/2021
41	6.916555	\$38,008,682.98	\$112,181,962.96	\$9,483,277,976.37	476.735889	27/09/2021
42	6.960854	\$36,585,395.69	\$74,022,960.47	\$9,469,993,307.02	476.068052	27/10/2021
43	7.033452	\$40,348,272.57	\$113,416,757.97	\$9,455,343,535.71	475.331591	29/11/2021
44	7.106459	\$34,180,263.11	\$89,934,545.49	\$9,463,555,144.57	475.744398	27/12/2021
45	7.116906	\$37,541,300.80	\$113,679,512.05	\$9,363,787,731.44	470.728969	27/01/2022
46	7.176212	\$38,606,541.67	\$82,650,219.53	\$9,359,167,036.97	470.496681	28/02/2022
47	7.236109	\$33,764,506.04	\$105,312,872.93	\$9,331,971,425.32	469.129525	28/03/2022

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 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento) (la “**Tasa de Interés Bruto Anual**”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

En donde:

- I, 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 _{t} , Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.
- T, Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.
- N, 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 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 (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.

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 presente 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:

$$SI_t = SI_{t-1} - AM$$

En donde:

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

SI_i es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.

AM es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

$$SIA_i = Sli / N$$

En donde:

SIA_i 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.

06-12-2021 20:25

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 3405 (el "Fideicomiso 3405" 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 3405 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3405 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3405 correspondientes al ejercicio social del 2021.

02-03-2021 15:32

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 3405 (el "Fideicomiso 3405" 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 3405 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 3405 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 3405 correspondientes al ejercicio social del 2020.

02-08-2021 16:17

ASUNTO HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para 13 emisiones con clave de pizarra TFOVIS, TFOVICB y FOVISCB EVENTO RELEVANTE Ciudad de México (2 de agosto de 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 Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. 1

FECHA: 02/08/2021 Evento Relevante de Calificadoras 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.

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.

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.

El Fiduciario elaboró los estados de resultados del Fideicomiso bajo el criterio de clasificación, con base en la función de partidas.

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

Activo	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,479	1,761	88
Derechos de cobro	11,577,977	12,158,157	12,730,092
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(322,045)	(241,572)	(81,651)
Derechos de cobro, neto	11,255,932	11,916,585	12,648,441
Otras cuentas por cobrar	135,623	177,407	206,249
Total del activo	11,399,034	12,095,753	12,854,778

Pasivo y patrimonio	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por pagar	13,762	8,318	7,164
Obligaciones sobre certificados bursátiles	9,457,332	9,880,751	10,663,299
Total del pasivo	9,471,094	9,889,069	10,670,463
Patrimonio	1,953,544	1,953,544	1,953,544
Resultados acumulados	253,140	230,771	(308,405)
Resultado del año	(278,744)	22,369	539,176
Total del patrimonio	1,927,940	2,206,684	2,184,315
Total del pasivo y patrimonio	11,399,034	12,095,753	12,854,778

Fideicomiso Irrevocable Número 3405
 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>	<u>2019</u>
Ingresos financieros	1,048,869	1,072,842	1,397,551
Gastos financieros	<u>(1,174,652)</u>	<u>(814,635)</u>	<u>(824,142)</u>
Ingresos financieros, neto	(125,783)	258,207	573,409
Estimación del deterioro de derechos de cobro	<u>(80,473)</u>	<u>(159,921)</u>	47,662
Margen financiero, neto	(206,256)	98,286	621,071
Gastos de administración	<u>(72,488)</u>	<u>(75,917)</u>	<u>(81,895)</u>
Resultado del año	<u><u>(278,744)</u></u>	<u><u>22,369</u></u>	<u><u>539,176</u></u>

Origen y aplicación de recursos

Fideicomiso Irrevocable Número 3405

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>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,953,544	(308,403)	539,176	2,184,317
Traspaso del resultado del período anterior	-	539,176	(539,176)	-
Resultado del año	-	-	22,369	22,369
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,953,544	230,771	22,369	2,206,684
Traspaso del resultado del período anterior	-	22,369	(22,369)	-
Resultado del año	-	-	(278,744)	(278,744)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,953,544	253,140	(278,744)	(1,927,940)

Fideicomiso Irrevocable Número 3405

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>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del año	(278,744)	22,369	539,176
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro	(1,047,633)	(1,071,561)	(1,395,698)
Deterioro de los derechos de cobro	80,473	159,921	(47,662)
Gastos financieros	1,174,652	814,635	824,142
Intereses ganados	(1,236)	(1,281)	(1,853)
	(72,488)	(75,917)	(81,895)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto	1,627,812	1,643,496	1,789,507
Otras cuentas por cobrar	41,784	28,842	(18,863)
Cuentas por pagar	5,444	1,154	385
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(1,145,140)	(1,113,321)	(1,172,205)
Gastos financieros pagados	(452,930)	(483,862)	(518,882)
Intereses ganados	1,236	1,281	1,853
	5,718	1,673	(100)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	1,761	88	188
Al final del año	7,479	1,761	88

El Estado de Flujos de Efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que representan la generación o aplicación de recursos del Fideicomiso durante el periodo, lo que permite evaluar el impacto de dichas actividades en la estructura Financiera del Fideicomiso.

Actividades de Operación:

Ingresos Financieros por derechos de cobro: Representado por el monto de los intereses devengados en el periodo de la cartera hipotecaria y el efecto de la valorización de la cartera denominada en "VSM" utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Gastos Financieros: Representado por el valor de los intereses devengados en el periodo sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el efecto de la valorización de la Unidad de Inversión (UDI). A partir de la fecha de

emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados devengarán intereses sobre el saldo insoluto del principal a una tasa de interés fija.

Derechos de cobro, neto: Representado por cualquier cantidad recibida en el periodo, que se derive, del cobro de los derechos de crédito, incluidas las aportaciones de las Dependencias del 5% sobre el sueldo básico de los trabajadores y los avances de cobranza que el administrador maestro deposita a la cuenta del Fideicomiso mediante recursos en efectivo.

Obligaciones sobre Certificados Bursátiles: Representado por los pagos de Capital que realizó en el periodo la Administración del Fideicomiso a los tenedores de los Certificados bursátiles Fiduciarios.

Gastos Financieros pagados: Representa los intereses pagados en el periodo, a los tenedores de los Certificados bursátiles Fiduciarios.

Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo vs final del periodo:

Representado por erogaciones realizadas por concepto de: gastos de cobranza, honorario por administración, las contraprestaciones de la GPO, honorarios por administrador maestra, Honorarios fiduciario, honorarios del Representante Común, honorarios auditores externo, honorarios agencias calificadoras, honorarios contables y algunos otros gastos de mantenimiento; todos pagados en una fecha determinada.

La variación observada durante el periodo que se reporta en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en las cuentas del balance se deriva de los ingresos obtenidos como producto del desempeño de los activos fideicomitados e ingresos por otros conceptos tales como rendimientos financieros; así como los gastos de mantenimiento y administración, comisiones pagadas y pagos efectuados a proveedores; pagos efectuados a fideicomisarios, acreedores, garantes y otras entidades participantes en la operación del fideicomiso, detallando los conceptos por los que se hicieron los pagos y las contrapartes que los recibieron, incluyendo pagos realizados respecto de cualquier mecanismo que de alguna forma contribuya a garantizar el pago de los valores; constitución, incremento y disminución de reservas.

El Fiduciario recibe y aplica en la Cuenta del Fideicomiso la Cobranza y los recursos derivados de la Garantía de Pago Oportuno conforme a lo siguiente:

Cobranza. El Fiduciario recibe en cada Período de Cobranza, en la Cuenta del Fideicomiso, todas las transferencias o depósitos que le entregue el Administrador en relación con la Cobranza conforme al Contrato de Administración.

Respecto de cada Período de Cobranza y cada Período de Intereses las partes emiten un Reporte de Cobranza, Reporte de Saldos y Reporte de Distribuciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de no recibir el Reporte de Distribuciones en la Fecha de Determinación, el Fiduciario llevará a cabo las Distribuciones del Periodo de Intereses correspondiente destinando los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomiso con base en el último Reporte de Distribuciones recibido.

Activación de la GPO. Si dentro de los 2 (dos) Días Hábiles previos a: (i) una Fecha de Pago, los recursos abonados en la Cuenta del Fideicomiso no fueran suficientes para cubrir: (a) el Monto de Pago de Interés correspondiente; y/o (b) el monto necesario para amortizar voluntariamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios de tal manera que el Aforo de Ejercicio sea igual a 0 (cero); y/o (ii) la Fecha de Vencimiento, los recursos abonados en la Cuenta del Fideicomiso no fueran suficientes para cubrir el saldo insoluto de principal al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario:

- a. Con al menos 48 (cuarenta y ocho) y hasta 24 (veinticuatro) horas de anticipación a la Fecha de Pago respectiva y/o a la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario enviará al Garante la Notificación de Disposición de la Garantía de Pago Oportuno que corresponda, con copia al Fideicomitente y al Representante Común. Lo anterior, a fin de que el Garante lleve a cabo el abono de los recursos para el pago de intereses ordinarios y, en su caso, de principal, hasta donde baste o alcance, con cargo a la Garantía de Pago Oportuno en la Cuenta del Fideicomiso a más tardar en la Fecha de Pago respectiva y/o en la Fecha de Vencimiento.
- b. En cualquier caso, la insuficiencia de la Garantía de Pago Oportuno para liquidar las obligaciones de pago de la Emisión del Fiduciario, no extinguirán ni limitarán en forma alguna sus obligaciones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

A la fecha del presente Reporte Anual no se ha activado la GPO.

Distribuciones. El Fiduciario lleva a cabo las Distribuciones a los Tenedores y al o a los Tenedores de la Constancia de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de conformidad con el Reporte de Distribuciones.

Para mayor detalle, se incluyen en el presente Reporte Anual los Reportes de Distribución en la sección de Anexos.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

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

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

En caso 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:

	2021	2020	2019
Total efectivo y equivalentes de efectivo	7,479	1,761	88

Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2021			
Instrumentos de deuda	3 días	5.33%	\$7,302

Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2020			
Instrumentos de deuda	4 días	4.00%	\$1,761

Títulos	Plazo	Tasa	Importe
2019			
Instrumentos de deuda (ACTIGOB-M-1)	30 días	0.08%	\$88

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 3405 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores independientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Durante dicho ejercicio 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 Macro título 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 Macro título, 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 3405 (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.



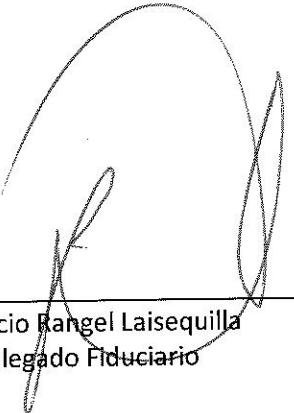
C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio



C. P. C. Hermis 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 3405



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

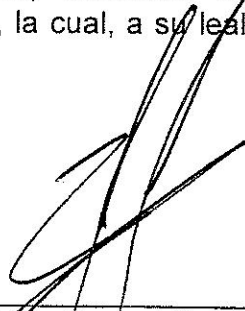
La presente hoja de firmas forma parte integral del Reporte Anual del ejercicio 2021 del Contrato de Fideicomiso 3405

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FOVISCB 18U**

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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



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/3495 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 3405**

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 3405 (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.



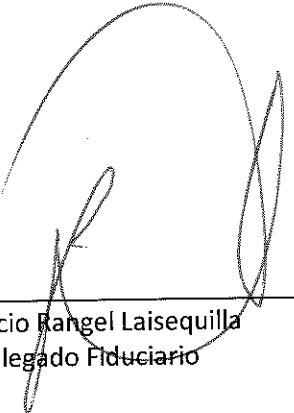
C. P. C. Juan G. Ponce Serrano
Socio



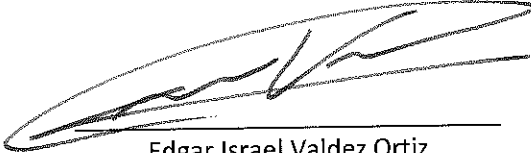
C. P. C. Herms Castañón Guzmán
Representante Legal

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 3405



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 3405

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FOVISCB 18U**

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



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



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/3495 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 3405**

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 3405
Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver.**

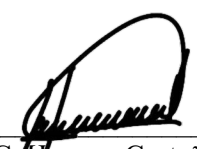
De conformidad con el artículo 39 de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos” (las “Disposiciones”, conocida también como Circular 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 3405 (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 3405
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 3405

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 3405 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)



Derechos de cobro por \$ 11,577,977 y Obligaciones sobre certificados bursátiles por \$9,457,332

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 \$322,045

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.

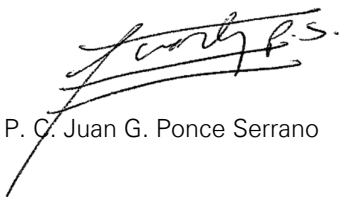
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden 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 3405
 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)


Activo	2021	2020	Pasivo y patrimonio	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 7,479	1,761	Pasivo:		
Derechos de cobro (nota 5)	11,577,977	12,158,157	Cuentas por pagar	\$ 13,762	8,318
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	<u>(322,045)</u>	<u>(241,572)</u>	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	<u>9,457,332</u>	<u>9,880,751</u>
Derechos de cobro, neto	11,255,932	11,916,585	Total del pasivo	<u>9,471,094</u>	<u>9,889,069</u>
Otras cuentas por cobrar	135,623	177,407	Patrimonio:		
			Patrimonio	1,953,544	1,953,544
			Resultados acumulados	253,140	230,771
			Resultado del año	<u>(278,744)</u>	<u>22,369</u>
			Total del patrimonio	1,927,940	2,206,684
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	<u>\$ 11,399,034</u>	<u>12,095,753</u>	Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 11,399,034</u>	<u>12,095,753</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 Laizequilla
 Delegado fiduciario


 Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
 Delegado fiduciario



Fideicomiso Irrevocable Número 3405
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)	\$ 1,048,869	1,072,842
Gastos financieros (nota 6)	<u>(1,174,652)</u>	<u>(814,635)</u>
Ingresos financieros, neto	(125,783)	258,207
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)	<u>(80,473)</u>	<u>(159,921)</u>
Margen financiero, neto	(206,256)	98,286
Gastos de administración (nota 7)	<u>(72,488)</u>	<u>(75,917)</u>
Resultado del año	<u>\$ (278,744)</u>	<u>22,369</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 3405
 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>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,953,544	(308,403)	539,176	2,184,317
Traspaso del resultado del período anterior	-	539,176	(539,176)	-
Resultado del año	-	-	22,369	22,369
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,953,544	230,771	22,369	2,206,684
Traspaso del resultado del período anterior	-	22,369	(22,369)	-
Resultado del año	-	-	(278,744)	(278,744)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ <u>1,953,544</u>	<u>253,140</u>	<u>(278,744)</u>	<u>1,927,940</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 3405
 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	\$ (278,744)	22,369
Ajustes por:		
Ingresos financieros de derechos de cobro	(1,047,633)	(1,071,561)
Deterioro de los derechos de cobro	80,473	159,921
Gastos financieros	1,174,652	814,635
Intereses ganados	<u>(1,236)</u>	<u>(1,281)</u>
	(72,488)	(75,917)
Cambios en:		
Derechos de cobro, neto	1,627,812	1,643,496
Otras cuentas por cobrar	41,784	28,842
Cuentas por pagar	5,444	1,154
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(1,145,140)	(1,113,321)
Gastos financieros pagados	(452,930)	(483,862)
Intereses ganados	<u>1,236</u>	<u>1,281</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	5,718	1,673
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al principio del año	<u>1,761</u>	<u>88</u>
Al final del año	\$ <u><u>7,479</u></u>	\$ <u><u>1,761</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por la Administración el 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 3405
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 3405 (el Fideicomiso) fue constituido el 10 de abril de 2018, por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

El Fiduciario está ubicado en la Calle Montes Urales 620, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11000, Ciudad de México.

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

El Fiduciario ha celebrado con el Fideicomitente, el contrato de administración, por medio del cual el Fiduciario en cada fecha de pago, como contraprestación por los servicios prestados pagará los honorarios que serán equivalentes a aplicar 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.30% (cero punto treinta por ciento) del saldo insoluto de los créditos hipotecarios vigentes al inicio de cada período de cobranza más el impuesto al valor agregado (IVA) que corresponda con cargo a la cuenta del fideicomiso emisor. Con el fin de que este lleve a cabo la administración y cobranza de los créditos hipotecarios, las hipotecas, los seguros y el seguro de crédito a la vivienda, según sea el caso, así como la custodia de los expedientes de crédito.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), mediante oficio número 153/11598/2018, del 10 de abril de 2018, autorizó al Fiduciario Emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$15,000,000 o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI), o Veces Salarios Mínimos (VSM), con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 19,892,100 Certificados.

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

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

- a) Abrir y mantener la cuenta del Fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario lleva a cabo el registro, control de los recursos y la distribución e inversión de las cantidades que integran el patrimonio del Fideicomiso.
- b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.
- c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

- 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.

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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 5, "Estimación del deterioro de los derechos de cobro".

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

(3) Principales políticas contables-

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

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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).

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

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

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

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

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

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

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

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

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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

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

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

iv. Compensación

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

Clasificación

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

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

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

Deterioro

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

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

— instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y

— otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9

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

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

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

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

Etapas 1	Todos los créditos son inicialmente categorizados en esta etapa. Son créditos que no poseen un incremento significativo del riesgo de crédito ni poseen evidencia objetiva de deterioro, conformado por los créditos al corriente.	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de los próximos 12 meses.
Etapas 2	Se clasifican en esta etapa a los créditos que poseen un incremento significativo del riesgo (Créditos en prórroga).	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.
Etapas 3	Los créditos que poseen evidencia objetiva de deterioro se clasifican en esta etapa (Créditos con 90 días de vencidos y clasificados como fuera de sector)	Reserva por las pérdidas crediticias esperadas de la vida remanente del instrumento financiero.

Los detalles respecto a los insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro bajo la norma NIIF 9 se describen en la nota 8 Administración de Riesgos Financieros, en el apartado de riesgo de crédito.

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

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

Efectos de perspectivas macroeconómicas

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

(c) Provisiones-

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

(d) Comisiones-

Las comisiones generadas por la administración de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, se determinan en forma mensual aplicando un doceavo al monto equivalente al 0.30% del saldo insoluto de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria, que se refleje en el reporte de cobranza que corresponda al período de generación con respecto del cual se calcula esta comisión, de conformidad con el contrato de prestación de servicios de administración y cobranza celebrado por el Fideicomitente (Administrador) y el Fiduciario. Esta comisión es descontada de la cobranza que tiene que depositar el administrador a la cuenta del Fideicomiso y se registra dentro del rubro de "Gastos de administración".

(e) Patrimonio-

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

(f) Ingresos y gastos financieros-

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(g) Obligaciones fiscales-

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran por efectivo en bancos por \$177 y \$0, respectivamente.

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	5.33%	\$ 7,302	4 días	4.00%	\$1,761

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" asciende a \$1,236 y \$1,281, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a 2.72 y 2.64, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de "Derechos de cobro" y en resultados en el rubro de "Ingresos financieros" por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a \$380,293 y \$356,033 respectivamente.

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

	2021	2020
Activos	\$ 10,089,843	10,947,855
Pensionados	693,045	571,368
Fuera de sector	775,538	558,313
Prórroga	19,551	80,621
	\$ 11,577,977	12,158,157

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 el monto de los intereses devengados asciende a \$667,340 y \$715,528, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de "Ingresos financieros".

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a \$322,045 y \$241,572, 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 resultados fue un gasto de \$80,473 y una liberación de \$159,921, 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
1	\$ 10,988,078	\$ 11,519,223	\$ 40,494	\$ 25,706	0.37%	0.22%
2	19,551	80,621	774	7,517	3.96%	9.32%
3	570,348	558,313	280,777	208,349	49.23%	37.32%
	\$ 11,577,977	\$ 12,158,157	\$ 322,045	\$ 241,572	2.78%	1.99%

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 241,572	81,651
Deterioro (liberación) reconocido en resultado del ejercicio	80,473	159,921
Saldo al final del año	\$ 322,045	241,572

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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

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

El pasivo corresponde a 19,892,100 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/11598/2018 del 10 de abril de 2018, 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 18-U, 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 4.60%.

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

		2021	2020
Obligaciones sobre certificados bursátiles	\$	9,457,332	9,880,751

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 \$710,799 y \$326,829, 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, dichos intereses ascienden a \$463,853 y \$487,806, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de "Gastos financieros".

Durante 2021 y 2020, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por \$1,145,140 y \$1,113,321, respectivamente, y pagos de intereses por \$452,930 y \$483,862, respectivamente.

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

- a) "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.
- b) "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.

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(7) Compromisos-

El 10 de abril de 2018, 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 \$39,859 y \$42,416, 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. I. y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de \$1,939 y \$1,833, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(8) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

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

Conceptos	2021	2020
Bancos ⁽¹⁾	\$ 177	-
Inversiones en valores ⁽²⁾	7,302	1,761
Cartera de crédito ⁽³⁾	11,577,977	12,158,157
Otras cuentas por cobrar ⁽⁴⁾	135,623	177,407
	\$ 11,721,079	12,337,325

⁽¹⁾ Esta línea contiene efectivo y equivalentes.

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

⁽³⁾ Cartera de créditos hipotecarios.

⁽⁴⁾ Otras cuentas por cobrar.

Calidad crediticia de los activos financieros

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

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

Incorporación de información prospectiva

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

Riesgo de extensión

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

Inversiones

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

Garantías

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

Deterioro de las garantías

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

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Días de antigüedad	2021	2020
0 a 90 días	11,010,923	11,757,722
91 a 365 días	410,095	289,596
1 a 2 años	139,158	98,269
Más a 2 años	17,801	12,570
	11,577,977	12,158,157

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Riesgo de mercado

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

Administración del capital

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

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

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

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Se realizan los siguientes pasos:

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

Activo				
31 de diciembre		Costo Amortizado	Deterioro	Valor neto en libros
2021	\$	11,577,977	(322,045)	11,255,932
2020		12,158,157	(241,572)	11,916,585
2019		12,730,092	(81,651)	12,648,441

Valor razonable del Activo								
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
2021	\$	12,379,727	12,250,274	(129,453)	La recuperación de la cartera	-	-	12,379,727
2020		12,968,215	12,832,877	(135,338)	La recuperación de la cartera	-	-	12,968,215
2019		13,386,886	13,247,362	(139,524)	La recuperación de la cartera	-	-	13,386,886

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 18-U	2021	\$	9,457,332
FOVISCB 18-U	2020		9,880,751
FOVISCB 18-U	2019		10,663,299

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 18-U	2021	\$	9,457,332	9,946,393	9,941,555	489,061	484,223	-	9,457,332	-
FOVISCB 18-U	2020		9,880,751	10,520,128	10,516,444	639,377	635,693	-	9,880,751	-
FOVISCB 18-U	2019		10,663,299	10,778,573	10,773,220	115,274	109,921	-	10,663,299	-

(Continúa)



Fideicomiso Irrevocable Número 3405

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Análisis de sensibilidad del pasivo

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

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 18-U	2021	\$ 9,930,199	8,984,466	10,403,065	8,511,599
FOVISCB 18-U	2020	10,374,787	9,386,712	10,868,825	8,892,675
FOVISCB 18-U	2019	11,196,464	10,130,134	11,729,629	9,596,969

(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 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
