

[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:	No Aplica
---	-----------

En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
---	----

Número de fideicomiso:

4122

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del Programa cuenta con sus propias características y se realiza a través de distintos fideicomisos celebrados para dicho fin. La Emisión de los CBF's identificados con la clave de pizarra FOVISCB 19U es efectuada por cuenta del Fideicomiso número 4122 de fecha 19 de agosto de 2019 entre 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; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria; con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común. La finalidad del Fideicomiso es la Emisión de CBF's.

Nombre del fiduciario:

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

Fideicomitente:

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("ISSSTE") a través de su Fondo de la Vivienda ("FOVSSSTE").

Clave de cotización:

FOVISCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores representados para todos los efectos del Fideicomiso por el Representante Común.

Fideicomisarios en segundo lugar:

El o los legítimos tenedores de la Constancia.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("ISSSTE") a través de su Fondo de la Vivienda ("FOVISSSTE").

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

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado principalmente por los Derechos de Crédito.

Los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso están documentados en contratos de apertura de crédito o mutuo con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son viviendas unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades de México. Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito corresponden a los productos "Crédito Tradicional" (individual y/o mancomunado), cuyo destino es la adquisición, construcción, ampliación, reparación mejoramiento de vivienda nueva o usada, otorgados y administrados por FOVISSSTE.

Para cada Emisión, el FOVISSSTE aportara los derechos que le corresponden de un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso correspondiente a dicha Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidara con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los CBF's correspondiente. Cada uno de los fiduciarios de los Fideicomisos correspondientes a cada Emisión conservará la propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por FOVISSSTE a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza de dichos Derechos de Crédito se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBF's de la Emisión correspondiente.

Según se establezca en cada Fideicomiso, el Fiduciario emitirá una Constancia a favor de los Fideicomisarios en Segundo o Tercer Lugar.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor, incluyen: (i) todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios; (ii) los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito; (iii) todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (a) en su caso, de la Garantía del Crédito de Vivienda y, y (b) de los Derechos Derivados del Seguro; y la totalidad de la Cobranza.

Los Derechos de Crédito deberán de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso respectivo. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la obligación de substituir el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.

La composición de los activos al cierre del periodo reportado del número y saldo de los derechos fideicomitados, por tipo de activo, por entidad federativa, deudores, tasa de interés aplicable, vida y plazo, periodo de amortización, se muestran a continuación.

Fecha de corte:	31-dic-20	31-dic-21
Número de Créditos Hipotecarios:	17,634	17,503

Saldo Insoluto Remanente del Principal:	12,925,213,200	12,725,863,759
Saldo Promedio Original:	752,873.04	752,873.04
Saldo Promedio Remanente:	732,804.92	726,652.42
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	233.95	224.89
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	72.48%	70.20%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.89%	5.88%
Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)		
Top 3	16.73%	16.70%
Top 5	28.69%	28.63%

* Top se refiere a los siguientes estados: Estado de México, Veracruz, Querétaro, Ciudad de México y Morelos
Fuente Hito con datos de Fovissste

NOTA: 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).

Distribución geográfica.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	17,503	100%	\$12,725,863,759	4,670,985	100%	\$13,639,077,362	\$ 726,652	5.9%	6.47	70.20%	60.56
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	986	5.6%	700,750,520	257,208	5.5%	742,394,093	710,700	5.8%	6.30	71.45%	59.54
VERACRUZ	972	5.6%	710,761,541	260,883	5.6%	767,797,405	731,236	5.9%	6.37	67.88%	56.20
QUERETARO	967	5.5%	713,571,431	261,934	5.6%	792,592,232	737,923	5.9%	6.79	69.26%	61.84
DISTRITO FEDERAL	948	5.4%	780,885,263	286,621	6.1%	849,367,931	823,719	5.9%	7.34	63.44%	64.12
MORELOS	929	5.3%	737,485,184	270,691	5.8%	791,499,456	793,848	5.9%	6.88	70.93%	61.89
HIDALGO	867	5.0%	639,773,499	234,827	5.0%	676,361,934	737,916	5.9%	6.29	73.53%	58.76
CHIAPAS	843	4.8%	621,445,637	228,099	4.9%	658,238,675	737,183	5.9%	6.42	70.02%	61.38
JALISCO	818	4.7%	606,784,050	222,718	4.8%	650,251,971	741,790	5.9%	6.73	69.59%	62.78
GUERRERO	774	4.4%	549,630,721	201,740	4.3%	590,726,870	710,117	5.8%	6.43	70.95%	57.83
CHIQUAHUA	739	4.2%	518,920,611	190,468	4.1%	558,388,757	702,193	5.9%	6.16	69.61%	60.31
BAJACALIFORNIA	720	4.1%	536,563,129	196,944	4.2%	558,306,198	745,227	5.9%	6.70	69.13%	65.19
GUANAJUATO	586	3.3%	413,527,835	151,784	3.2%	441,378,104	705,679	5.8%	6.39	71.38%	61.49
TAMAULIPAS	582	3.3%	435,485,620	159,843	3.4%	469,895,110	748,257	5.9%	6.61	70.07%	59.34
YUCATAN	556	3.2%	377,692,875	138,631	3.0%	406,643,247	679,304	5.9%	6.27	72.63%	61.04
MICHOACAN	553	3.2%	375,039,954	137,657	2.9%	406,748,444	678,192	5.8%	5.90	68.58%	59.39
NAYARIT	525	3.0%	378,100,127	138,780	3.0%	390,361,488	720,191	5.9%	6.23	74.03%	61.80
PUEBLA	518	3.0%	365,913,877	134,307	2.9%	402,405,771	706,397	5.9%	6.42	68.93%	61.24
NUÉVO LEÓN	513	2.9%	366,064,042	134,363	2.9%	393,021,689	713,575	5.9%	6.39	68.13%	60.49
OAXACA	503	2.9%	331,897,770	121,822	2.6%	354,117,446	659,837	5.9%	5.71	68.69%	58.96
SINALOA	489	2.8%	366,562,462	134,545	2.9%	392,200,986	749,616	5.9%	6.77	71.79%	60.93
COAHUILA	430	2.5%	316,993,492	116,351	2.5%	341,922,432	737,194	5.9%	6.74	72.18%	59.61
SAN LUIS POTOSÍ	427	2.4%	290,855,214	106,757	2.3%	304,966,151	681,160	5.8%	5.88	72.85%	61.65
TABASCO	395	2.3%	289,070,584	106,102	2.3%	306,385,386	731,824	6.0%	6.35	72.83%	58.64
DURANGO	357	2.0%	241,809,069	88,755	1.9%	257,905,099	677,336	5.8%	5.99	70.75%	60.54
QUINTANA ROO	334	1.9%	236,499,269	86,806	1.9%	252,718,934	708,082	5.9%	6.43	71.82%	60.03
BAJACALIFORNIA SUR	325	1.9%	233,014,257	85,527	1.8%	246,564,616	716,967	5.9%	6.41	71.90%	60.78
CAMPECHE	306	1.7%	205,526,329	75,438	1.6%	232,049,109	671,655	5.9%	6.20	68.55%	56.73
TLAXCALA	289	1.7%	209,539,796	76,911	1.6%	217,994,917	725,051	5.8%	6.11	74.18%	57.92
COLUMA	252	1.4%	175,699,600	64,490	1.4%	186,842,910	697,221	5.9%	6.05	72.62%	58.37

NOTA: 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).

Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: ESTADO DE MEXICO 5.6%, VERACRUZ 5.6%, QUERÉTARO 5.5%, CIUDAD DE MÉXICO 5.4%, y MORELOS 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2021

Para cada Emisión, el FOVISSSTE aportara los derechos que le corresponden de un conjunto de Créditos Hipotecarios otorgados a los Deudores Hipotecarios a favor del Fideicomiso correspondiente a dicha Emisión, a cambio de una contraprestación que el propio Fideicomiso liquidara con los recursos que se obtengan del público inversionista por la oferta y colocación de los CBF's correspondiente. Cada uno de los fiduciarios de los Fideicomisos correspondientes a cada Emisión conservará la propiedad de los Derechos de Crédito que le sean aportados por FOVISSSTE a fin de que, a partir del flujo de la Cobranza de dichos Derechos de Crédito se liquiden las cantidades que se adeuden a los Tenedores de los CBF's de la Emisión correspondiente.

Según se establezca en cada Fideicomiso, el Fiduciario emitirá una Constancia a favor de los Fideicomisarios en Segundo o Tercer Lugar.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor, incluyen: (i) todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios; (ii) los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito; (iii) todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble

relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (a) en su caso, de la Garantía del Crédito de Vivienda y, y (b) de los Derechos Derivados del Segura; y la totalidad de la Cobranza.

Los Derechos de Crédito deberán de cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso respectivo. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la obligación de substituir el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Cesión.

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, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Macrotítulo, 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 / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los CBF's devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Intereses"), que el Representante Común determinará el segundo Día Hábil de anticipación previo al inicio de cada Fecha de Pago y que regirá durante el Periodo de Intereses inmediato siguiente, con base a una tasa de rendimiento bruto anual del 4.15% (cuatro punto quince por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Determinación del Monto de Pago de Interés.

Los Intereses que devengan los CBF's se computan a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva (excluyéndola). Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

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

$$I_t = U_t \times SI_{t,t} \times \left[\left(\frac{T}{360} \right) \times N_t \right]$$

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.
- SI₁. Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.
- T. Tasa de interés real bruta anual, expresada en por ciento.
- N. Días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses t de que se trate.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será el 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 o en su defecto, el último valor dado a conocer por el Banco de México en la fecha más cercana a la Fecha de Pago. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

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

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 a la prelación de pagos establecida en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

En su caso, rendimiento mínimo:

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

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

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la Fecha de Vencimiento. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor realizará Amortizaciones Programadas conforme a lo establecido en el Calendario de Amortizaciones Programadas.

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar mediante transferencia electrónica a través de Indeval 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.

Con independencia de lo anterior, el Fiduciario Emisor pagará a cada Tenedor de Certificados Bursátiles Fiduciarios el principal del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante 240 (doscientos cuarenta) Amortizaciones Programadas mensuales y sucesivas de capital, que se irán realizando en cada Fecha de Pago conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en la Cláusula Décima Primera del Macrotítulo. Si una Fecha de Pago coincide con un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente. Lo anterior en el entendido que cualquier pago de capital que esté vigente a la Fecha de Vencimiento vencerá precisamente en dicha fecha.

Asimismo, el Fiduciario podrá sin que medie una Causa de Aceleración, realizar una Amortización Acelerada con los recursos que deriven de la Cobranza por Prepago, una vez aplicados los pagos establecidos conforme la cascada de pagos establecida en la Cláusula Décimo Segunda del Fideicomiso. En caso de que no se cumplan la totalidad de las Condiciones de Liberación y existan Excedentes en la Cuenta General, en cada Fecha de Pago el Fiduciario Emisor deberá efectuar pagos por concepto de Amortización Acelerada, por una cantidad equivalente a los Excedentes, según corresponda, para lo cual el Fiduciario 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 2 (dos) Días Hábiles de anticipación la realización de una Amortización Acelerada.

En el supuesto que se presente cualquier evento clasificado como Causa de Aceleración según le sea notificado por el Representante Común y/o el Administrador Maestro al Fiduciario, iniciará con el pago de la Amortización Acelerada en la siguiente Fecha de Pago en la que se decreta la Causa de Aceleración y se realizarán la misma, en términos de lo establecido en el párrafo anterior, hasta en tanto no se le notifique el término de la Causa de Aceleración que le dio origen a la Amortización Acelerada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Lo anterior, en el entendido que una vez que le sea notificado al Fiduciario, este informará por escrito de inmediato al Indeval, a la BMV y a la CNBV por escrito o a través de los medios que éstas determinen, la existencia de cualquier Causa de Aceleración.

Ninguna Amortización Acelerada dará lugar a penalización alguna. En caso de que se realice una Amortización Acelerada, 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 pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios corresponde a la Fecha de Vencimiento, esto es el 29 de junio de 2048.

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

La Fecha de Pago será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en que la presente Emisión esté vigente, y en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediato posterior. Lo anterior, con excepción de la última Fecha de Pago, la cual será en la Fecha de Vencimiento.

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

Fecha	Amortización UDIS
27-sep-19	4,262,929.49
28-oct-19	4,277,672.12
27-nov-19	4,292,465.74
27-dic-19	4,307,310.51
27-ene-20	4,322,206.63
27-feb-20	4,337,154.26
27-mar-20	4,352,153.59
27-abr-20	4,367,204.78
27-may-20	4,382,308.03

Fecha	Amortización UDIS
29-jun-20	4,397,463.52
27-jul-20	4,412,671.41
27-ago-20	4,427,931.90
28-sep-20	4,443,245.16
27-oct-20	4,458,611.39
27-nov-20	4,474,030.75
28-dic-20	4,489,503.44
27-ene-21	4,505,029.64
1-mar-21	4,520,609.53
29-mar-21	4,536,243.31
27-abr-21	4,551,931.15

27-may-21	4,567,673.25
28-jun-21	4,583,469.78
27-jul-21	4,599,320.95
27-ago-21	4,615,226.93
27-sep-21	4,631,187.93
27-oct-21	4,647,204.12
29-nov-21	4,663,275.70
27-dic-21	4,679,402.86
27-ene-22	4,695,585.80
28-feb-22	4,711,824.70
28-mar-22	4,728,119.76
27-abr-22	4,744,471.17
27-may-22	4,760,879.13
27-jun-22	4,777,343.84
27-jul-22	4,793,865.49
29-ago-22	4,810,444.27
27-sep-22	4,827,080.39
27-oct-22	4,843,774.05
28-nov-22	4,860,525.43
27-dic-22	4,877,334.75
27-ene-23	4,894,202.20
27-feb-23	4,911,127.98
27-mar-23	4,928,112.30
27-abr-23	4,945,155.35
29-may-23	4,962,257.35
27-jun-23	4,979,418.49
27-jul-23	4,996,638.98
28-ago-23	5,013,919.02
27-sep-23	5,031,258.82
27-oct-23	5,048,658.59
27-nov-23	5,066,118.54
27-dic-23	5,083,638.87
29-ene-24	5,101,219.78
27-feb-24	5,118,861.50
27-mar-24	5,136,564.23
29-abr-24	5,154,328.18
27-may-24	5,172,153.57
27-jun-24	5,190,040.60
29-jul-24	5,207,989.49
27-ago-24	5,226,000.45
27-sep-24	5,244,073.70
28-oct-24	5,262,209.46
27-nov-24	5,280,407.93
27-dic-24	5,298,669.34
27-ene-25	5,316,991.91
27-feb-25	5,335,381.85

27-mar-25	5,353,833.37
28-abr-25	5,372,348.72
27-may-25	5,390,928.09
27-jun-25	5,409,571.71
28-jul-25	5,428,279.82
27-ago-25	5,447,052.62
29-sep-25	5,465,890.34
27-oct-25	5,484,793.21
27-nov-25	5,503,761.45
29-dic-25	5,522,795.30
27-ene-26	5,541,894.96
27-feb-26	5,561,060.68
27-mar-26	5,580,292.69
27-abr-26	5,599,591.20
27-may-26	5,618,956.45
29-jun-26	5,638,388.67
27-jul-26	5,657,888.10
27-ago-26	5,677,454.97
28-sep-26	5,697,089.50
27-oct-26	5,716,791.93
27-nov-26	5,736,562.50
28-dic-26	5,756,401.45
27-ene-27	5,776,309.00
29-feb-27	5,796,285.41
29-mar-27	5,816,330.89
27-abr-27	5,836,445.70
27-may-27	5,856,630.08
28-jun-27	5,876,884.26
27-jul-27	5,897,208.48
27-ago-27	5,917,602.99
27-sep-27	5,938,068.04
27-oct-27	5,958,603.86
29-nov-27	5,979,210.70

27-dic-27	5,999,888.80
27-ene-28	6,020,638.41
28-feb-28	6,041,459.79
27-mar-28	6,062,353.17
27-abr-28	6,083,318.81
29-may-28	6,104,356.95
27-jun-28	6,125,467.85
27-jul-28	6,146,651.76
28-ago-28	6,167,908.93
27-sep-28	6,189,239.62
27-oct-28	6,210,644.07
27-nov-28	6,232,122.55
27-dic-28	6,253,675.31
29-ene-29	6,275,302.60
27-feb-29	6,297,004.69
27-mar-29	6,318,781.83
27-abr-29	6,340,634.29
28-may-29	6,362,562.31
27-jun-29	6,384,566.17
27-jul-29	6,406,646.13
27-ago-29	6,428,802.45
27-sep-29	6,451,035.39
29-oct-29	6,473,345.22
27-nov-29	6,495,732.21

27-dic-29	6,318,196.61
27-ene-30	6,540,738.71
27-feb-30	6,563,358.77
27-mar-30	6,586,057.05
28-abr-30	6,608,833.83
27-may-30	6,631,689.38
27-jun-30	6,654,623.97
28-jul-30	6,677,637.88
27-ago-30	6,700,731.38
29-sep-30	6,723,904.74
27-oct-30	6,747,158.24
27-nov-30	6,770,492.17
29-dic-30	6,793,906.78
27-ene-31	6,817,402.38
27-feb-31	6,840,979.23
27-mar-31	6,864,637.62
27-abr-31	6,888,377.82
27-may-31	6,912,200.13
29-jun-31	6,936,104.82
27-jul-31	6,960,092.18
27-ago-31	6,984,162.50
28-sep-31	7,008,316.06
27-oct-31	7,032,553.16
27-nov-31	7,056,874.07
28-dic-31	7,081,279.09
27-ene-32	7,105,768.51
29-feb-32	7,130,342.63
28-mar-32	7,155,001.73
27-abr-32	7,179,746.11
27-may-32	7,204,576.07

27-jun-32	7,229,491.89
27-jul-32	7,254,493.89
29-ago-32	7,279,582.35
27-sep-32	7,304,757.57
27-oct-32	7,330,019.85
28-nov-32	7,355,369.51
27-dic-32	7,380,806.83
27-ene-33	7,406,332.12
27-feb-33	7,431,945.68
27-mar-33	7,457,647.83
27-abr-33	7,483,438.86
29-may-33	7,509,319.08
27-jun-33	7,535,288.81
27-jul-33	7,561,348.35
28-ago-33	7,587,498.02
27-sep-33	7,613,738.11
27-oct-33	7,640,068.96
27-nov-33	7,666,490.86
27-dic-33	7,693,004.14
29-ene-34	7,719,609.12
27-feb-34	7,746,306.10
27-mar-34	7,773,095.41
27-abr-34	7,799,977.36
28-may-34	7,826,952.28
27-jun-34	7,854,020.49
27-jul-34	7,881,182.31
27-ago-34	7,908,438.07

27-sep-34	7,935,788.09
29-oct-34	7,963,232.69
27-nov-34	7,990,772.20
27-dic-34	8,018,406.95
28-ene-35	8,046,137.28
27-feb-35	8,073,963.50
27-mar-35	8,101,885.96
29-abr-35	8,129,904.98
27-may-35	8,158,020.90
27-jun-35	8,186,234.06
29-jul-35	8,214,544.78
27-ago-35	8,242,953.42
27-sep-35	8,271,460.30
28-oct-35	8,300,065.77
27-nov-35	8,328,770.16
27-dic-35	8,357,573.82
27-ene-36	8,386,477.10
27-feb-36	8,415,480.33
27-mar-36	8,444,583.87
27-abr-36	8,473,788.05
27-may-36	8,503,093.24
29-jun-36	8,532,499.77
27-jul-36	8,562,008.00
27-ago-36	8,591,618.28
28-sep-36	8,621,330.95
27-oct-36	8,651,146.39
27-nov-36	8,681,064.94
28-dic-36	8,711,086.96
27-ene-37	8,741,212.80
29-feb-37	8,771,442.83
29-mar-37	8,801,777.40
27-abr-37	8,832,216.88

27-may-37	8,862,761.63
28-jun-37	8,893,412.01
27-jul-37	8,924,168.40
27-ago-37	8,955,031.14
27-sep-37	8,986,000.63
27-oct-37	9,017,077.21
29-nov-37	9,048,261.27
27-dic-37	9,079,553.18
27-ene-38	9,110,953.30
28-feb-38	9,142,462.01
28-mar-38	9,174,079.69
27-abr-38	9,205,806.72
27-may-38	9,237,643.47
27-jun-38	9,269,590.32
27-jul-38	9,301,647.65
29-ago-38	9,333,815.85
27-sep-38	9,366,095.29
27-oct-38	9,398,486.37
28-nov-38	9,430,989.47
27-dic-38	9,463,604.98
27-ene-39	9,496,333.28
27-feb-39	9,529,174.76
27-mar-39	9,562,129.83
27-abr-39	9,595,198.86
29-may-39	9,628,382.25
27-jun-39	9,661,680.41
27-jul-39	9,695,093.72
27-ago-39	9,728,622.60
Total	1,590,170,000.00

El primer pago de Intereses se efectuó el día 27 del mes posterior a la Fecha de Emisión, esto es el 27 de septiembre de 2019 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

No aplica.

Lugar y forma de pago:

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

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 en forma individual al vencimiento de cada periodo de intereses, en la fecha señalada en el Macrotítulo, así como en el Suplemento.

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

El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, el pago se cubrirá al Día Hábil inmediato siguiente.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario:

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

Régimen fiscal:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta: (i) para personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales conforme a lo previsto en el artículo 54, 134 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, conforme a lo previsto en el artículo 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los CBF's deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBF's incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

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	19U
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB
Monto total	9,546,454,254.22
Número de valores	15,901,700
Valor nominal	84.45
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10,538 días
Fecha de vencimiento	2048-06-29
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera Emisión
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:

1 de enero al 31 de diciembre de 2021

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	22
Glosario de términos y definiciones:.....	22
Resumen ejecutivo:.....	35
Factores de riesgo:.....	43
Documentos de carácter público:.....	63
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	64
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	64
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	65
Patrimonio del fideicomiso:	65
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	66
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	75
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	76
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	76
[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:

- a. Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente reporte anual se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.
- b. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente reporte anual. Las referencias a “días” significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- c. Definiciones. La palabra “incluye”, “incluyendo” o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular: Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el Suplemento Informativo 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 la Emisión”: Significa un Porcentaje de Aforo igual al 25% (Veinticinco por ciento).

“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”: AFI Servicios, S.A. de C.V.

“Amortización Acelerada”: Significa el pago anticipado de las Amortizaciones Programadas establecido en el Calendario de Amortizaciones Programadas. Para efectos de claridad, las Amortizaciones Aceleradas tendrán como objetivo disminuir el plazo de la Emisión, por lo cual se aplicarán al pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios las cantidades que correspondan al pago anticipado de la última Amortización Programada a las siguientes en retroceso al Calendario de Amortizaciones Programadas.

Asimismo, las Amortizaciones Aceleradas se llevarán a cabo:

- a. Con los recursos derivados de la Cobranza por Prepago, una vez aplicado los pagos establecidos en la Sección 12.3 del Fideicomiso; y
- b. Con los Excedentes, siempre y cuando no se cumplan las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

“Amortización Programada”: Significa la amortización legal obligatoria programada del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que el Fiduciario, realizará conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en el Macrotítulo.

“Amortización Programada Pendiente”: Significa las Amortizaciones Programadas, que no hayan sido cubiertas en la fecha originalmente programada conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas establecido en el Macrotítulo.

“Anexo”: Significa, cada uno de los Anexos de este Suplemento que se incluyen al presente reporte Anual 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, AGROASEMEX, S.A., o cualquier otra compañía de seguros con la que FOVISSSTE haya contratado el Seguro de Daños.

“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 de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décima 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 General del Fideicomiso Emisor mediante recursos en efectivo

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

“Calendario de Amortizaciones Programadas”: Significa el calendario legal de Amortizaciones Programadas establecido en el Macrotítulo.

“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.

“Causa de Aceleración”: Significan, las siguientes causas o eventos que tienen como consecuencia que el Fiduciario retenga y aplique todos los Excedentes hasta en tanto no sean subsanados conforme a lo establecido en el Fideicomiso a la Amortización Acelerada de la Emisión.

- a. Si el Fideicomisario en Segundo Lugar realiza cualquier acto tendiente a invalidar, nulificar o dar por terminado el Fideicomiso o el Macrotítulo.
- b. La falta del pago oportuno y total de intereses o Amortizaciones Programadas en cualquier Fecha de Pago y de conformidad con el Calendario de Amortizaciones Programadas, según corresponda.
- c. Si el Fiduciario incumple sus obligaciones conforme a lo establecido en el Macrotítulo y/o cualesquier Documentos de la Operación y dicho incumplimiento se traduce en un Efecto Material Adverso.
- d. Si se presentan para el Administrador conflictos laborales de tal magnitud que afecten su funcionamiento ordinario, de tal forma que no pueda realizar total o parcialmente la administración a que se compromete en los términos del Contrato de Administración y dichos conflictos no son resueltos en un plazo de 90 (noventa) días contados a partir de que se hubieren suscitado, según sea determinado y confirmado por escrito al Representante Común por el propio Administrador.
- e. Si se presentan conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten el buen funcionamiento del Fiduciario o menoscaben los bienes y/o derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y dichos conflictos o situaciones no son resueltos a satisfacción del Representante Común, dentro de un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que se hubieren suscitado, según sea determinado y confirmado por escrito al Representante Común por el propio Administrador.
- f. Si los bienes o derechos de los que sea titular el Fiduciario son objeto de embargo decretado por cualquier autoridad, salvo que existan acciones legales razonables tendientes al levantamiento del embargo de que se trate y se informe al Representante Común sobre las mismas tan pronto como las inicie.
- g. Si el Fiduciario modifica el Fideicomiso sin obtener previamente el consentimiento de Representante Común o la Asamblea de Tenedores, en su caso, por escrito, salvo por lo previsto en la Sección 30.1 del Fideicomiso.

En el supuesto que se presente cualquier evento clasificado como Causa de Aceleración según sea notificado por el Representante Común y/o el Administrador Maestro, el Fiduciario deberá iniciar con el pago de la Amortización Acelerada en la siguiente Fecha de Pago en la que se decreta la Causa de Aceleración. En el entendido que seguirá proporcionando su Reporte de Saldos, en los términos previstos en el Fideicomiso.

Una vez que el Representante Común y/o el Administrador Maestro le haya notificado el inicio de una Causa de Aceleración y, como consecuencia, se inicie con la Amortización Acelerada, el Fiduciario deberá dar a conocer a Indeval, a la BMV y a la CNBV por escrito o a través de los medios que éstas determinen, la existencia de cualquier Causa de Aceleración y en su caso, el inicio y/o término de la Amortización Acelerada, según sea notificado por el Representante Común y/o el Administrador Maestro.

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

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

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

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

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

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

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

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

“Cobranza por Prepago”: Significan las cantidades derivadas del prepago de principal de los Derechos de Crédito que se liquiden en el Periodo de Cobranza que sean recibidas por el Administrador.

“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.

“Condiciones de Liberación”: Significan, los siguientes supuestos que tienen como consecuencia que el Fiduciario transfiera al Fideicomisario en Segundo Lugar los Excedentes:

- a. Que el Porcentaje de Aforo sea igual o mayor al Aforo de la Emisión;
- b. Que el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva se encuentre debidamente constituido;
- c. Que no exista incumplimiento al pago de Amortizaciones Programadas en los últimos 3 (tres) meses;
- d. Que no se haya actualizado ninguna Causa de Aceleración.

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

los Contratos de Cesión Adicionales respectivos. Lo anterior el entendido que el mismo deberá suscribirse por las partes en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "B" del Fideicomiso.

"Contador del Fideicomiso": Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décimo 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. Lo anterior, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "C" del Fideicomiso.

"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. Debiendo celebrarse el mismo, en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el Anexo "D" del Fideicomiso.

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

"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 4122 de fecha 19 de agosto de 2019 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 de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su calidad de Representante Común de los Tenedores.

"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.

"CUAE": Significan 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.

"Cuenta General": Significa, la cuenta bancaria abierta en Pesos por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o en cualquier otra entidad financiera con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte, en los términos y conforme lo previsto en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.1. 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, 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 la fecha de su cesión al Patrimonio del Fideicomiso no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad y respecto de los cuales el Fiduciario o el Administrador Maestro 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 sueldo básico que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 17, 163 y 189 de la Ley del ISSSTE.

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

“Día Hábil”: Significa, un “día hábil”, según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

“Distribuciones”: Significan, los pagos autorizados que el Fiduciario 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) el Contrato de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el Prospecto; (ix) en el Suplemento; y (x) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento

adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión, conforme éstos se modifiquen o complementen de tiempo en tiempo, según se establezca en cada documento.

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

“Emisión”: Significa, la Primera Emisión y oferta de CBF’s por el monto de hasta 1,590,170,000 (Mil quinientos noventa millones ciento setenta mil) UDIS que realice 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 01 de febrero de 2019, 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.

“Excedentes”: Significan las cantidades excedentes que se encuentren disponibles en la Cuenta General, una vez pagados los conceptos señalados en los incisos primero a séptimo, de la Sección 12.3. del Fideicomiso que, en su caso, deberá entregar el Fiduciario al Fideicomisario en Segundo Lugar en la cuenta que éste último le instruya por escrito, siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Liberación establecidas en el Fideicomiso.

“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 30 de junio de 2019, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

“Fecha de Determinación”: Significa, la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago, 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 la fecha de terminación de la Emisión, es decir el 29 de junio de 2048, o en la fecha en que la Emisión se dé por pagada en virtud de las Amortizaciones Programadas y Amortizaciones Aceleradas establecidas en el Macrotítulo.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”: Significa, los Tenedores de los CBF’s.

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

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

“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor” o “Contrato” o “Fideicomiso”: Significa el fideicomiso irrevocable, de administración y fuente de pago No. 4122 de fecha 19 de agosto de 2019, mediante el cual se implementará la Emisión, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo en términos del Fideicomiso.

“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.

“Fondo de Reserva”: Significa la cuenta de inversión mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso y manejada por éste en Casa de Bolsa Actinver, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver o en cualquier otra entidad financiera con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte, en términos y conforme lo establecido en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2. del Fideicomiso.

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

“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 y los Honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en términos de los Documentos de la Operación.

“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; 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; 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, previo consentimiento por escrito 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 entregar 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) HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero HSBC (“HSBC”); (ii) CI Casa de Bolsa S.A. de C.V. (“CI”); y (iii) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”), en su carácter de intermediarios colocadores.

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

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 lado 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.

“LFPDP”: Tiene el significado a que a dicho término se le atribuye en la Sección 22.17 de la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

“LTV”: Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Octava, Sección 8.1, inciso k) del Fideicomiso.

“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 o UDIS que corresponda a los Intereses pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago que se determinará de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Macrotítulo.

“Notificación de Causa de Aceleración”: Significa, la notificación entregada por el Administrador Maestro y/o Representante Común al Fiduciario informándole de la existencia de una Causa de Aceleración. El Fiduciario actuará de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, en virtud de la entrega de la respectiva Notificación de Causa de Aceleración, hasta el momento en que reciba una Notificación de Terminación de Causa de Aceleración, debiendo cerciorarse de la autenticidad de dicha Notificación de Causa de Aceleración

“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 Terminación de Causa de Aceleración”: Significa, la notificación entregada por el Administrador Maestro y/o Representante Común al Fiduciario informándole que una Causa de Aceleración se ha subsanado. El Fiduciario actuará de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, en virtud de la entrega de la respectiva Notificación de Terminación de Causa de Aceleración, debiendo cerciorarse de la autenticidad de dicha Notificación de Terminación Causa de Aceleración.

“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 y la Cobranza por Prepago, f) la Cuenta General y el Fondo de Reserva y el efectivo depositado en los mismos, g) cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda, h) los Inmuebles Adjudicados, i) los Recursos Derivados de Liquidación, j) 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, k) todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación, l) cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, m) todos los valores y otras inversiones conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario, n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente o los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a lo señalado en el Contrato Fideicomiso (ver Sección “IX.3. Contratos y Acuerdos - 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. Lo anterior con excepción del último Período de Cobranza, el cual terminará en la Fecha de Vencimiento.

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

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

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

“Porcentaje de Aforo”: Significa, el cálculo en porcentaje realizado en cada Fecha de Determinación que resulte de restar: (i) 1 (uno) menos (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se determinará en cada Fecha de Determinación, después de efectuar las distribuciones en relación a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Créditos Vigentes en el Fideicomiso del Periodo de Cobranza correspondiente.

“Programa”: Significa, la inscripción preventiva en el RNV, bajo la modalidad de programa, de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$14,000'000,000.00 (Catorce 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 153/12004/2019 de fecha 20 de agosto de 2019, 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.

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

“Recursos Derivados de la Emisión”: Significa. los recursos netos que se obtengan y sean depositados en la Cuenta General, derivados de 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 será emitido en la forma del Anexo “K”, que elaborará el Administrador Maestro con base en la información proporcionada por el Administrador y que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia a través de medios electrónicos para el Representante Común, al Administrador Maestro en su caso, al Auditor Externo y las Agencias Calificadoras en términos del Contrato de Administración.

“Reporte de Distribuciones”: Significa, el reporte que será emitido en la forma del Anexo “L”, que el Representante Común, con base en la información proporcionada por el Administrador Maestro y el Fiduciario, deberá elaborar y entregar al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, al o a los Tenedores de la Constancia en caso de ser distintos del Fideicomitente y en su caso previa solicitud al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras de conformidad con la Sección 12.2.1 c del Fideicomiso. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.

“Reporte de Saldos”: Significa, el reporte que será emitido en forma del Anexo “M”, que el Fiduciario deberá entregar mensualmente al Representante Común con copia al Administrador y al Administrador Maestro y, en su caso, previa solicitud que realicen al Fiduciario por escrito de conformidad con la Sección 12.2.1 b del Fideicomiso, al Auditor Externo, al o a los Tenedores de la Constancia (en caso de existir una cesión de Constancia) y a las Agencias Calificadoras.

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

“Representante Común”: Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, 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 o el Representante Común, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que: (i) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima 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 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 de capital no amortizado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Saldo Objetivo del Fondo de Reserva”: Significa, un monto equivalente a 3 (tres) veces el monto en Pesos que corresponda a los intereses y la Amortización Programada pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Distribución.

“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.

“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 relativo a la Emisión.

“Tabla de Amortización”: Significa los pagos de capital e interés programados durante la vida de 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 en su conjunto 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. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de las UDIs por cualquier motivo, se utilizará el método sustituto que Banco de México aplique y que se asemeje en mayor medida a la Unidad de Inversión, en cuanto a su fidelidad, para indicar las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“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 el presente Reporte Anual, Suplemento y Prospecto, incluyendo las secciones: “I.3. Factores de Riesgo” y “III. Operación de Bursatilización” del Prospecto.

Participantes.

Las partes relevantes de la operación se describen a continuación:

Participante	Nombre	Papel a desempeñar en la Transacción
--------------	--------	--------------------------------------

	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
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro y Auditor de la Cartera
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Intermediario Colocador
	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	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
	Afi Servicios, S.A. DE C.V.	Agente Estructurador
	Chávez Vargas Minutti Abogados S.C.	Despacho Legal Externo
	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Auditor Externo

La Operación.

El 19 de agosto de 2019, 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 General 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 llevó a cabo la emisión y colocación de los CBF's, a través de los Intermediarios Colocadores. Desde la fecha de la emisión y hasta en tanto el principal no sea amortizado en su totalidad, los CBF's causan interés sobre el saldo insoluto de Principal.

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.

Evolución de los Derechos de Crédito Fideicomitados.

A la Fecha de Corte (cierre de junio de 2019), los Derechos de Crédito a ser cedidos se encontraban conformados por 17,717 créditos hipotecarios, con un saldo insoluto total a dicha fecha de UMA 5,193,774 o su equivalente en Pesos \$13,337,145,832.00 (Trece mil trescientos treinta y siete millones ciento cuarenta y cinco mil ochocientos treinta y dos Pesos 00/100 M.N.). A continuación, se presenta una tabla con las principales características de los Derechos de Crédito:

Información General de la Cartera Emisión FOVISCB 19U	
Concepto⁽¹⁾	Monto
Saldo Insoluto-Ps	13,337,145,832
Fecha de Corte	30/06/2019
Número de Créditos totales	17,717
Saldo original promedio ponderado por crédito - Ps	831,098
Saldo insoluto promedio por crédito - Ps	801,999
Valor promedio ponderado de la garantía - Ps	970,863
Tasa de Interés promedio ponderado	5.89
Vencimiento legal del último crédito	29/06/2048
Antigüedad promedio ponderado - meses	30.63
Plazo remanente promedio ponderado - meses	329
Salario actual promedio ponderado del acreditado - VSM	6.54
Edad actual promedio ponderado del acreditado - años	42
LTV original promedio ponderado	89.00
LTV actual promedio ponderado	75.99
Créditos originados en los años 2015, 2016, 2017 y 2018	
Concentración por estados - % de saldo insoluto	
Top 3	17.71
Top 5	28.72
Concentración por dependencias - % de saldo insoluto	
Top 3	10.56
Top 5	16.53

⁽¹⁾Todos los promedios ponderados son respecto del saldo insoluto de los créditos en Ps.

Es importante mencionar que la información aquí presentada sobre los Derechos de Crédito podrá variar de manera insignificante, sin embargo, en todo momento se ha respetado 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), a la fecha de corte:

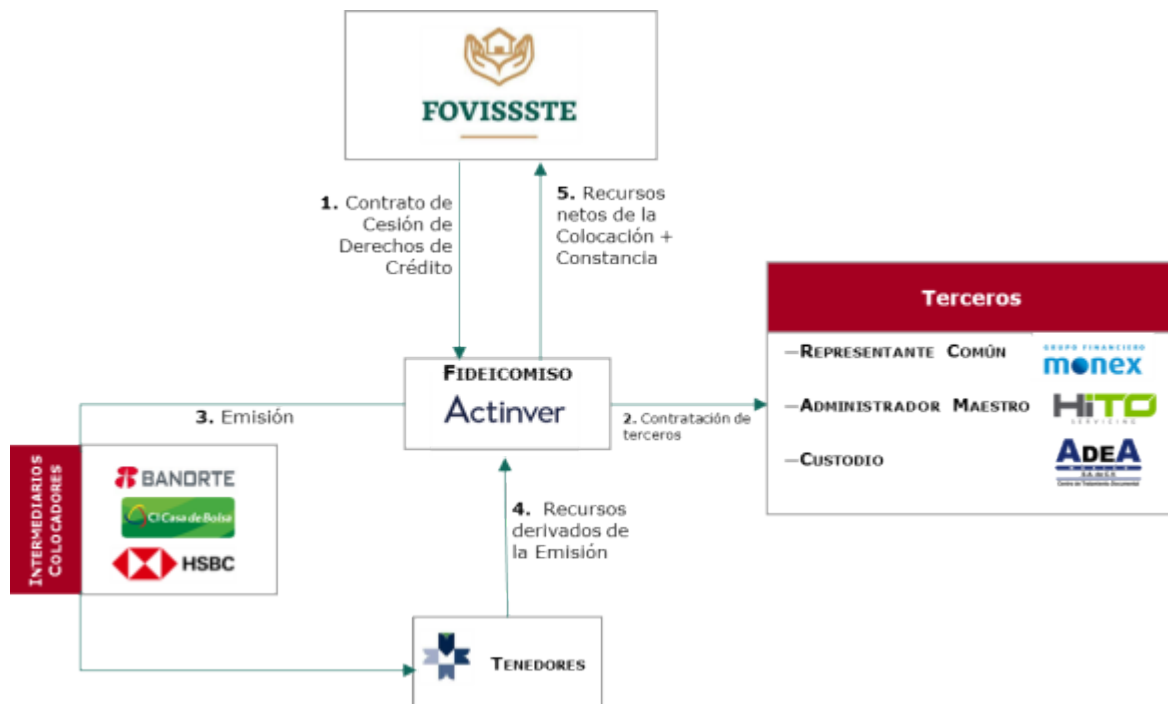
Año	Créditos	Saldo Insoluto Moneda	Saldo Insoluto Pesos	Capital Pagado Moneda	Capital Pagado Pesos	Interés Pagado Moneda	Interés Pagado Pesos
2015	3,409	1,010,187 \$	2,594,661,489	124,606	265,541,186	34,199	72,880,387
2016	5,693	1,725,238 \$	4,426,129,258	229,021	508,502,289	110,466	245,279,471
2017	5,084	1,480,090 \$	3,801,503,278	257,339	587,981,767	218,971	501,249,378
2018	3,531	979,115 \$	2,514,851,806	272,556	660,429,641	311,463	759,436,877
2019				74,401	189,120,564	155,700	396,672,541
Total General	17,717	5,192,690 \$	13,837,145,832	867,924	2,211,695,447	830,799	1,976,617,865

En la sección “Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos” se detalla la información de referencia.

Estructura de la Operación.

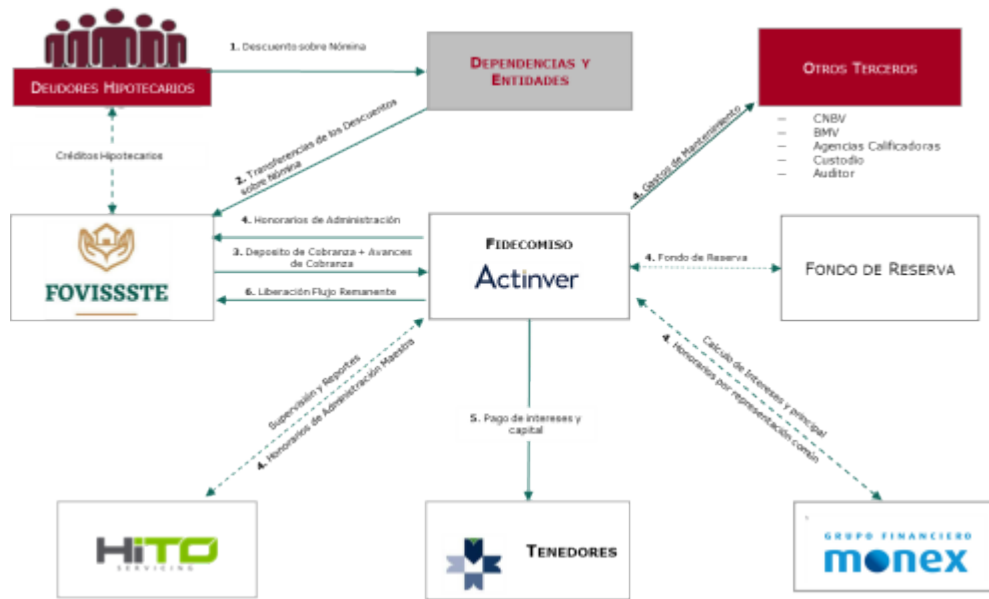
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:

a.

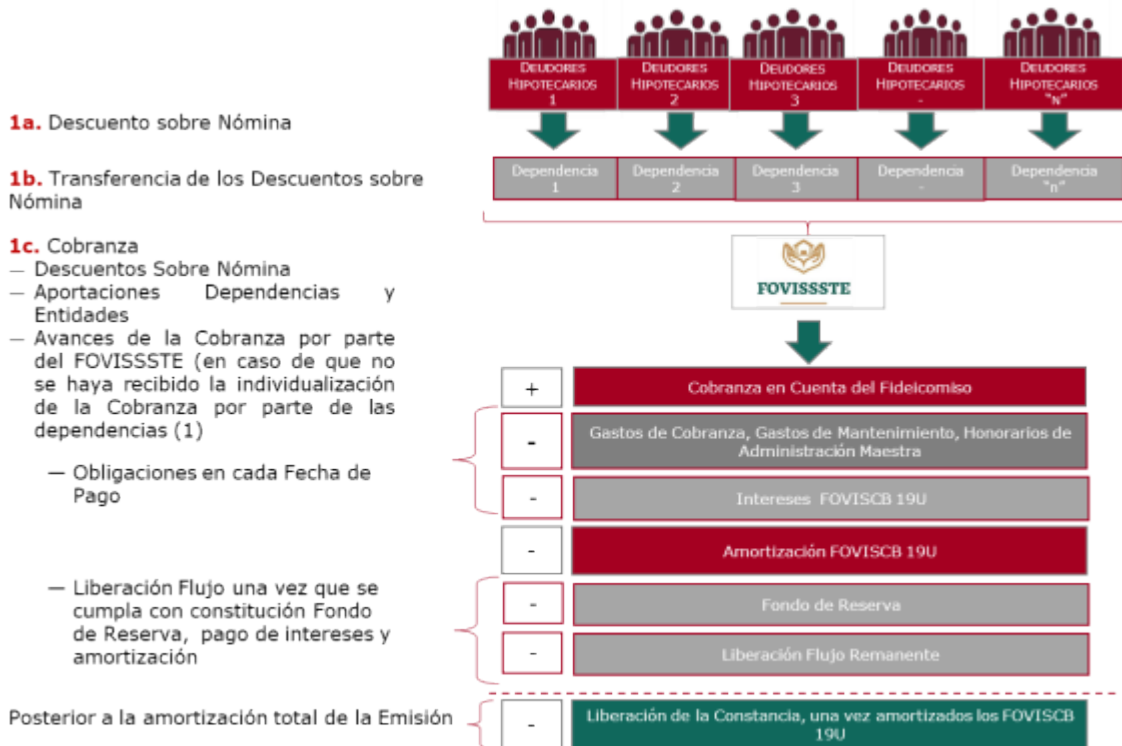


Al momento de la Emisión:

b. Durante la vigencia de la Emisión:



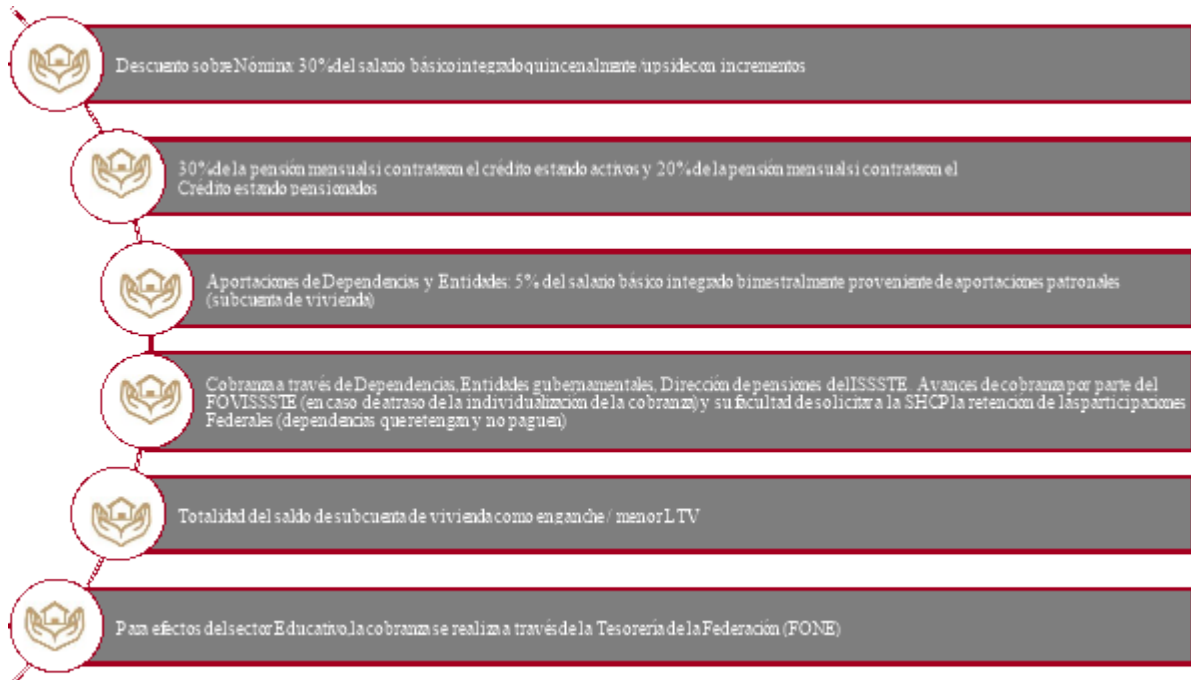
El siguiente diagrama muestra de manera esquemática cómo se aplicarán los recursos de la Cobranza, durante la vida



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

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

Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina.



LTV Promedio del Portafolio de 76.00%	Amortizaciones de Capital y pago de Intereses programados, manteniendo en todo momento el AAA
HITO como Administrador Maestro con calificación AAFC2+(mex) con perspectiva estable por parte de Fitch Ratings	Facultades de cobranza sobre dependencias y entidades via la afectación de participaciones federales (Art. 22 Ley del ISSSTE)
Auditoria Inicial de criterios de elegibilidad de la cartera por parte de HITO	Favorable desempeño del FOVISSSTE materializado en niveles mínimos de cartera vencida
Capacidad gerencial y estructura organizacional	Nómina de empleados del sector educativo concentrada en un solo pagador, la Tesorería de la Federación
Gestión ordenada y eficiente de cartera hipotecaria	Sistema de pagos basado en descuentos de nómina
Servicio al cliente y capacidad de manejo de descuentos adecuada	Automatización de procesos que permiten tener control de las diferentes etapas de gestión
FOVISSSTE tiene calificación de Contraparte mxAAA y AAFC2+(mex) "Superior al promedio" como Administrador de Activos por parte de S&P y Fitch Ratings, respectivamente	FOVISSSTE podrá realizar avances de cobranza
Expedientes de crédito auditados por HITO y custodiados por tercero independiente (AdeA)	FOVISCB 19U tiene calificación de AAA.mx(sf) de Moody's y HR AAA(E) de HR Ratings

Principales fortalezas de la Emisión FOVISCB 19U.

Principales eventos relevantes ocurridos durante el periodo que se reporta.

EVENTOS RELEVANTES DE LA CALIFICADORA

Fecha: 02 agosto 2021

Asunto: 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 Fiduciarios¹ 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.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA

Fecha: 09 noviembre 2021

Asunto: Ratificación de PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditor externo del Fideicomiso 4122 en relación con la auditoría a realizarse a los estados financieros anuales del Fideicomiso 4122 correspondientes al ejercicio fiscal del 2021

En cumplimiento a la obligación prevista en el Artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), del fideicomiso de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número 4122 (el "Fideicomiso 4122" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda), por este medio, informa al público inversionista que según le fue instruido por el Fideicomitente, el Fiduciario ha contratado al despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., quien en términos de lo previsto en el Fideicomiso 4122 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 4122 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 4122 correspondientes al ejercicio fiscal del 2021.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

INFORMACIÓN FINANCIERA 2021

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

	2021	2020	2019
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,348	194,777	165,333
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	332,646	1,435,049	818,218

Otras cuentas por cobrar	256,675	224,664	221,453
Total activo circulante	788,669	1,854,490	1,205,004
Activo no circulante			
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	11,906,605	11,152,875	12,146,431
Total activo no circulante	11,906,605	11,152,875	12,146,431
Total activo	12,695,274	13,007,365	13,351,435
Pasivo circulante			
Certificados bursátiles	359,919	363,972	824,255
Otras cuentas por pagar	3,804	34,367	4,180
Total pasivo circulante	363,723	398,339	828,435
Pasivo no circulante			
Certificados bursátiles	9,088,718	9,200,740	9,185,867
Total pasivo no circulante	9,088,718	9,200,740	9,185,867
Total pasivo	9,452,441	9,599,079	10,014,302
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	3,325,062	3,325,062	3,325,062
Resultado de ejercicios anteriores	83,224	12,071	
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153	12,071
Total patrimonio	3,242,833	3,408,286	3,337,133
Total pasivo y patrimonio	12,695,274	13,007,365	13,351,435

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

	2021	2020	2019
Ingresos por intereses	1,173,409	1,122,051	397,436
Gasto por intereses	(1,111,650)	(728,560)	(324,421)

Margen bruto	61,759	393,491	73,015
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(172,076)	(267,470)	(35,642)
Margen financiero	(110,317)	126,021	37,373
Gastos de administración	(55,136)	(54,868)	(25,302)
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153	12,071
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral	(165,453)	71,153	12,071

Factores de riesgo:

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

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

Activos Limitados del Fideicomiso.

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

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

Requisitos de Elegibilidad.*Cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad.*

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

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

Substitución o Readquisición de Derechos de Créditos No Elegibles.

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

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

Determinación de la Cartera Vencida del FOVISSSTE.

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

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

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

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

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

El Representante Común podrá realizar las verificaciones y basará su análisis en la información que le sea proporcionada por el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y el Administrador Maestro.

El Representante Común podrá revisar el cumplimiento de tiempo y forma de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Operación, será a través de la información que sea generada y proporcionada por las partes de los Documentos de la Operación, asumiendo el Representante Común sin responsabilidad alguna que la información presentada por dichas partes y/o terceros autorizados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar de dicha información para sus funciones de verificación.

Las visitas del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Administrador Maestro la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de los Documentos de la Operación de los que el Representante Común es parte. Al ser facultades (más no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, así como los Descuentos sobre Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE depositará en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente (Ver "Sección IV.4 – FOVISSSTE como Administrador") serán la principal fuente de pago para la amortización de los Derechos de Crédito cedidos a favor del Fiduciario Emisor para beneficio del Patrimonio de cada Fideicomiso. El pago puntual y completo de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el entero de los Descuentos sobre Nómina que hagan las Entidades y Dependencias depende, entre otros factores, de la situación financiera de las Dependencias y Entidades así como del cumplimiento de sus obligaciones legales.

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

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

No obstante, la Ley del ISSSTE en su Artículo 22, otorga facultades al FOVISSSTE para notificar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el descuento a través de participaciones federales, de los montos omitidos por conceptos del 5% correspondiente a la aportación patronal de la subcuenta de vivienda y el 30% correspondiente al descuento

para amortización del crédito hipotecario. Los descuentos consideran el pago del principal más los accesorios correspondientes a intereses moratorios, recargos y actualización hasta la fecha en que dichos importes son depositados en las cuentas de FOVISSSTE. Este procedimiento lo aplica FOVISSSTE a partir del año 2008.

Deudores Hipotecarios.

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

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

- a. FOVISSSTE como Administrador.
En virtud de los distintos Contratos de Administración que celebre el FOVISSSTE con el Fiduciario Emisor respecto a cada Emisión, FOVISSSTE será responsable de la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios. El pago oportuno de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para pagar en forma total las cantidades adeudadas bajo los CBF's depende directamente del desempeño que FOVISSSTE tenga como Administrador. En la medida en que el desempeño del FOVISSSTE como Administrador no sea adecuado o bien, en caso de que el FOVISSSTE incumpla con sus obligaciones bajo los distintos Contratos de Administración, puede tener como resultado que el Patrimonio de cada Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.
- b. El FOVISSSTE es el Administrador Único en los Fideicomisos.
La principal fuente de repago de los Créditos Hipotecarios son las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina que éstas depositan a favor del FOVISSSTE por cuenta de los Deudores Hipotecarios. El FOVISSSTE tiene la facultad y obligación legal del cobro de las Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En virtud de que legalmente sólo el FOVISSSTE puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el FOVISSSTE será Fideicomitente y administrador único del Fideicomiso y no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

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

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

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

d. Otorgamiento de Prórrogas bajo los Créditos Hipotecarios.

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

e. Cartera vencida.

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

f. Responsabilidad limitada.

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

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

El cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, los cuales incluyen sin limitar el mantenimiento del Seguro, el pago de gastos derivados de procesos extrajudiciales y judiciales de cobro, dependerá de los flujos que se deriven de la Cobranza de los Derechos de Crédito. En la medida en la que la Cobranza no arroje los flujos necesarios

para realizar dichos pagos, se corre el riesgo que dichos pagos no sean realizados, afectando negativamente el Patrimonio del Fideicomiso.

h. Incumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Administración.

Cualquier incumplimiento por parte del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración podrían afectar el buen desempeño de la Cobranza con respecto a los Derechos de Crédito. De lo anterior, traería como consecuencia, que el Patrimonio del Fideicomiso pudiera verse afectado negativamente.

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

Las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, serán cubiertas con el producto de la Cobranza de los Derechos de Crédito. Los acreedores correspondientes no podrán presentar "reclamación" alguna en contra del Administrador, en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con cantidades suficientes para hacer frente a dichos pagos.

j. Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía.

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

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

k. Incremento de Costos.

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

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

l. Incumplimiento en la Presentación de Información.

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

m. Controles en la estructura de la Estructura e Integridad de la veracidad de la información.

Existe la posibilidad de que los controles de la estructura, integridad y veracidad de la información con respecto a los Derechos de Crédito transmitidos en favor del Fideicomiso Emisor no sean marcados con la

leyenda que permita distinguirlos e identificarlos. De lo anterior, traería como consecuencia, que el Patrimonio del Fideicomiso pudiera verse afectado negativamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cobranza extrajudicial y judicial.

a. Duración de los procesos.

En el caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Crédito Hipotecario, se requiera de un proceso de cobranza extrajudicial o judicial, el Patrimonio de cada Fideicomiso dejará de obtener los pagos correspondientes a dicho Crédito Hipotecario por el período que dure dicho proceso, afectando así el flujo de pagos hacia el Patrimonio del Fideicomiso. Es difícil determinar la duración de un proceso judicial de Cobranza así como la rapidez con que el Inmueble respectivo pueda ser adjudicado y vendido por el Administrador. En tanto no termine dicho proceso judicial y el Inmueble respectivo no sea adjudicado y vendido, los reembolsos del valor nominal de los CBF's y el pago de intereses sobre los mismos podrían verse afectados.

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

b. Ejecución de Garantías.

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. El FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas 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.

Administrador Maestro.

a. Contratación, sustitución o renuncia.

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

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

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

b. Responsabilidad limitada.

El Administrador Maestro será responsable únicamente de sus obligaciones contraídas dentro de los Contratos de Administración Maestro y de Fideicomiso. El incumplimiento a las obligaciones del Administrador Maestro podría tener un impacto negativo en la Cobranza. Lo anterior, podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

c. Posible imposibilidad del Administrador Maestro de verificar las cuentas bancarias del Administrador.

Es posible que el Administrador Maestro no pueda verificar las cuentas bancarias del Administrador, derivado de la falta de consentimiento de la institución financiera correspondiente. Lo anterior implicaría que, el Administrador Maestro tendría que recibir la información directamente del Fiduciario, lo que podrá afectar su capacidad de supervisión conforme a lo establecido en el Contrato de Administración Maestra.

Información histórica y comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios.

Los posibles adquirentes de los CBF's, deberán tomar en cuenta en su análisis, que FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el Prospecto respecto de la cartera total del FOVISSSTE en su calidad de Administrador y la que se revele en los

correspondientes Suplementos. La información que se presenta en el Prospecto y en los Suplementos corresponde únicamente al comportamiento histórico observado hasta la fecha de elaboración de los documentos y la aportación de Derechos de Crédito a cada Fideicomiso. Cambios en las políticas de administración de FOVISSSTE, variación de las condiciones macroeconómicas entre otros eventos pueden hacer que el comportamiento futuro de los créditos difiera de la información histórica presentada. Derivado de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede contar con menos recursos líquidos, afectando negativamente la capacidad de pago de los CBF's.

Deterioro del valor de las garantías.

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

Seguros de Daños.

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

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

Garantía del Crédito de la Vivienda.

Conforme a lo establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, los Créditos Hipotecarios deberán estar cubiertos por un seguro a cargo del FOVISSSTE para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. No obstante, lo anterior, el FOVISSSTE ha optado por asumir la obligación de pago del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios únicamente en caso de muerte o invalidez total o permanente del Deudor Hipotecario de acuerdo a los procedimientos internos de FOVISSSTE. Por lo anterior, existe el riesgo de que el FOVISSSTE se retrase en el pago de las cantidades correspondientes a la Garantía del Crédito de la Vivienda o no

honre dicha obligación en caso de que no se cumplan los requisitos internos del FOVISSSTE establecidos al respecto. Lo anterior podría ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectaría en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

El Fideicomitente es el Administrador de los Derechos de Crédito.

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

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

Incumplimiento de Obligaciones Fiscales.

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

Factores de Riesgo Económicos y Políticos.

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

En atención a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios, a la fecha de cesión de los mismos al Patrimonio del Fideicomiso y a las condiciones macroeconómicas prevalecientes a esa fecha y en la actualidad, no se cuenta con información histórica para la formulación de estudios o proyecciones sobre el comportamiento en el pago de los Créditos Hipotecarios ante escenarios económicos y/o políticos adversos según se describe en el párrafo anterior. De presentarse alguno de los referidos escenarios adversos la solvencia y capacidad de pago de las Dependencias y Entidades y los Deudores Hipotecarios pudiera verse afectada y como consecuencia pudiera existir un impacto desfavorable sobre el Patrimonio del Fideicomiso lo cual puede afectar en forma negativa el comportamiento esperado de la amortización de los CBF's.

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

Situación Económica Mundial.

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

Modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

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

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

- a. Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM o UMA.

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

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

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

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

- b. No se asume una recuperación significativa de parte de los Deudores Hipotecarios morosos.

Como se describe más adelante, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina depositados a favor del FOVISSSTE son la principal fuente de pago para la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y en caso de que los Deudores Hipotecarios no mantengan una relación laboral en el sector público que genere dichas Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el pago total de las cantidades adeudadas bajo los CBF's dependerá de que los Deudores Hipotecarios cumplan con sus obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios mediante Aportaciones Directas. Si bien el FOVISSSTE se encuentra en el proceso de implementar y modernizar sus procesos de cobranza

para recuperar cantidades adeudadas por deudores morosos, para las proyecciones de la transacción (las cuales pueden no materializarse en caso de cambios adversos en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo excedan el valor de la Constancia, es posible que el Patrimonio del Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para pagar en forma oportuna y total las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

c. Cascada de Pagos.

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

Responsabilidad Limitada del Fiduciario.

- a. El Fiduciario no será responsable en ningún momento acerca de la veracidad, exactitud y alcances del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad que le entregue FOVISSSTE en su calidad de Cedente.
- b. El Fiduciario con respecto a sus obligaciones de revisión y verificación de información será a través de la información que sea generada y proporcionada por el Administrador, el Administrador Maestro y el Representante Común.
- c. En ningún momento el Fiduciario tendrá la obligación o responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, y en general si se cumplieron o no los Requisitos de Elegibilidad.
- d. El Fiduciario no tendrá la obligación o responsabilidad de determinar la autenticidad de cualquier reporte, identificación o poder, que le sean entregados por las partes de los Documentos de la Operación.
- e. El Fiduciario no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar si las Hipotecas sobre los Inmuebles fueron otorgadas e inscritas de conformidad con la legislación aplicable, ni sobre la validez de la cesión de los Derechos de Crédito a favor del Fideicomiso, ni la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario del Seguro, ni por ninguna otra responsabilidad.

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

Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. El FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que los mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario Emisor con el Administrador, el Administrador estará obligado a

pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y 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 por parte del Administrador Maestro.

Pueden existir retrasos en la generación de los Reportes que se estipulan en el Fideicomiso como son el Reporte de Cobranza por parte del Administrador Maestro, debido a que éste a su vez no reciba la información que requiere para la elaboración del mismo por parte del Administrador. 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.

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

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

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

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

- a. Forma de amortización de los CBF's.

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

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

variables sea igual a la experiencia observada y por lo tanto tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice.

El principal de los CBF's será pagado en base a la Cobranza que se haga de los Derechos de Crédito.

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

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

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

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

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

- c. Falta de Pago de intereses y principal.

Ante la falta de pago de (i) los intereses devengados en una Fecha de Pago y (ii) del monto de principal en la Fecha de Vencimiento, no se contempla el pago de intereses moratorios. En caso de que ocurra un evento de esta naturaleza, los Tenedores podrán solicitar al Fiduciario Emisor el pago de las cantidades adeudadas, sin embargo, en virtud de que las cantidades adeudadas bajo los CBF's se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y éste está constituido, principalmente, por los Derechos de Crédito, el Fiduciario Emisor sólo podrá pagar las cantidades adeudadas, en la medida en que exista Cobranza con respecto a los Derechos de Crédito o, en su caso, se ejecuten las Hipotecas. Considerando que en México no existe un mercado secundario para los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario Emisor no podrá ceder los mismos para acelerar la recuperación de recursos líquidos. Derivado de lo anterior, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's.

d. Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

Comportamiento de los Derechos de Crédito.

Los posibles adquirentes de los CBF's, deberán tomar en cuenta en su análisis, que no existe revisión respecto al comportamiento de los Derechos de Crédito, ni previo ni posterior a la Emisión de los CBF's.

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

La amortización de los Créditos Hipotecarios se determina como un porcentaje fijo que se descuenta del salario del Trabajador (Descuento sobre Nóminas) y un porcentaje fijo del 5% (cinco por ciento) del salario diario integrado del Trabajador que es pagado por la Dependencia o Entidad en la que labore el acreditado como Aportación y enterado al FOVISSSTE. Cuando el Trabajador recibe un aumento de sueldo, o el SM aumenta, el monto de las amortizaciones por concepto de Descuento sobre Nómina y Aportaciones de las Dependencias y Entidades aumenta proporcionalmente.

Comparando dicho comportamiento con la amortización de un crédito hipotecario tradicional, dicho aumento en el monto del pago podría ser considerado como un prepago del Crédito Hipotecario, sin embargo, dicho pago es automático y no depende de la voluntad del Deudor Hipotecario. No es posible para el FOVISSSTE determinar claramente el importe de dichos aumentos en los pagos y por lo tanto no se cuenta con un historial consistente que muestre el índice de prepago de los Créditos Hipotecarios. En el pasado, el FOVISSSTE no ha experimentado prepagos voluntarios significativos por parte de los Deudores Hipotecarios, distintos de los que resulten del aumento a sus salarios.

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

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

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

los Créditos Hipotecarios cedidos a los Fideicomisos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada uno de los respectivos Suplementos Informativos.

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

Estimaciones Futuras.

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

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

Bajo los términos del Contrato de Administración, el FOVISSSTE no tiene la obligación de abrir una cuenta especial para recibir la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. Por lo tanto, las cantidades derivadas de los Créditos Hipotecarios serán depositadas en la Cuenta del FOVISSSTE junto con los recursos del FOVISSSTE. La Cobranza será transferida periódicamente por el Administrador a la Cuenta del Fideicomiso correspondiente una vez que sea individualizada. Aunque existe una identificación de los pagos recibidos por cuenta de cada acreditado, existe un riesgo operativo de que dichos fondos puedan confundirse con los fondos propios del FOVISSSTE o que la individualización de los pagos sea más tardada de lo esperado, en cuyo caso, la liquidez del Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

Para aquellas Emisiones que cuenten con la figura de Administrador Maestro, éste realizará una conciliación periódica de la Cobranza. No obstante lo anterior, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del FOVISSSTE con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que éstas sean transferidas a la Cuenta del Fideicomiso.

El Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es un Fiduciario.

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

Posible transferencia de la Constancia.

En cada Suplemento el tenedor inicial de la(s) Constancia(s) será el FOVISSSTE. En tanto el FOVISSSTE sea titular de la(s) Constancia(s), tendrá un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios. Sin embargo, diversas disposiciones normativas mandatan al FOVISSSTE a dar seguimiento a la cartera cedida y a administrar la cartera. En caso de que el FOVISSSTE cediera el 100% de su(s) Constancia(s) a un tercero,

lo cual no es posible porque sólo se puede ceder hasta el 50%, el interés de dicho tercero se verá disminuido respecto del interés del FOVISSSTE, en perjuicio de los Tenedores. Sin perjuicio de lo anterior, FOVISSSTE operativamente no diferencia entre los créditos cedidos y su cartera propia, por lo que el ceder la constancia no implica un cambio en operatividad del Fondo. No obstante, FOVISSSTE, como tenedor inicial de la Constancia, podrá tener el derecho de ceder parcialmente la titularidad de la(s) Constancia(s), según se estipule para cada Emisión.

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

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

En caso de que FOVISSSTE llegara a readquirir Derechos de Crédito por un monto mayor o equivalente al 20% de las obligaciones de los CBF's, y no cumpliera con las obligaciones de divulgación a que hace referencia el Título IV de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, ésta podrá, con fundamento en el Artículo 107 de la LMV suspender la cotización de los CBF's. En caso de que esto sucediera, la valuación de los CBF's se podría ver afectada negativamente y podría dejar de existir el mercado secundario para dichos CBF's, por lo que los inversionistas se podrían ver afectados.

Régimen Fiscal de los CBF's.

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

Implementación de IFRS.

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

Por otro lado, el Fideicomitente prepara su información financiera conforme a las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento" emitidas por la CNBV.

Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.

La validez y exigibilidad del Contrato de Cesión y de la cesión de los Derechos de Crédito al Fiduciario 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.

Violaciones a la Seguridad de la Información.

Ciertos ataques de carácter cibernético y/o informático y otras violaciones a la seguridad de las redes del FOVISSSTE, así como a su tecnología de la información, podrían tener un efecto material adverso en las actividades del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y en su caso del Administrador Maestro, según resulte aplicable en términos de los Documentos de la Operación.

Custodia de los Expedientes de Crédito/Retraso en la Ejecución de Derechos.

En términos de cada Contrato de Administración, las partes acordarán designar a una persona moral como custodio, quien se obligará a llevar a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito en estricto apego a lo establecido en el presente Contrato a cargo del Administrador.

Asimismo, en caso que los Expedientes de Crédito se extravíen o desaparezcan, la ejecución de dichos Derechos por parte del Fiduciario podría retrasarse por la falta del documento base de la acción para ejercer su cobro.

Riesgo Cambiario.

Durante los últimos años se ha experimentado una crisis financiera en diversos países del mundo. En México, esta crisis financiera ha tenido como consecuencia fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al dólar de los Estados Unidos de América y otras monedas, el incremento en la inflación, la contracción de la economía, la reducción en la liquidez del sector bancario, la reducción en las remesas enviadas por mexicanos desde el extranjero y el incremento en las tasas de desempleo. No existe seguridad de que la crisis financiera mundial no impactará en mayor medida a México. Un mayor impacto de la crisis financiera mundial podría afectar negativamente al Fideicomitente y podría también afectar negativamente la situación económica o la solvencia de los Deudores y su capacidad de pago de los Derechos al Cobro, lo que también puede afectar de forma negativa el Patrimonio de los Fideicomisos y su capacidad de pagar las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Repercusiones esperadas por el COVID-19.**i. Impactos de la pandemia COVID 19**

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

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, 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 PAGO ALGUNO A LOS PARTICIPANTES DE UNA EMISIÓN EFECTUADA AL AMPARO DEL PROGRAMA.

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente reporte anual, así como los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV desde la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, la CNBV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México.

BMV www.bmv.com.mx	CNBV www.gob.mx/cnbv
FIDUCIARIO www.actinver.com	ADMINISTRADOR www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/relacion-con-los-inversionistas

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

-Por parte del Fiduciario Emisor a Nallely García Rubio y/o a Yael Arroyo Puón, al teléfono +52 55 1103.6600, a la dirección de correo electrónico FiduciarioADM@actinver.com.mx, o acudir directamente a sus oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México.

-Por parte del Representante Común será la Lic. Paola Alejandra Castellanos García, e-mail: pcastellanos@monex.com.mx y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez e-mail: altapia@monex.com.mx para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.11000, Ciudad de México. Teléfono 5231-0824 y 5231-0161, respectivamente.

-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-4122 FOVISCB 19U	2019	2020	2021	2022
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	X	

SEPTIEMBRE	X	X	X	
OCTUBRE	X	X	X	
NOVIEMBRE	X	X	X	
DICIEMBRE	X	X	X	

ANEXO N BIS 1

F-4122 FOVISCB 19U	2019	2020	2021
EJERCICIO	X	X	X

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

F-4122 FOVISCB 19U	2019	2020	2021
EJERCICIO	X	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 Emisión.

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

Los derechos de valores inscritos en el registro no han presentado cambios significativos a la fecha del presente Reporte Anual.

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico: No

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso está 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 y la Cobranza por Prepago.
 - f) La Cuenta General y el Fondo de Reserva y el efectivo depositado en los mismos.
 - g) Cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda.
 - h) Los Inmuebles Adjudicados.
 - i) Los Recursos Derivados de Liquidación.
 - j) 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.
 - k) Todos los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación.
 - l) Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.
 - m) Todos los valores y otras inversiones conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario.
 - n) Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente o los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a lo señalado en el Contrato 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 12 (doce) meses.

En las siguientes tablas, se muestra un resumen de las principales características de los Derechos de Crédito en las fechas que se señalan, elaboradas con información proporcionada por 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.

AÑO DE ORIGINACIÓN DEL CRÉDITO	17,503	100%	\$12,725,863,759	4,670,985	100%	\$13,639,177,362	\$726,652	5.9%	6.47	70.20%	60.56
Año	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
2015	3,343	19%	2,436,472,672	894,299	19.1%	2,556,463,561	728,828	5.9%	6.70	68.67%	78.37
2016	5,614	32%	4,210,495,075	1,545,448	33.1%	4,453,562,199	749,999	5.9%	6.62	70.62%	64.75
2017	5,043	29%	3,674,180,227	1,348,595	28.9%	3,877,917,583	728,570	5.9%	6.34	71.51%	54.28
2018	3,503	20%	2,404,715,785	882,643	18.9%	2,751,234,019	686,473	5.9%	6.16	69.04%	44.76

Fuente Hito con datos de Fovissste

Fecha de corte:	31-dic-20	31-dic-21
Número de Créditos Hipotecarios:	17,634	17,503
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	12,925,213,200	12,725,863,759

Saldo Promedio Original:	752,873.04	752,873.04
Saldo Promedio Remanente:	732,804.92	726,652.42
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	233.95	224.89
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	72.48%	70.20%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.89%	5.88%

Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	16.73%	16.70%
Top 5	28.69%	28.63%

* Top se refiere a los siguientes estados: Estado de México, Veracruz, Querétaro, Ciudad de México y Morelos
Fuente Hito con datos de Fovissste

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

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

Desempeño de los activos

En las siguientes tablas se presentan los ingresos generados durante el periodo reportado como producto del desempeño de los bienes fideicomitidos.

Resumen de Cartera Total	31-dic-20	31-dic-21
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	13,043,521,520	12,870,191,000
Saldo Inicial de Principal	12,992,140,173	12,796,251,921
Saldo Inicial de Intereses	51,381,348	73,939,079
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	64,510,693	66,085,472
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,416,280	4,302,690
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0
Ajuste de Principal	0	0
Intereses Pagados del Periodo	82,215,622	66,874,079
Intereses Devengados en el Periodo	65,312,942	64,404,092

Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	12,959,691,867	12,797,332,851
Saldo Final de Principal	12,925,213,200	12,725,863,759
Saldo Final de Intereses	34,478,667	71,469,092

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

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

La composición de los activos al cierre del periodo reportado del número y saldo de los derechos fideicomitidos, por tipo de activo, por entidad federativa, deudores, tasa de interés aplicable, vida y plazo, periodo de amortización, se muestran a continuación.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	17,503	100%	\$12,725,863,759	4,670,985	100%	\$13,639,177,362	\$ 726,652	5.9%	6.47	70.20%	60.56
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	LTV Promedio	Seasoning Promedio
MEXICO	986	5.6%	700,750,520	257,208	5.5%	742,194,093	710,700	5.8%	6.30	71.45%	59.54
VERACRUZ	972	5.6%	710,761,541	260,883	5.6%	767,797,405	731,236	5.9%	6.37	67.88%	56.20
QUERETARO	967	5.5%	713,571,431	261,934	5.6%	792,592,232	737,923	5.9%	6.79	69.26%	61.84
DISTRITO FEDERAL	948	5.4%	780,885,263	286,621	6.1%	849,267,931	823,719	5.9%	7.34	63.44%	64.12
MORELOS	929	5.3%	737,485,184	270,691	5.8%	791,499,456	793,848	5.9%	6.88	70.93%	61.89
HIDALGO	867	5.0%	639,773,499	234,827	5.0%	676,361,934	737,916	5.9%	6.29	73.53%	58.76
CHIAPAS	843	4.8%	621,445,637	228,099	4.9%	658,218,675	737,183	5.9%	6.42	70.02%	61.38
JALISCO	818	4.7%	606,784,050	222,718	4.8%	650,251,971	741,790	5.9%	6.73	69.59%	62.78
GUERRERO	774	4.4%	549,630,721	201,740	4.3%	590,726,870	710,117	5.8%	6.43	70.95%	57.83
CHIHUAHUA	739	4.2%	518,920,611	190,468	4.1%	558,288,757	702,193	5.9%	6.16	69.61%	60.31
BAJACALIFORNIA	720	4.1%	536,563,129	196,944	4.2%	558,106,198	745,227	5.9%	6.70	69.13%	65.19
GUANAJUATO	586	3.3%	413,527,835	151,784	3.2%	441,378,104	705,679	5.8%	6.39	71.38%	61.49
TAMAULIPAS	582	3.3%	435,485,620	159,843	3.4%	469,895,110	748,257	5.9%	6.61	70.07%	59.34
YUCATAN	556	3.2%	377,692,875	138,631	3.0%	406,643,247	679,304	5.9%	6.27	72.63%	61.04
MICH OACAN	553	3.2%	375,039,954	137,657	2.9%	406,748,444	678,192	5.8%	5.90	68.58%	59.39
NAYARIT	525	3.0%	378,100,127	138,780	3.0%	390,361,488	720,191	5.9%	6.23	74.03%	61.80
PUEBLA	518	3.0%	365,913,877	134,307	2.9%	402,405,771	706,397	5.9%	6.42	68.93%	61.24
NU EVO LEON	513	2.9%	366,064,042	134,363	2.9%	393,011,689	713,575	5.9%	6.39	68.13%	60.49
OAXACA	503	2.9%	331,897,770	121,822	2.6%	354,117,446	659,837	5.9%	5.71	68.69%	58.96
SINALOA	489	2.8%	366,562,462	134,545	2.9%	392,200,986	749,616	5.9%	6.77	71.79%	60.93
COAHUILA	430	2.5%	316,993,492	116,351	2.5%	341,922,432	737,194	5.9%	6.74	72.18%	59.61
SAN LUIS POTOSI	427	2.4%	290,855,214	106,757	2.3%	304,966,151	681,160	5.8%	5.88	72.85%	61.65
TABASCO	395	2.3%	289,070,584	106,102	2.3%	306,385,386	731,824	6.0%	6.35	72.83%	58.64
DURANGO	357	2.0%	241,809,069	88,755	1.9%	257,905,099	677,336	5.8%	5.99	70.75%	60.54
QUINTANA ROO	334	1.9%	236,499,269	86,806	1.9%	252,718,934	708,082	5.9%	6.43	71.82%	60.03
BAJACALIFORNIA SUR	325	1.9%	233,014,257	85,527	1.8%	246,564,616	716,967	5.9%	6.41	71.90%	60.78
CAMPECHE	306	1.7%	205,526,329	75,438	1.6%	232,049,109	671,655	5.9%	6.20	68.55%	56.73
TLAXCALA	289	1.7%	209,539,796	76,911	1.6%	217,934,917	725,051	5.8%	6.11	74.18%	57.92
COLIMA	252	1.4%	175,699,600	64,490	1.4%	186,842,910	697,221	5.9%	6.05	72.62%	58.37

Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: ESTADO DE MEXICO 5.6%, VERACRUZ 5.6%, QUERÉTARO 5.5%, CIUDAD DE MÉXICO 5.4%, y MORELOS 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2021

Tasa de interés de los créditos.

A continuación, se presenta el desglose de tasas de interés de los créditos:

dic-21

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	17,503	100%	12,725,863,759	4,670,985
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,929	11.0%	995,090,052	365,244
5.5%	1,732	9.9%	940,935,808	345,367
6.0%	13,842	79.1%	10,789,837,899	3,960,373

dic-20

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	17,634	100%	12,925,213,200	4,893,782
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,938	11.0%	998,154,673	377,924
5.5%	1,744	9.9%	944,784,888	357,717
6.0%	13,952	79.1%	10,982,273,639	4,158,141

Antigüedad de los créditos.

A continuación, se presenta el desglose de los créditos por *antigüedad*:

31-dic-21

ANTIGÜEDAD	17,503	100%	12,725,863,759	4,670,985
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40				
40 - 50	4,326	24.7%	3,016,925,747	1,107,352
50 - 60	4,220	24.1%	3,061,970,265	1,123,886
60 - 70	5,020	28.7%	3,786,491,555	1,389,819
70 - 80	2,608	14.9%	1,952,263,056	716,571
80 - 90	1,329	7.6%	908,213,136	333,357
90 - 100				
100 - 110				
110 - 120				
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

31-dic-20

ANTIGÜEDAD	17,634	100%	12,925,213,200	4,893,782
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40	4,574	25.9%	3,231,214,076	1,223,412
40 - 50	5,360	30.4%	3,917,120,532	1,483,112
50 - 60	4,316	24.5%	3,284,033,554	1,243,410
60 - 70	2,601	14.7%	1,967,111,828	744,794
70 - 80	783	4.4%	525,733,209	199,055
80 - 90				
90 - 100				
100 - 110				
110 - 120				
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Desglose de créditos por año de originación.

AÑO DE ORIGINACIÓN DEL CRÉDITO	17,503	100%	\$12,725,863,759	4,670,985	100%	\$13,639,177,362	\$726,652	5.9%	6.47	70.20%	60.56
Año	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
2015	3,343	19%	2,436,472,672	894,299	19.1%	2,556,463,561	728,828	5.9%	6.70	68.67%	78.37
2016	5,614	32%	4,210,495,075	1,545,448	33.1%	4,453,562,199	749,999	5.9%	6.62	70.62%	64.75
2017	5,043	29%	3,674,180,227	1,348,595	28.9%	3,877,917,583	728,570	5.9%	6.34	71.51%	54.28
2018	3,503	20%	2,404,715,785	882,643	18.9%	2,751,234,019	686,473	5.9%	6.16	69.04%	44.76

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

Variación en saldo y en número de activos

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:

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
dic-21	17,634	17,503	131	131
dic-20	17,686	17,634	52	52

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
---------	---------------------------	----------------	------------	--------------------

dic-21	12,925,213,200	12,725,863,759	199,349,441	199,349,441
dic-20	13,042,255,951	12,925,213,200	117,042,751	117,042,751

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

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

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

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

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

Número de Créditos	31-dic-20	31-dic-21
Prorroga	58	26
Al Corriente	16,991	16,525
1-30 Días de Atraso	230	465
31-60 Días de Atraso	31	44
61-90 Días de Atraso	52	56
91-120 Días de Atraso	6	16
121-150 Días de Atraso	58	41
151-180 Días de Atraso	9	13
181a más Días de Atraso	199	317
TOTAL	17,634	17,503

Saldo Cartera TOTAL (Pesos)	31-dic-20	31-dic-21
Prorroga	51,697,679	21,011,443
Al Corriente	12,416,818,883	11,963,796,616
1-30 Días de Atraso	170,093,194	336,656,686
31-60 Días de Atraso	22,952,481	33,857,163
61-90 Días de Atraso	41,737,701	43,772,076
91-120 Días de Atraso	5,606,474	14,824,493
121-150 Días de Atraso	43,554,587	33,353,259
151-180 Días de Atraso	7,414,503	11,605,627
181a más Días de Atraso	165,337,693	266,986,396
TOTAL	12,925,213,194	12,725,863,759

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

Garantías sobre los activos

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no existe garantía alguna por parte del Fiduciario u otro tercero respecto de dicho pago.

Emisiones de valores

El Fideicomiso no ha realizado emisiones adicionales.

Desempeño de los valores emitidos

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados por concepto de intereses y en su caso, principal, de la emisión FOVISCB 19U, durante el periodo reportado:

C	FP	UDI	TI	I_UDI	I_MXN
17	27/01/2021	6.636256	4.15%	5,059	33,575
18	01/03/2021	6.704009	4.15%	5,510	36,941
19	29/03/2021	6.744301	4.15%	4,654	31,388
20	27/04/2021	6.790658	4.15%	4,804	32,621
21	27/05/2021	6.811071	4.15%	4,950	33,713
22	28/06/2021	6.827259	4.15%	5,232	35,722

23	27/07/2021	6.863016	4.15%	4,711	32,333
24	27/08/2021	6.901290	4.15%	4,986	34,410
25	27/09/2021	6.916555	4.15%	4,955	34,271
26	27/10/2021	6.960854	4.15%	4,754	33,095
27	29/11/2021	7.033452	4.15%	5,195	36,541
28	27/12/2021	7.106459	4.15%	4,372	31,073
29	27/01/2022	7.116906	4.15%	4,799	34,157

C = Número de cupón o periodo de pago

FP = Fecha de Pago

UDI = Valor de la UDI a la fecha de pago

TI = Tasa de Interés Bruta Anual

I_UDI = Monto de intereses pagados expresados en UDIs

I_MXN = Monto de intereses pagados expresados en Pesos

C	AP_UDI	AP_MXN	AAP_UDI	AAP_MXN	SI_UDI	NT	VN _i	VN _f
17	4,505	29,897	9,939	65,955	1,448,481	15,901	91.997997	91.089691
18	4,521	30,306	2,109	14,139	1,441,851	15,901	91.089691	90.672779
19	4,536	30,594	385	2,595	1,436,930	15,901	90.672779	90.363318
20	4,552	30,911	1,109	7,532	1,431,269	15,901	90.363318	90.007312
21	4,568	31,111	8,334	56,760	1,418,368	15,901	90.007312	89.196000
22	4,583	31,293	4,519	30,854	1,409,265	15,901	89.196000	88.623565
23	4,599	31,565	9,447	64,836	1,395,219	15,901	88.623565	87.740233
24	4,615	31,851	4,057	28,000	1,386,546	15,901	87.740233	87.194851
25	4,631	32,032	7,148	49,442	1,374,767	15,901	87.194851	86.454074
26	4,647	32,349	4,443	30,925	1,365,677	15,901	86.454074	85.882442
27	4,663	32,799	6,380	44,873	1,354,634	15,901	85.882442	85.187976
28	4,679	33,254	6,941	49,323	1,343,014	15,901	85.187976	84.457240
29	4,696	33,418	7,282	51,828	1,331,036	15,901	84.457240	83.703990

Cifras expresadas en miles de pesos, a excepción de la UDI y el valor nominal por título

C = Número de cupón o periodo de pago

AP_UDI = Amortización de principal programada en UDIs

AP_MXN = Amortización de principal programada en Pesos

AAP_UDI = Amortización anticipada de principal en UDIs

AAP_MXN = Amortización anticipada de principal en Pesos

SI_UDI = Saldo insoluto total de principal en UDIs

NT = Número de títulos

VN_i = Valor nominal al inicio del periodo

VN_f = Valor nominal al final del periodo

Los pagos de intereses y, de amortización anteriores, se han realizado en tiempo y forma. Estos pagos fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la sección de la portada del presente reporte anual, específicamente en el siguiente apartado: Rendimiento y procedimiento de cálculo. - En su caso, rendimiento mínimo. - Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada. - Periodicidad y forma de pago de rendimientos.

Información relevante del periodo

Es importante no perder de vista los aspectos relevantes que en un momento dado pudieran generar alguna inconsistencia en la actuación de la Emisión en general.

Se mantiene sin modificaciones los Factores de Riesgo considerados en el Prospecto Definitivo de la Emisión.

Se mantienen los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato establecido en el procedimiento de Emisión, incluyendo el de Administración Maestra.

Tanto el Administrador, como el Fiduciario y el Representante Común, no tienen conocimiento de algún incumplimiento en los contratos, ni de algún procedimiento legal que pudiera afectar el desempeño de la Emisión.

Desde la fecha de constitución del Contrato del Fideicomiso y a la fecha de presentación del presente reporte anual:

1. No existe ningún incumplimiento a los Documentos de la Operación;
2. No existe ningún incumplimiento al pago de intereses y principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que se han realizado en tiempo y forma;
3. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existe procedimiento legal pendiente en contra del Administrador, Administrador Maestro, Fiduciario y/o Representante Común.
4. En relación con los Documentos de la Operación y Patrimonio del Fideicomiso no existieron procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte.
5. Durante la vigencia de la emisión de Certificados Bursátiles, el Fiduciario estará ha divulgado de manera periódica información acerca de la situación financiera y resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de ciertos eventos relevantes por medio de la BMV, en cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación bursátil aplicable.
6. No se ha recibido notificación por parte de la Comisión Nacional Bancaria de Valores o de la Bolsa Mexicana de Valores, mediante la cual se haga del conocimiento de algún incumplimiento o sanción que motive la suspensión o desliste de los Certificados Bursátiles.

Eventos Relevantes transmitidos a la Bolsa, para su difusión al público inversionista, durante el ejercicio que se reporta y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual.

EVENTOS RELEVANTES DE LA CALIFICADORA

Fecha: 02 agosto 2021

Asunto: 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 Fiduciarios¹ 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.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

EVENTOS RELEVANTES DE LA EMISORA

Fecha: 09 noviembre 2021

Asunto: Ratificación de PricewaterhouseCoopers, S.C., como auditor externo del Fideicomiso 4122 en relación con la auditoría a realizarse a los estados financieros anuales del Fideicomiso 4122 correspondientes al ejercicio fiscal del 2021

En cumplimiento a la obligación prevista en el Artículo 17 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver actuando en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), del fideicomiso de emisión de certificados bursátiles fiduciarios número 4122 (el "Fideicomiso 4122" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda), por este medio, informa al público inversionista que según le fue instruido por el Fideicomitente, el Fiduciario ha contratado al despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., quien en términos de lo previsto en el Fideicomiso 4122 ha sido ratificado para fungir como auditor externo del Fideicomiso 4122 en relación con la auditoría a realizarse a los Estados Financieros anuales del Fideicomiso 4122 correspondientes al ejercicio fiscal del 2021.

Para mayor información al evento relevante favor de referirse a la publicación realizada en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (<https://www.bmv.com.mx>)

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

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

[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 que se acompañan, cumplen lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ó IFRS por sus siglas en inglés), para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

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

Balance y resultados del fideicomiso

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

	2021	2020	2019
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,348	194,777	165,333
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	332,646	1,435,049	818,218
Otras cuentas por cobrar	256,675	224,664	221,453
Total activo circulante	788,669	1,854,490	1,205,004
Activo no circulante			
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	11,906,605	11,152,875	12,146,431
Total activo no circulante	11,906,605	11,152,875	12,146,431
Total activo	12,695,274	13,007,365	13,351,435

Pasivo circulante			
Certificados bursátiles	359,919	363,972	824,255
Otras cuentas por pagar	3,804	34,367	4,180
Total pasivo circulante	363,723	398,339	828,435
Pasivo no circulante			
Certificados bursátiles	9,088,718	9,200,740	9,185,867
Total pasivo no circulante	9,088,718	9,200,740	9,185,867
Total pasivo	9,452,441	9,599,079	10,014,302
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	3,325,062	3,325,062	3,325,062
Resultado de ejercicios anteriores	83,224	12,071	
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153	12,071
Total patrimonio	3,242,833	3,408,286	3,337,133
Total pasivo y patrimonio	12,695,274	13,007,365	13,351,435

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

	2021	2020	2019
Ingresos por intereses	1,173,409	1,122,051	397,436
Gasto por intereses	(1,111,650)	(728,560)	(324,421)
Margen bruto	61,759	393,491	73,015
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(172,076)	(267,470)	(35,642)
Margen financiero	(110,317)	126,021	37,373
Gastos de administración	(55,136)	(54,868)	(25,302)
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153	12,071
Otros resultados integrales	-	-	-

Resultado integral	(165,453)	71,153	12,071
---------------------------	------------------	---------------	---------------

Origen y aplicación de recursos

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

	2021	2020	2019
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153	12,071
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:			
Intereses devengados de inversiones	(8,139)	(10,986)	(2,452)
Intereses devengados de cartera de crédito	(758,318)	(774,551)	(394,984)
Valorización de la cartera de crédito	(406,304)	(336,514)	-
Estimación por deterioro de cartera de crédito	172,076	267,470	35,642
Intereses devengados certificados	410,077	414,073	150,283
Valorización de los certificados bursátiles	698,786	311,368	173,486
Otros	-	3,011	652
	(57,275)	(54,976)	(25,302)
Intereses cobrados de inversiones	8,139	10,986	2,452
Cartera de créditos a la vivienda	672,924	426,352	(12,800,206)
Intereses cobrados de cartera de crédito	668,297	681,592	194,897
Otras cuentas por cobrar	(32,011)	(3,211)	(221,453)
Otras cuentas por pagar	(30,563)	30,186	4,181
Amortización de certificados bursátiles	(819,289)	(642,635)	9,832,002
Intereses pagados de certificados bursátiles	(405,651)	(418,850)	(145,647)
Recursos generados (utilizados) en la operación	4,571	29,444	(3,159,728)

Actividades del Financiamiento

Aportación inicial del patrimonio	-	-	3,325,062
Recursos generados del financiamiento	-	-	3,325,062
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	4,571	29,444	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	194,777	165,333	165,333
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	199,348	194,777	165,333

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Cuenta General. Es la cuenta en la que depositarán las siguientes cantidades y que aplicarán de conformidad con la Cascada de Pagos:

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

Dicha cuenta deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario quien será el único facultado para retirar cantidades de las mismas, en términos de lo previsto en el Fideicomiso.

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

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

	2020	2021
Cuenta General	85.40	6,274,670.73

Fondo de Reserva. Es la cuenta en la que se debe mantener el Fondo de Reserva por la misma por la duración del presente Fideicomiso, al cual el Fiduciario deberá transferir de tiempo en tiempo y con cargo a la Cuenta General, las cantidades necesarias para constituir, reconstituir y mantener el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva de conformidad con el Reporte de Distribuciones correspondiente.

Considerando lo anterior, el saldo del Fondo de Reserva para los últimos ejercicios fue el siguiente:

	2020	2021
Fondo de Reserva	193,091	193,074,930.72

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 4122 al 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y por el periodo del 19 de agosto de 2019 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2019, fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., auditores independientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. El C.P.C Nicolás Germán Ramírez fue el responsable de emitir el dictamen al 31 de diciembre de 2021, 31 de diciembre de 2020 y por el periodo del 19 de agosto de 2019 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2019.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

FOVISSSTE como Fideicomitente.

Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, mantiene relación de negocios con FOVISSSTE en diversos Fideicomisos.

Tanto Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero su carácter de Representante Común e HITO, S.A.P.I. de C.V., como Administrador Maestro, esperan que todos los empleados divulguen de inmediato cualquier situación en la cual ellos estén o podrían estar involucrados y que podría resultar en un conflicto de interés real o potencial.

Asambleas de tenedores, en su caso

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

Serán aplicables las reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los Documentos de la Operación, así como 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.

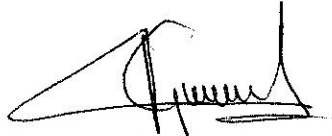
No se han llevado a cabo asambleas de tenedores en el período reportado y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022, 27 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 29 de abril de 2022
PricewaterhouseCoopers, S. C.



C. P. C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría



L. C. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

EL REPRESENTANTE COMÚN

Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta 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, correspondiente al ejercicio 2021, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra:

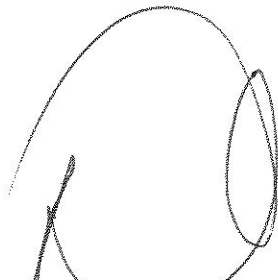
FOVISCB 19U, F/4122



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

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 4122



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 4122

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 falscada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

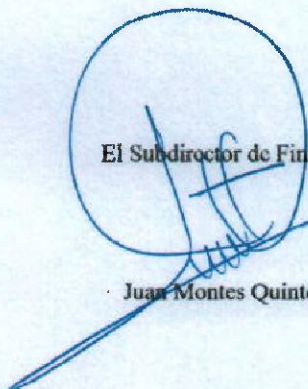
**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda
Fideicomiso 4122**

El Vocal Ejecutivo



César Buenrostro Moreno

El Subdirector de Finanzas



Juan Montes Quintero

El Subdirector de Asuntos Jurídicos



Jorge Fernando Rodríguez González

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



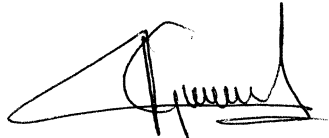
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de abril de 2022, 27 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

Ciudad de México, 29 de abril de 2022
PricewaterhouseCoopers, S. C.



C. P. C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría



L. C. Eduardo Gómez Alcalá
Representante Legal

EL REPRESENTANTE COMÚN

Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

“El suscrito manifiesta 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, correspondiente al ejercicio 2021, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra:

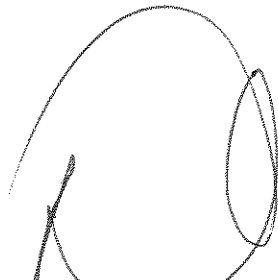
FOVISCB 19U, F/4122



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

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 4122



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 4122

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

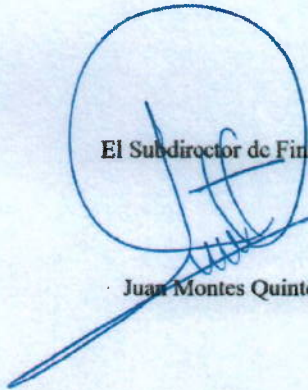
**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda
Fideicomiso 4122**

El Vocal Ejecutivo



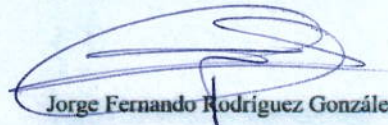
César Buenrostro Moreno

El Subdirector de Finanzas



Juan Montes Quintero

El Subdirector de Asuntos Jurídicos



Jorge Fernando Rodríguez González

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado
por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver**

Estados Financieros Dictaminados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Índice

31 de diciembre de 2021 y 2020

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



Informe de los Auditores Independientes

Al Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable Número 4122, administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4122 (Fideicomiso), administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones Clave de la Auditoría

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

Cuestión clave de la auditoría	Como nuestra auditoría abordó la cuestión
<p>Estimación por deterioro de cartera de créditos</p> <p>Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar derivadas de créditos hipotecarios que le fueron cedidos por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fideicomitente). La recuperación de esta cartera de créditos requiere el reconocimiento de estimaciones de deterioro con base a un modelo de pérdidas crediticias esperadas. Dicho modelo implica identificar, para la cartera de crédito, la probabilidad de incumplimiento de pago, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del valor en libros de la cartera de créditos (\$12,774,456 miles al 31 de diciembre de 2021) y la estimación por deterioro relacionada (\$535,205 miles al 31 de diciembre de 2021) y a que para la definición de los parámetros de los cálculos utilizados se requiere aplicar juicios significativos por parte de la Administración del Fideicomiso.</p> <p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en 1) la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso, 2) los datos de entrada clave: saldo de cartera y clasificación de la cartera de crédito y 3) la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida.</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría evaluamos y consideramos el diseño y efectividad operativa de los controles manuales relativos al proceso de clasificación de cartera de créditos.</p> <p>En particular hemos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluado y considerado la metodología utilizada por la Administración del Fideicomiso comparándola con las prácticas habituales de entidades similares al Fideicomiso. • Mediante pruebas selectivas, evaluado los datos de entrada clave, de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> - Cotejo de los saldos de cartera de crédito al 31 de diciembre de 2021, del reporte de la cartera de crédito, contra el saldo del estado de cuenta del acreditado. - Cotejo de la clasificación de la cartera corriente, con prórroga y vencida, según el reporte de la cartera de crédito, contra el último pago realizado por el cliente de acuerdo su estado de cuenta. • Comparado los porcentajes de probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida con la información histórica de la gestión de la cartera de crédito. • Recalculado la estimación por deterioro de la cartera, considerando la metodología de la Administración del Fideicomiso y los datos de entrada antes indicados.



Información Adicional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 28 de abril de 2022


Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Situación Financiera
(Notas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11)
31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos

	2021	2020
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 199,348	\$ 194,777
Cartera de crédito a la vivienda – Neto (Notas 4 y 6)	332,646	1,435,049
Otras cuentas por cobrar	<u>256,675</u>	<u>224,664</u>
Total activo circulante	<u>788,669</u>	<u>1,854,490</u>
Activo no circulante		
Cartera de crédito a la vivienda – Neto (Notas 4 y 6)	<u>11,906,605</u>	<u>11,152,875</u>
Total activo no circulante	<u>11,906,605</u>	<u>11,152,875</u>
Total activo	<u>\$ 12,695,274</u>	<u>\$ 13,007,365</u>
Pasivo circulante		
Certificados bursátiles (Nota 7)	\$ 359,919	\$ 363,972
Otras cuentas por pagar	<u>3,804</u>	<u>34,367</u>
Total pasivo circulante	<u>363,723</u>	<u>398,339</u>
Pasivo no circulante		
Certificados bursátiles (Nota 7)	<u>9,088,718</u>	<u>9,200,740</u>
Total pasivo no circulante	<u>9,088,718</u>	<u>9,200,740</u>
Total pasivo	<u>9,452,441</u>	<u>9,599,079</u>
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	3,325,062	3,325,062
Resultado de ejercicios anteriores	83,224	12,071
Resultado del ejercicio	<u>(165,453)</u>	<u>71,153</u>
Total patrimonio	<u>3,242,833</u>	<u>3,408,286</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 12,695,274</u>	<u>\$ 13,007,365</u>

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


C.P.F. Douglas de la Cruz
Martínez Abonce
Socio del Despacho Jefferson
& Mckenssy Contadores, S. C.

Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Resultados Integrales

(Notas 1, 2, 3 y 11)

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos

	2021	2020
Ingresos por intereses (Nota 8)	\$ 1,173,409	\$1,122,051
Gasto por intereses (Nota 8)	<u>(1,111,650)</u>	<u>(728,560)</u>
Margen bruto	61,759	393,491
Estimación por deterioro de cartera de crédito (Notas 4 y 6)	<u>(172,076)</u>	<u>(267,470)</u>
Margen financiero	(110,317)	126,021
Gastos de administración	<u>(55,136)</u>	<u>(54,868)</u>
Resultado del ejercicio	(165,453)	71,153
Otros resultados integrales	<u> </u>	<u> -</u>
Resultado integral	<u>\$ (165,453)</u>	<u>\$ 71,153</u>

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



C.P.F. Douglas de la Cruz
Martínez Abonce
Socio del Despacho Jefferson
& Mckenssy Contadores, S. C.

Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos

	Patrimonio contribuido	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 3,325,062	\$ -	\$ 12,071	\$ 3,337,133
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	12,071	(12,071)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,153</u>	<u>71,153</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,325,062	12,071	71,153	3,408,286
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	71,153	(71,153)	-
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(165,453)</u>	<u>(165,453)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 3,325,062</u>	<u>\$ 83,224</u>	<u>\$ (165,453)</u>	<u>\$ 3,242,833</u>

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



C.P.F. Douglas de la Cruz
Martínez Abonce
Socio del Despacho Jefferson
& Mckenssy Contadores, S. C.

Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Estados de Flujos de Efectivo

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en miles de pesos

	2021	2020
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio	\$ (165,453)	\$ 71,153
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:		
Intereses devengados de inversiones	(8,139)	(10,986)
Intereses devengados de cartera de crédito	(758,318)	(774,551)
Valorización de la cartera de crédito	(406,304)	(336,514)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	172,076	267,470
Intereses devengados certificados	410,077	414,073
Valorización de los certificados bursátiles	698,786	311,368
Otros	<u>-</u>	<u>3,011</u>
	(57,275)	(54,976)
Intereses cobrados de inversiones	8,139	10,986
Cartera de créditos a la vivienda	672,924	426,352
Intereses cobrados de cartera de crédito	668,297	681,592
Otras cuentas por cobrar	(32,011)	(3,211)
Otras cuentas por pagar	(30,563)	30,186
Amortización de certificados bursátiles	(819,289)	(642,635)
Intereses pagados de certificados bursátiles	<u>(405,651)</u>	<u>(418,850)</u>
Recursos generados (utilizados) en la operación	4,571	29,444
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	4,571	29,444
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>194,777</u>	<u>165,333</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 199,348</u>	<u>\$ 194,777</u>

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



C.P.F. Douglas de la Cruz
Martínez Abonce
Socio del Despacho Jefferson
& Mckenssy Contadores, S. C.

Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Nota 1 - Actividad y fines del Fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable de Administración Número 4122 (Fideicomiso) administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, (Fiduciario) fue constituido el 19 de agosto de 2019, con domicilio en Miguel Noreña número 28, San José Insurgentes, C. P. 03900 Benito Juárez, Ciudad de México, el cual se extinguirá cuando los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Certificados), emitidos por el Fideicomiso hayan sido íntegramente amortizados y se hayan liquidado todas las cantidades que se le adeuden o que puedan resultar pagaderas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) mediante Oficio número 153/12004/2019, del 20 de agosto de 2019, autorizó al Fiduciario emisor un Programa de Certificados por un monto de hasta \$14,000,000 o su equivalente en UDI o VSMG, con carácter de no revolvente que ampara la primera emisión de 15,901,700 Certificados.

El contrato de Fideicomiso fue celebrado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con el carácter de Fideicomitente (Fideicomitente). Los Fideicomisarios son: a) en primer lugar los Tenedores de los Certificados emitidos por el Fideicomiso, y b) en segundo lugar el tenedor de la constancia, la cual fue emitida por el Fiduciario a nombre del FOVISSSTE para acreditarlo como titular de los derechos de cobro como fideicomitente después del pago total de los certificados bursátiles y los gastos de operación del fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Actuando Monex Casa de Bolsa, S. A., Monex Grupo Financiero, como Representante común de los tenedores de los Certificados.

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

Nota 2 - Bases de preparación de la información financiera:

Bases de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas, emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee, incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros. En el caso del efectivo y equivalente de efectivo, otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, al ser a corto plazo hay un bajo riesgo en el cambio del valor porque sus costos se aproximan a su valor razonable.

De conformidad con las modificaciones a las “Reglas para Fideicomisos Públicos y otros participantes del mercado de valores mexicanos”, emitidas por la Comisión el 27 de enero de 2009, el Fideicomiso está obligado a preparar sus estados financieros utilizando como marco normativo contable las NIIF.

Cambios en políticas contables

Durante el ejercicio 2021 el IASB no emitió normas contables que afecten la información financiera del Fideicomiso.

Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados, para su emisión el 28 de abril de 2022, por los funcionarios que los suscriben.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 3 - Resumen de políticas de contabilidad significativas:

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

a. Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

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

En enero de 2017, entró en vigor el Decreto en materia de Desindexación del Salario Mínimo (Decreto), el cual tiene como objeto la desvinculación del Salario Mínimo como unidad de referencia para actualizar multas, recargos, derechos, prestaciones, tarifas, así como créditos hipotecarios. Para cubrir los fines anteriores se creó la Unidad de Medida y Actualización (UMA); esta nueva medida se actualiza anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). No obstante, lo anterior, el propio Decreto contiene una cláusula de protección para los acreditados en caso de incrementos sustanciales al Salario Mínimo (Artículo 6º transitorio del Decreto), la cual establece que los créditos otorgados en VSM a la fecha de publicación del Decreto, se actualizarán anualmente con el incremento que resulte menor entre el Salario Mínimo y la UMA.

Al 31 de diciembre de 2021 el SMG y la UMA fueron de \$141.70 y \$89.62, respectivamente (en 2020 el SMG y la UMA fueron de \$123.22 y \$86.88, respectivamente).

La actualización de los créditos para el ejercicio 2021 y 2020 se realizó en función al incremento de la UMA conforme al artículo 6º transitorio del Decreto de desindexación del salario mínimo.

Los créditos que se encuentren otorgados en VSM o UMA, se mantendrán bajo la indexación de la UMA y no perderán sus características, condiciones, apoyos y ventajas para los trabajadores.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

c. Activos financieros

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

- a. Definición de modelo de negocio, que se refiere a cómo una entidad administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo y
- b. Las características de los flujos de efectivo, en el cual deben representarse “Solamente por Pagos de Principal e Intereses” (SPPI).

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021 y 2020

clave en la gestión de estos activos, y los instrumentos financieros cuyas características contractuales de flujo de efectivo no representan sustancialmente un “acuerdo básico de préstamo”.

d. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

El modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado, que en el caso del Fideicomiso corresponde a la cartera de créditos hipotecarios cedida. Este modelo tiene la particularidad de ser sensible a los cambios en información que impacten las expectativas de crédito.

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

De acuerdo con las evaluaciones realizadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la reserva total estimada bajo el enfoque de NIIF 9 representa el 4.19% y el 1.57%, respectivamente del total de la cartera de crédito a esa fecha.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Niveles de riesgo de la cartera

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

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

Un crédito se considera renegociado cuando existe disminución de pagos, automáticamente se extiende el plazo de pago de los créditos, teniendo como límite 30 años (20 años para los créditos más antiguos) de pagos efectivos. La estimación del valor presente de este saldo remanente se reserva como “reserva por riesgo de extensión”.

El segundo factor relevante para controlar el riesgo de incumplimiento es la garantía hipotecaria. La variable natural para medirla es el “Loan to Value” (LTV) que es el cociente entre el saldo del crédito y el valor de la vivienda. Para la cartera del Fideicomiso no es predictivo del comportamiento de pago, utilizándolo para estimar la Severidad por incumplimiento, pero no para medir la Probabilidad de Incumplimiento.

Definición de incumplimiento

Cuando los acreditados se encuentran “dentro del sector”, la retención y envío del pago corresponde al empleador. Por lo tanto, si un pago no se efectúa, se considera una cuenta pendiente del empleador con el FOVISSSTE y no un incumplimiento del acreditado. No habiendo créditos “dentro del sector” o en “prórroga” con atrasos de pagos o estatus de vencidos.

De acuerdo con la regulación vigente de FOVISSSTE un crédito está vencido a los 90 días de atraso de pagos. Esto ocurre, entonces, cuando el acreditado perdió la relación laboral, cumplió el periodo de prórroga y no realizó 3 pagos mensuales, lo cual es un indicio de deterioro y permite definir como créditos en etapa 3 a los que están clasificados como vencidos. Consistentemente, los créditos en prórroga tienen un incremento significativo del riesgo de incumplimiento al haber perdido la relación laboral y conforman el grupo de créditos en Etapa 2.

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por estatus laboral:

- Activo
- Pensionado
- Prórroga
- Fuera del sector

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Efectos de perspectivas macroeconómicas (forward-looking)

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

La crisis sanitaria y sus efectos económico produjeron un cambio brusco en las condiciones económicas entre marzo y diciembre de 2020, el cual es considerado en el cálculo de reservas.

En 2021, la crisis sanitaria y los efectos económicos no impactó la afectación de pagos de los créditos hipotecarios de la cartera; así mismo dichos efectos no han puesto en riesgo la liquidez del Fideicomiso, ni la capacidad de pago de los certificados, debido al alto nivel de aforo de estos.

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

Etapas de los créditos (Buckets):

Etapas	Definición
1	Créditos vigentes
2	Créditos en prórroga, cambio de estatus laboral a fuera del sector
3	Créditos vencidos

e. Los Certificados y obligaciones financieras

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

f. Patrimonio

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

recursos derivados de la presente emisión de los Certificados; los valores en que se invierta el patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos y todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente pudieran afectar al Fideicomiso.

g. Impuestos a la utilidad

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

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

h. Reconocimiento de ingresos

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

i. Gastos por intereses

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

j. Utilidad por valorización

El saldo insoluto de los créditos en VSMG se valorizan con base en el SMG o la UMA, la que sea menor, registrado el resultado por valorización en los resultados del año correspondiente. Lo anterior se realiza generalmente el 1 de febrero de cada año. El incremento de la UMA en 2021 fue de 3.15% y en 2020 de 2.82%. (el incremento del SMG fue de 15% en 2021 y de 20% en 2020).

k. Pasivos denominados en UDI

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

Nota 4 - Estimaciones contables y juicios:

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo:

Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2021 y 2020 se integran como sigue:

	2021	2020
Bancos	\$ 100	\$ -
Inversiones de corto plazo	<u>199,248</u>	<u>194,777</u>
	<u>\$ 199,348</u>	<u>\$ 194,777</u>

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

Títulos	31 de diciembre de 2021		
	Plazo	Tasa	Importe
Cetes 220127	3 días	5.33%	\$ 193,075
Bonos de protección al ahorro (IM BPAG 240509)	3 días	5.33%	<u>6,173</u>
			<u>\$ 199,248</u>
Títulos	31 de diciembre de 2020		
	Plazo	Tasa	Importe
Cetes 210225	4 días	4.10%	\$ 64,298
Cetes 210729	4 días	4.10%	97,415
Cetes 210826	4 días	4.10%	31,378
M Bonos 220609	4 días	4.00%	<u>1,686</u>
			<u>\$ 194,777</u>

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

En 2021 y 2020 los intereses de inversiones en valores devengados ascendieron a \$8,139 y \$10,986, respectivamente.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la cartera de crédito denominada en VSMG que incluye capital e intereses, se integra como se muestra a continuación:

Cartera de crédito	2021	2020
Activos	\$ 11,945,762	\$ 12,371,750
Pensionados	303,727	195,727
Fuera de sector	512,878	335,330
Prórroga	<u>12,089</u>	<u>48,246</u>
	<u>\$ 12,774,456</u>	<u>\$ 12,951,053</u>

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes a su valor amortizado de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	31 de diciembre de 2021		
	Menor a un año	Más a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$440,292</u>	<u>\$12,334,164</u>	<u>\$12,774,456</u>
	31 de diciembre de 2020		
	Menor a un año	Más a un año	Total
Cartera de crédito	<u>\$1,476,446</u>	<u>\$11,474,607</u>	<u>\$12,951,053</u>

Al 31 de diciembre de 2021 la cartera de crédito a la vivienda y la estimación por deterioro de la cartera de crédito a corto plazo es de \$441,057 y \$107,647 (\$1,476,446 y \$41,397 al 31 de diciembre de 2020), respectivamente, la cartera de crédito a la vivienda y su estimación deterioro de la cartera de crédito a largo plazo es de \$12,333,399 y \$427,558 (\$11,474,607 y \$321,732 al 31 de diciembre de 2020), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fideicomiso no presenta cartera de créditos descontada o redescantada.

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

Hasta el 31 de marzo de 2020 el Fideicomitente celebró un contrato de seguros con Grupo Nacional Provincial, S. A. B., a partir del 1 de abril de 2020 al 31 de diciembre de 2021 el fideicomitente celebró un contrato de seguros con Agroasemex, S. A., para la cobertura de vida por el saldo deudor de la totalidad de los créditos otorgados, los seguros contratados son efectuados por el Fideicomitente.

En 2021 y 2020 los intereses devengados ascendieron a \$758,318 y \$774,551, respectivamente.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la cartera de crédito vencida se muestra a continuación:

	2021	2020
Cartera vencida	<u>\$ 313,394</u>	<u>\$ 250,008</u>

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

A continuación, se muestran saldos y variaciones de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Etapas	Exposición 31 de diciembre de Etapas		Pérdida esperada 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
1	\$ 12,264,459	\$12,567,477	\$ 136,226	\$ 144,572
2	196,603	133,568	119,745	1,536
3	<u>313,394</u>	<u>250,008</u>	<u>279,234</u>	<u>217,021</u>
	<u>\$ 12,774,456</u>	<u>\$12,951,053</u>	<u>\$ 535,205</u>	<u>\$ 363,129</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la estimación por deterioro de la cartera de crédito ascendió a \$535,205 y \$363,129, respectivamente, que representan el 143 y el 145% de la cartera vencida. La cartera vencida tiene una antigüedad menor a un año es de 68% y mayor a un año de 32% (82% y 18% en 2020), respectivamente. La estimación por deterioro de cartera de crédito se determina considerando la probabilidad de la recuperabilidad del total de la cartera de crédito considerando la pérdida esperada, los créditos tienen garantía hipotecaria y seguros de vida para el acreditado.

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 363,129	\$ 95,659
Más:		
Afectación Inicial		
Cargo a resultados	<u>172,076</u>	<u>267,470</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 535,205</u>	<u>\$ 363,129</u>

Nota 7 - Obligaciones sobre Certificados Bursátiles:

El pasivo corresponde a los 15,901,700 Certificados emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión, mediante oficio 153/12004/2019 del 20 de agosto de 2019, 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 FOVISCB 19 U, con valor nominal de 100 UDI cada

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021 y 2020

uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés deberá efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados, de acuerdo con el contrato del Fideicomiso apartado "Amortización parcial de principal", las amortizaciones parciales no generan prima o penalización alguna.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los pasivos bursátiles se integran como se muestra:

Clave de cotización	Valor de la emisión	Fecha de la emisión	Fecha de vencimiento del principal	Tasa de interés (%) contractual	Fecha de pago	Saldo por amortizar 31 de diciembre de	
						2021	2020
FOVISCB 19 U	10,000,000	23/08/2019	29/06/2048	4.15	Día 27 del mes	\$ 9,448,637	\$ 9,564,712

* La tasa efectiva para 2021 y 2020 de los certificados bursátiles es de 4.13%.

Al 31 de diciembre de 2021 los certificados bursátiles a corto plazo y largo plazo son de \$359,919 y \$9,088,718 (\$363,972 y \$9,200,740 al 31 de diciembre de 2020), respectivamente.

El valor razonable de los Certificados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$9,638,492 y \$10,695,085 (85.27 y 98.12 UDI por Certificado), respectivamente, de conformidad con los precios proporcionados por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V. (VALMER), proveedor de precios autorizado por la Comisión.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2021 y 2020 ascendió a \$410,077 y \$414,073, respectivamente. Adicionalmente, durante 2021 y 2020 la valorización neta de la UDI ascendió a \$698,786 y \$311,368, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el precio de los Certificados se amortizó a 83.59 y 91.06 UDIs respectivamente.

La calificación más reciente otorgada por la sociedad calificadora en agosto de 2021 por HR Ratings de México S. A. de C. V. y ., se describen a continuación:

1. "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.

Nota 8 - Ingresos y gastos por intereses:

En 2021 y 2020 los ingresos y gastos por intereses, se integran como sigue:

a. Ingresos por intereses

	2021	2020
Intereses de cartera de crédito	\$ 758,318	\$ 774,551
Valorización de la cartera de crédito	406,304	336,514
Intereses de inversiones en valores	8,139	10,986
Ganancia por deslizamiento de UDIS	<u>648</u>	<u>120,596</u>
	<u>\$ 1,173,409</u>	<u>\$ 1,242,647</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

b. Gastos por intereses

	2021	2020
Intereses certificados bursátiles	\$ 410,077	\$ 414,073
Valorización de Certificados	698,786	311,368
Otros	<u>2,787</u>	<u>3,011</u>
	<u>\$ 1,111,650</u>	<u>\$ 728,452</u>

Nota 9 - Administración de riesgos financieros:

a. Administración de Patrimonio

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

b. Administración de riesgos

Para el cumplimiento de lineamientos asociados a la Administración Integral de Riesgos se lleva a cabo mediante el reconocimiento de preceptos fundamentales para la eficiente y eficaz administración de los riesgos, evaluando los mismos en el entorno de los riesgos cuantificables y no cuantificables y bajo la visión de que se satisfagan los procesos básicos de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación de los mismos.

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2021	2020
Cartera de crédito - Neto	<u>\$ 12,239,251</u>	<u>\$ 12,951,053</u>
Certificados	<u>\$ 9,448,637</u>	<u>\$ 9,564,712</u>

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

i. Riesgo cambiario

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

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

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

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

A continuación se detalla la exposición del Fideicomiso al riesgo por las fluctuaciones en los valores de las UMA's y las UDI's al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	VSM		UDI	
	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2020</u>	<u>31 de diciembre de</u>	<u>2020</u>
	2021	2020	2021	2020
Activo:				
Cartera de crédito	90,151	105,105	-	-
Pasivo:				
Certificados:	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,329,253</u>	<u>1,447,971</u>
Posición larga - Neta	<u>90,151</u>	<u>105,105</u>	<u>1,329,253</u>	<u>1,447,971</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la UMA fue de \$89.62 y \$86.88, respectivamente, consecuentemente, el valor de la cartera de crédito en 2021 y 2020 se incrementó en \$406,304 y \$171,659, respectivamente. Al 28 de abril de 2021, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UMA fue de \$96.22.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021 y 2020

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el SMG fue de \$141.70 y \$123.22, respectivamente. Al 28 de abril de 2021, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor del SMG fue de \$172.87.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor de la UDI fue de \$7.108233 y \$6.605597, respectivamente. Al 28 de abril de 2021, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el valor de la UDI fue de \$7.309733.

ii. Riesgo de tasa de interés

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

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

Los términos y condiciones de las obligaciones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluyendo tasas de interés y vencimientos, se encuentran detallados en la Nota 7.

iii. Riesgo de crédito

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

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

Máxima exposición al riesgo de crédito

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

Concepto	31 de diciembre de		Incremento de activos
	2021	2020	
a. Bancos	\$ 100	\$ -	100
b. Inversiones en valores	199,248	194,777	4,471
c. Cartera de crédito	12,774,456	12,951,053	(176,597)
d. Otras cuentas por cobrar	<u>256,675</u>	<u>224,664</u>	<u>32,011</u>
	<u>\$ 13,230,479</u>	<u>\$ 13,370,494</u>	<u>(140,015)</u>

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo estadístico desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos hipotecarios.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

Al evaluar el deterioro de los activos financieros según el modelo de pérdida crediticia esperada, el Fideicomiso define el incumplimiento de acuerdo con su política y procedimientos de crédito como se describe a continuación. Los activos en mora consisten en préstamos que tienen un vencimiento de al menos 90 días sobre cualquier obligación importante, siempre que no hayan sido clasificados en prórroga.

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

Las exposiciones deterioradas según el modelo de pérdida crediticia esperada consisten en préstamos con marca de incumplimiento y/o si existen suficientes dudas sobre la capacidad de cobro final del capital y/o los intereses.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de incumplimiento ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial el Fideicomiso considera información cualitativa. Son clasificados en Etapa 3 como créditos deteriorados los créditos con marca de incumplimiento. Son clasificados en Etapa 2 los créditos con cambio de estatus laboral a fuera del sector, que reportaron estatus de prórroga, que tiene reporte de emproblegado, que cuentan con mora de más de 30 días de atraso, que cuentan con una mora de 90 o más días de atraso, que tienen marca de vencido por parte del FOVISSSTE. Los créditos no clasificados en Etapa 2 o 3 son clasificados en Etapa 1.

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

Cálculo de pérdidas crediticias esperadas

En lo que respecta a la concentración de riesgo de crédito se encontraba diversificada en los 32 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la mayor parte de concentración del riesgo se encuentra en la Ciudad de México.

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

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

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

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

La pérdida crediticia esperada de 12 meses (ECL12m) es igual al producto de la PD, LGD y EAD de los próximos 12 meses sumado para toda la cartera de crédito. La pérdida crediticia esperada (ECLLT) de vida remanente se calcula multiplicando la PD, LGD y EAD para la vida remanente, trayendo los flujos de cada periodo de la vida remanente a valor presente para su suma y sumando para toda la cartera de crédito.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

iv. Riesgo de extensión

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

v. Riesgo de liquidez

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

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

La siguiente tabla muestra los vencimientos contractuales remanentes (amortización de capital) de los pasivos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y el pago de intereses.

	2021		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	\$ 359,919	\$ 9,088,718	\$ 9,448,637
Otras cuentas por pagar	<u>3,775</u>	<u>-</u>	<u>3,775</u>
Total pasivos financieros	<u>\$ 363,694</u>	<u>\$ 9,088,718</u>	<u>\$ 9,452,412</u>

	2020		
	Menos de un año	Más de un año	Total
Pasivo contractual por emisión de Certificados	\$ 363,972	\$ 9,299,518	\$ 9,663,490
Otras cuentas por pagar	<u>34,239</u>	<u>-</u>	<u>34,239</u>
Total pasivos financieros	<u>\$ 398,211</u>	<u>\$ 9,299,518</u>	<u>\$ 9,697,729</u>

vi. 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.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

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.

Nota 10 - Compromisos:

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa como el administrador único de los derechos de cobro sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su Agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los muebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión, en 2021 y 2020 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$44,412 y \$45,427 respectivamente, se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con HITO, S. A. P. I. de C. V., quien es responsable de la supervisión y monitoreo de los derechos de cobro.

En 2021 y 2020 el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por \$1,928 y \$1,758, respectivamente, que se reconocen en resultados en el rubro de gastos de administración.

Fideicomiso Irrevocable Número 4122, Administrado por Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Notas sobre los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota 11 - Nuevos pronunciamientos contables:

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



C.P.F. Douglas de la Cruz
Martínez Abonce
Socio del Despacho Jefferson
& Mckenssy Contadores, S. C.

Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario



Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario
en el Fideicomiso Irrevocable Número 4122
Montes Urales 620 Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec
11000 Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de abril de 2022

Estimados:

Con relación a los estados financieros del Fideicomiso irrevocable Número 4122 (Fideicomiso), en el cual es Fiduciario Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, (el Fiduciario) correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y en cumplimiento con 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 (Disposiciones), emitidas el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto mi consentimiento para que el Fideicomiso incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití.

Lo anterior, en el entendido de que previamente me cercioré de que la información financiera contenida en los estados financieros básicos incluidos en el reporte anual de que se trate, así como cualquier otra información financiera incluida en dicho documento cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros básicos o del dictamen que al efecto audite, coincide con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolás Germán Ramírez', written over a horizontal line.

C. P. C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

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