[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:	Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo
Mencionar dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

3096

Con fecha 2 de agosto de 2017, 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 Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario emisor, con la comparecencia de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de representante común, ySociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago No. 3096, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

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

Fideicomitente:

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

Clave de cotización:

FOVISCB

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Fideicomisarios en segundo lugar:

Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo

Fideicomisarios en tercer lugar:

El o los Tenedores de la Constancia

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de administrador e HITO, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de administrador maestro.

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

El grupo de Créditos Hipotecarios seleccionados cuentan con las siguientes características al cierre de los últimos cinco ejercicios.

Resumen de Cartera Total	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	**2,573,254**	**2,393,268**	**2,198,591**	**2,020,324**	**1,825,385**
Saldo Inicial de Principal	**2,549,356**	**2,363,490**	**2,163,726**	**1,978,397**	**1,772,342**
Saldo Inicial de Intereses	**23,898**	**29,779**	**34,865**	**41,927**	**53,043**
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	19,715	19,359	18,330	17,830	16,327
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,549	1,648	3,242	2,348	2,357
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	12,833	13,305	13,068	11,819	10,222
Intereses Devengados en el Periodo	12,591	11,651	10,650	9,697	8,724
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	**2,550,748**	**2,370,607**	**2,174,601**	**1,998,024**	**1,805,203**
Saldo Final de Principal	**2,527,092**	**2,342,482**	**2,142,155**	**1,958,219**	**1,753,657**
Saldo Final de Intereses	**23,656**	**28,125**	**32,447**	**39,805**	**51,546**

Fuente HiTo con información de Fovissste
Información en UMA
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

	FECHA DE CORTE				
Fecha de corte:	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Número de Créditos Hipotecarios:	15,008	13,979	12,886	11,953	10,915
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	6,884,936,027	6,851,970,698	6,755,713,304	6,463,161,290	6,031,634,629
Saldo Promedio Original:	443,827.47	443,827.47	443,827.47	443,827.47	443,827.47
Saldo Promedio Remanente:	454,931.68	487,476.57	518,832.14	537,611.15	548,579.78

Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	208.4	204.5	197.1	191.9	181.6
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	62.9%	61.6%	59.8%	58.2%	56.2%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.79%	5.79%	5.79%	5.78%	5.78%
Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)					
Top 3	35.4%	34.5%	33.39%	32.30%	31.20%
Top 5	46.0%	45.2%	44.07%	43.04%	42.03%

* Top se refiere a los siguientes estados: MEXICO, VERACRUZ, CIUDAD DE MEXICO, HIDALGO y MORELOS

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en tu totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Intereses"), que el Representante determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento anual de 3.95% (tres punto noventa y cinco por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

Donde:

$\mathbf{I}_t$ = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

$\mathbf{U}_t$ = Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

$\mathbf{SI}_{t-1}$ = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.

T = Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.

$\mathbf{N}_t$ = Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses *t* de que se trate.

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

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

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

La Emisión no contempla el pago de intereses moratorios. En caso que no se paguen oportunamente los Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en su totalidad, la parte de Intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago de Intereses se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, conjuntamente con los Intereses devengados conforme al procedimiento

descrito en la Cláusula Décima del Macrotítulo hasta dicha fecha atendiendo en todo momento 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 Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente reporte anual y lo establecido en los Documentos de la Operación y Macrotítulo respectivo.

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

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

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

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

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

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

En donde:
SI$_i$ = es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.
SI$_{i-1}$ = es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.
AM = es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

$$SIAi = \frac{SIi}{N}$$

En Donde:
SIAi = es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.
SIi = es el Saldo Insoluto de todos los CBF's en circulación en la Fecha de Pago i.
N = es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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

$$\$ = SIU \times VU$$

En donde:
$= es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos.
SIU = es Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en UDIS en una Fecha de Pago.
VU = es el valor vigente de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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

Periodicidad y forma de pago de rendimientos:

La Fecha de Pago será el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario de cada año en que la 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 serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, o en caso de que una Fecha de Pago de Intereses 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 cuanta 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 expido Indeval.

El primer pago de Intereses se efectuará el día 27 del mes posterior a la Fecha de Emisión, esto es el 27 de septiembre 2017 y en caso de que los CBF's no hayan sido totalmente amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

El pago del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado en la fecha de Vencimiento, esto es el 31 de diciembre de 2046. Sin embargo, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario Emisora podrá efectuar amortizaciones parciales de Principal, sin que al efecto sea aplicable pena alguna.

En caso de que el Fiduciario Emisor pretenda realizar amortizaciones parciales de Principal, el Representante Común deberá informar por escrito a Indeval, o por los medios que ésta determine, a CNBV y a la BMV, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, la fecha y el importe de la amortización correspondiente.

En caso de que algún pago de Intereses y/o Principal no sea cubierto en su totalidad en cualquier Fecha de Pago, Indeval no estará obligado ni será responsable de entregar el Macrotítulo o la constancia correspondiente a dicho pago, 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, mediante transferencia electrónica, a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, contra la entrega del Macrotítulo, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

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

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

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

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Depositario:

S.D. 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 a los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta para personas físicas o morales residente en México o en el extranjero para efectos fiscales conforme a los previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión

En su caso, dictamen valuatorio:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No Aplica

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	SERIE 1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Certificados Bursátiles Fiduciarios
Serie	17U
Tipo	91 - Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB
Monto total	516,966
Número de valores	11,864,115
Valor nominal	44
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	10,738 días
Fecha de vencimiento	2046-12-31
En su caso, número de emisión correspondiente	Única
Observaciones	Monto total expresado en miles de UDIS al 31 de diciembre de 2025 / Valor nominal expresados en UDIS al 31 de diciembre de 2025

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:

2025

indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS1] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS1] Información general 13

Glosario de términos y definiciones: 13

Resumen ejecutivo: 27

Factores de riesgo: 33

Documentos de carácter público: 56

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 57

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 58

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización 59

Patrimonio del fideicomiso: 59

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 59

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 81

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso 82

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 82

[427000-NBIS1] Administración 91

Auditores externos de la administración: 91

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 91

[431000-NBIS1] Personas responsables 93

[432000-NBIS1] Anexos 114

[413000-NBIS1] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para efectos del presente reporte anual, los términos y definiciones descritos a continuación podrán ser utilizados indistintamente en singular, en plural o en cualquier otra derivación o conjugación de los mismos.

"*A de A*": Significa, A de A México S.A. de C.V.

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

"*Administrador*": Significa, FOVISSSTE.

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

"*Administrador Maestro Substituto*": Significa, cualquier tercero que substituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

"*Aforo de Ejercicio*" Significa, el resultado de restar: (i) 1 (uno) menos (ii) el resultado de dividir (a) el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Créditos Vigentes en el Fideicomiso, ambos a la Fecha de Pago correspondiente.

"*Agencias Calificadoras*": Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas: Standard & Poor's, S.A. de C.V., Fitch México, S.A. de C.V., HR Ratings de México, S.A. de C.V., Moody's de México, S.A. de C.V., Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., y/o cualquier sucesor de las mismas, y/o aquellas autorizadas por la CNBV que en una fecha determinada otorguen, mantengan o modifiquen la calificación de la Emisión.

"*Anexo*": Significa, cada uno de los Anexos del Fideicomiso y que forman parte integral del mismo.

"*Aportación de las Dependencias y Entidades*": Significa, las aportaciones enteradas bimestralmente del 5% (cinco por ciento) sobre el sueldo básico de los trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos de lo dispuesto en los artículos 17, 168, 176 y 194 de la Ley del ISSSTE.

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

"*Auditor Externo*": Significa, el despacho de contadores públicos que sea contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula Décima Séptima 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*": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección 4.1 del Contrato de Administración.

"*BMV*": Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"*Cantidades Excluidas*": Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el período que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte, con respecto a: (i) cualquier pago de principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte; (ii) cualesquiera intereses moratorios devengados en relación a montos de principal vencidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen); y (iii) cualquier indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin incluir a) la Fecha de Corte.

"*Cascada de Pagos*": Significa, los pagos en orden de prelación señalados en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

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

"*Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad*": Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos por el Fideicomitente al Fiduciario, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como **Anexo "A"**.

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

"*Circular Única de Emisoras*": Significa, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según éstas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

"*Circular Única de Auditores Externos*" significa la circular emitida por la CNBV que contiene 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 26 de abril de 2018, según éstas hayan sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

"*Cláusula*": Significa, cada una de las cláusulas del Fideicomiso.

"*CNBV*": Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

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

"*Comisión Ejecutiva*": Significa, la comisión ejecutiva de FOVISSSTE.

"*Comisión por Intermediación*": Significa, las cantidades que deberá pagar el Fideicomitente a los Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por la asesoría relacionada con la estructuración de la Emisión y del Programa, las cuáles serán especificadas en los Documentos de la Operación.

"*Constancia*": Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular de los derechos del Fideicomisario en Tercer Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, misma que se encuentra subordinada a los CBF's, en cuanto al derecho y prioridad para recibir pago en términos de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

"*Contraprestación de la GPO*": la comisión que tendrá derecho a cobrar el Garante conforme a lo establecido en el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

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

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

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

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

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

"*Derechos de Crédito*": Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales mas no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo: (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos; (iii) los Derechos Derivados del Seguro; (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva; y (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y derecho les corresponde.

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

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

"*Descuento sobre Nómina*": Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el sueldo básico que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 17, 163 y 189 de la Ley del ISSSTE.

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

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

"*Distribuciones*": Significan, los pagos autorizados que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del 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) el Suplemento; (x) el Contrato de Garantía de Pago Oportuno; y (xi) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión, conforme éstos se modifiquen o complementen de tiempo en tiempo, según se establezca en cada documento.

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

"*Emisión*": Significa, la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los Documentos de la Operación y con base en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión.

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

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

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

"*Expedientes de Crédito*": Significa, la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (iii) la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

"*Fecha de Cierre*" o "*Fecha de Emisión*": Significa, la fecha en que se realice la operación de listado (cruce) de la Emisión en la BMV, es decir, el 7 de agosto de 2017.

"*Fecha de Corte*": Significa, el 30 de junio de 2017, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

"*Fecha de Determinación*": Significa, la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago.

"*Fecha de Pago*": Significa, el día 27 (veintisiete) de cada mes en el que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentren vigentes; en el entendido que, si ese día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente.

"*Fecha de Vencimiento*": Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha que se determine en el Macrotítulo.

"*Fideicomisarios en Primer Lugar*": Significa, los Tenedores.

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

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

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

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

"*Fideicomiso de Repago*": Significa, el contrato de fideicomiso irrevocable, de administración y fuente de pago número 3099, de fecha de 2 de agosto de 2017 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario de Repago y el Garante.

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

"*Fiduciario*" o "*Fiduciario Emisor*": Significa, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, no en lo personal, sino actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso.

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

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

"*Garante*": Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en virtud de la celebración del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

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

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

"*Gastos*": Significan conjuntamente, los Gastos de Cobranza, los Gastos de Mantenimiento, los Honorarios por Administración, la Contraprestación de la GPO y los Honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en términos de los Documentos de la Operación.

"*Gastos de Cobranza*": Tienen el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

"*Gastos de Emisión*": Significan, los gastos y comisiones relativas a la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que se describen en el **Anexo "G"** del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

"*Inciso*": Significa, cada uno de los incisos del Fideicomiso.

"*Indeval*": Significa, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

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

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

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

"*Intermediarios Colocadores*": Significa, conjuntamente: (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; (ii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V, Grupo Financiero Santander México; y (iii) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (actualmente Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte), en su carácter de intermediarios colocadores.

"*Inversiones Permitidas*": Significa, las inversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del Fideicomiso.

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

"*Junta Directiva*": Significa, el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

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

"*Ley del ISSSTE*": Significa, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

"*LGTOC*": Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"*LIC*": Significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

"*LMV*": Significa, la Ley del Mercado de Valores.

"*Macrotítulo*": Significa, el título o certificado que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"*México*": Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

"*Notificación de Cumplimiento*": Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los Documentos de la Operación han sido pagados en su totalidad, conforme a lo establecido en dichos Documentos de la Operación. Lo anterior de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como **Anexo "J"**.

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

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

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

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

"*Período de Prórroga*": Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, la prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de capital e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario correspondiente vuelva a prestar

servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. En el entendido que conforme a lo establecido en dicho artículo, la existencia de los supuestos mencionados deberá comprobarse ante el ISSSTE.

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

"*Programa*": Significa, la inscripción preventiva en el RNV, bajo la modalidad de programa de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de $10,000'000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, de carácter no revolvente, tal y como sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

"*Prospecto*": Significa, el prospecto definitivo de colocación que ampara el Programa.

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

"*Recursos Derivados de la Emisión*": Significa, los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

"*Reporte de Cobranza*": Significa, el reporte en la forma del **Anexo "L"** del Fideicomiso, que elabora el Administrador Maestro y que deberá publicar y/o entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras en términos del Contrato de Administración.

"*Reporte de Distribuciones*": Significa, el reporte en la forma del **Anexo "M"** del Fideicomiso, que el Representante Común deberá elaborar y entregar al Fiduciario con copia para el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo, al Garante y las Agencias Calificadoras de conformidad con la

Sección 12.2.1 c del Fideicomiso. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.

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

.

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

"Representante Común": Significa, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macrotítulo, o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicho Macrotítulo.

"*Requisitos de Elegibilidad*": Significa, los Requisitos de Elegibilidad relacionados con los Derechos de Crédito establecidos en la Cláusula Octava del 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. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como **Anexo "P"**.

"*RNV*": Significa, el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

"*RUG*": Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

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

"*Saldo de Créditos Hipotecarios Vigentes*": Significa, la cantidad que resulte de restar: i)el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios menos ii)el importe de los Derechos de Crédito Vencidos en un Período de Cobranza.

"*Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios*": Significa, el monto no amortizado de los Créditos Hipotecarios en Pesos, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifiquen los Salarios Mínimos y/o la UMA, en la misma proporción en que se actualice el Salario Mínimo y/o la UMA, según resulte aplicable, conforme a la establecido en el transitorio sexto del decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo de fecha 27 de enero de 2016.

"*Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios*": Significa, el monto no amortizado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago.

"*Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión*": Significa, el resultado de restar los Recursos Derivados de la Emisión menos los Gastos de Emisión.

"*Sección*": Significa, cada una de las secciones de una Cláusula identificado con el número arábigo correspondiente a cada Cláusula del Fideicomiso.

"*Seguro*" o "*Seguro de Daños*": Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.

"*SHCP*": Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

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

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

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

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

"*UDIS*": Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, establecidas en el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona

diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995".

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

"*Valuador*": Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 17.4 del Fideicomiso.

"*Vocal Ejecutivo*": Significa, el vocal ejecutivo del FOVISSSTE.

"*VSM*": Significa, veces de Salario Mínimo.

Resumen ejecutivo:

A continuación, se incluye un resumen de la información contenida en el presente reporte anual. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente este reporte anual en su totalidad, incluyendo la sección titulada "*Factores de Riesgo*", y todos sus anexos, así como los Documentos de la Operación, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

PARTICIPANTES

Participante		***Papel a desempeñar en la Transacción***
FOVISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda	Administrador, Fideicomitente y Cedente
Actinver	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario Emisor

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

banco multiva	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Representante Común
HITO SERVICING	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro
	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	Garante
Santander	Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
Actinver	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
BANORTE CASA DE BOLSA	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
CHÁVEZ VARGAS MINUTTI ABOGADOS	Chávez Vargas Minutti Abogados, S.C.	Asesor Legal

	Consultoría XFN, S.C.	Agente Estructurador

DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

El propósito de la operación es realizar la bursatilización a través del mercado de valores de Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo del FOVISSSTE, a través de un Programa para llevar a cabo ofertas públicas de CBF's entre el público inversionista, los cuales serán emitidos por el Fiduciario Emisor del Fideicomiso, celebrado a efecto de realizar la Emisión.

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

El Fiduciario Emisor llevó a cabo la Emisión y colocación de los CBF's, al amparo del Programa a través de los Intermediarios Colocadores; y a con los Recursos Derivados de la Emisión liquidó la contraprestación por la cesión de los Derechos de Crédito.

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

La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios vence, para todos los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

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

Asimismo, el Garante, el Fideicomitente y el Fiduciario de Repago, celebraron el Fideicomiso de Repago en virtud del cual el Fideicomitente garantizará al Garante el pago de los montos que, en su caso, se dispongan al

amparo de la Garantía de Pago Oportuno. En términos del Fideicomiso de Repago el Fideicomitente, afectó a dicho Fideicomiso el flujo derivado de ciertos Derechos de Crédito (distintos a los del Fideicomiso Emisor). El saldo insoluto total de los flujos cedidos al Fideicomiso de Repago, es equivalente al 21.24% del Saldo Insoluto de la Emisión en la Fecha de Emisión, además desde el primer mes se mantendrá en cuenta de reserva un importe de tres meses de pago de interés de la Emisión.

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

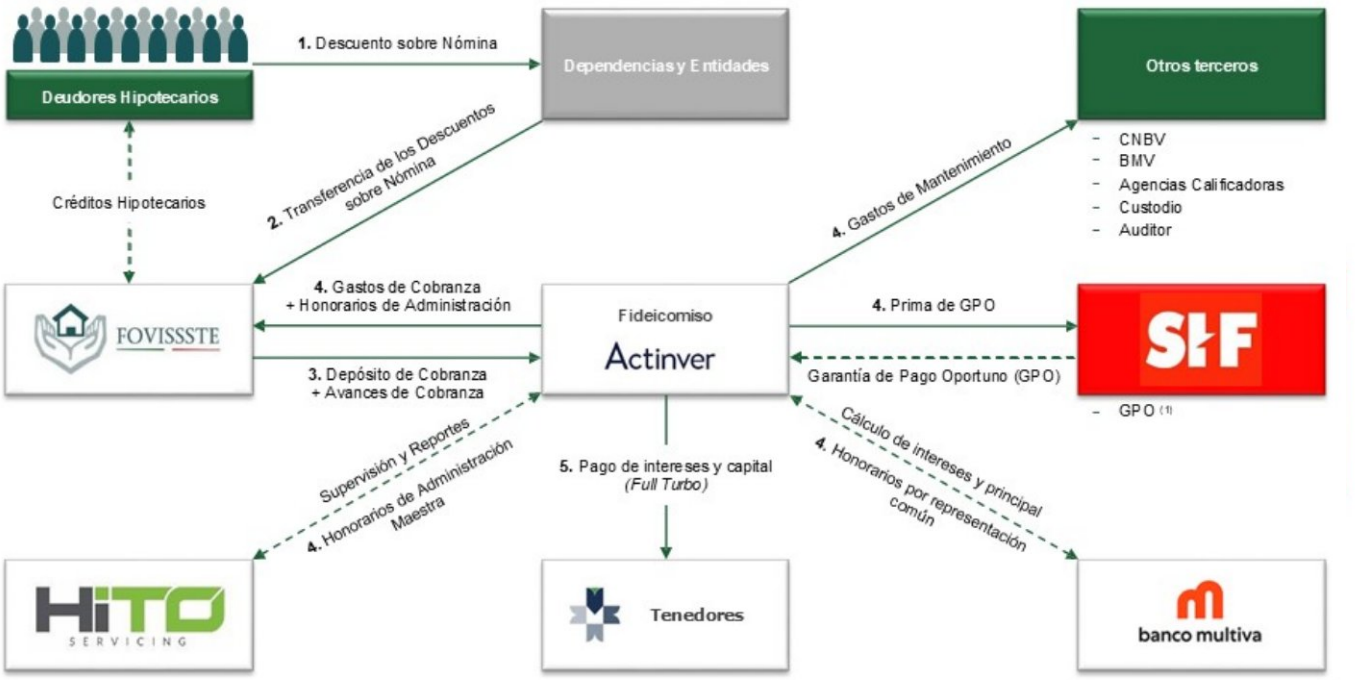
Hasta en tanto no hayan sido liquidados en su totalidad los CBF's, el Fideicomiso de Repago será el único obligado a reembolsar cualesquier cantidades que se adeuden al Garante por concepto de desembolsos de la Garantía de Pago Oportuno.

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

Para efectos de claridad, si bien el Garante tiene la calidad de Fideicomisario en Segundo Lugar en el Fideicomiso Emisor, hasta en tanto la totalidad de las obligaciones al amparo de los CBF's hayan sido liquidadas en favor de los Tenedores, la única obligación del Fideicomiso Emisor frente al Garante será el pago de la Contraprestación de la GPO.

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, los siguientes diagramas muestran de manera enunciativa los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas:
Al momento de la Emisión:



(1) La GPO se podrá utilizar para:

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

Durante la vigencia de la Emisión:

A continuación, se presenta la cascada de pagos conforme a la cual se pagarán los intereses de los CBF's en cada Fecha de Pago de Intereses y se amortizará el principal de los mismos:

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

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, el Fiduciario Emisor no publicó eventos relevantes, ni se presentaron actos, hechos o situaciones que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, debieran ser considerados como tales.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 diciembre de 2025, 2024 y 2023. Nuestros estados financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). El siguiente resumen se debe leer junto con la información presentada en la sección "*Estructura de la Operación*" y con nuestros estados financieros y notas relacionadas incluida en las secciones "*Información financiera del fideicomiso*" y "*Anexos*" del presente reporte anual.

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

	2025	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,396	834	1,096
Derechos de cobro	6,073,151	6,508,980	6,797,802
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(353,679)	(342,075)	(247,394)
Derechos de cobro, neto	(5,719,472	6,166,905	6,550,408
Otras cuentas por cobrar		-	-
Total del activo	**5,724,868**	**6,167,739**	**6,551,504**
Pasivo			
Cuentas por pagar	114,909	93,955	87,024
Obligaciones sobre certificados bursátiles	2,744,532	3,508,357	4,120,917
Total del pasivo	**2,859,441**	**3,602,312**	**4,207,941**
Patrimonio			
Patrimonio	1,114,510	1,114,510	1,114,510
Resultado acumulados	1,450,917	1,229,053	804,792
Resultado del año	300,000	221,864	424,261

Total del patrimonio	**2,865,427**	**2,565,427**	**2,343,563**
Total del pasivo y patrimonio	**5,724,868**	**6,551,504**	**6,551,504**

Estado de Resultados Integral
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles pesos)

	2025	**2024**	**2023**
Ingresos financieros	594,775	685,856	865,489
Gasto financieros	(247,860)	(330,333)	(372,707)
Ingresos financieros, neto	346,915	355,523	492.782
Estimación por deterioro de derechos de cobro	(11,604)	(94,681)	(27,150)
Margen financiero, neto	335,311	260,842	465,632
Gastos de administración	(35,311)	(38,978)	(41,371)
Resultado del año	**300,000**	**221,864**	**424,261**

Factores de riesgo:

Los Tenedores deberán analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este reporte anual, los Documentos de la Operación, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario Emisor, al Administrador, al Administrador Maestro, al Fideicomitente o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente no se consideran significativos, que podrían tener un efecto adverso en el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en las personas anteriormente mencionadas. En el supuesto de que llegue a

materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios podría verse afectado. Los factores de riesgo que se describen a continuación son aplicables a cada una de las Emisiones, que se lleven a cabo al amparo del Programa, así como a cada uno de los Fideicomisos que se constituyan para llevarlas a cabo.

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 del Fideicomiso. El Patrimonio del 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 del 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 del 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 al 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 el 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 sustituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible podrá involucrar plazas de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Derecho de Crédito No Elegible puede ser menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de sustitución o readquisición se concluya, por lo tanto, en el caso de que sea necesario que FOVISSSTE sustituya o readquiera algún Derecho de Crédito No Elegible y este último efectivamente lo sustituya 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 él envió tardío de la individualización, en cuyo caso se notifica a la Dependencia para su envío inmediato.

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

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

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

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

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

No obstante, la Ley del ISSSTE en su Artículo 22, otorga facultades al FOVISSSTE para notificar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el descuento a través de participaciones federales, de los montos omitidos por conceptos del 5% correspondiente a la aportación patronal de la subcuenta de vivienda y el 30% correspondiente al descuento para amortización del crédito hipotecario. Los descuentos consideran el pago del principal más los accesorios correspondientes a intereses moratorios, recargos y actualización hasta la fecha en que dichos importes son depositados en las cuentas de FOVISSSTE. Este procedimiento lo aplica FOVISSSTE desde año 2008.

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

Administración y cobranza de los Créditos Hipotecarios.

a. FOVISSSTE como Administrador.

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

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

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

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

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

Las políticas y procedimientos para la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios que seguirá FOVISSSTE como Administrador han sido desarrolladas por el FOVISSSTE. La obligación asumida por FOVISSSTE es de llevar a cabo la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios de la misma manera que lleva a cabo la administración y cobranza de su propia cartera y de acuerdo a sus políticas. La administración de FOVISSSTE mantiene el derecho de modificar esas políticas y procedimientos de tiempo en tiempo. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de cobranza, no se

puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de Cobranza que pudiere adoptar FOVISSSTE resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que, la Cobranza de los Créditos Hipotecarios puede verse afectada de forma adversa, lo que podrá ocasionar que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos lo que afectará en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

d. Otorgamiento de Prorrogas bajo /os Créditos Hipotecarios.

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

e. Cartera vencida.

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

f. Responsabilidad limitada.

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

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

El cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo del Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, los cuales incluyen sin limitar el mantenimiento del Seguro, el pago de gastos

derivados de procesos extrajudiciales y judiciales de cobro, dependerá de los flujos que se deriven de la Cobranza de los Derechos de Crédito. En la medida en la que la Cobranza no arroje los flujos necesarios para realizar dichos pagos, se corre el riesgo que dichos pagos no sean realizados, afectando negativamente el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

i. Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía

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

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

j. Incremento de Costas.

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

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

k. Incumplimiento en la Presentación de Información.

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

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

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

A. Se encuentre en active y la Dependencia o Entidad correspondiente no haya enterado los recursos a FOVISSSTE, en cuyo caso, FOVISSSTE ejercita la facultad otorgada por en el artículo 29 de la Ley del ISSSTE, y se solicita a la SHCP que 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 activo y los recursos hayan sido recibidos por FOVISSSTE, pero la Dependencia o Entidad no haya enviado la individualización correspondiente a los descuentos sobre nómina del Acreditado, en cuyo caso, es posible realizar Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente y se solicita él envió 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 par ventanilla bancaria, y en caso contrario, FOVISSSTE procederá a la recuperación para la vía judicial y extrajudicial del adeudo respectivo.

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

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

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

Incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación.
La responsabilidad primaria de realizar la Cobranza, su individualización y envió al Fideicomiso corresponde a FOVISSSTE en su carácter de Administrador, sin embargo, en términos del Contrato de Administración

Maestra, el Administrador Maestro es el encargado de validar la información relacionada con la Cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma.

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

Cobranza extrajudicial y judicial.

a. Duración de los procesos.

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

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

b. Ejecución de Garantías.

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

de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y estos le serán reembolsados solo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, solo tendrá derecho a recibir el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Toda lo anterior puede tener coma 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, substitución o renuncia.

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

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

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

b. Responsabilidad limitada

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

Información histórica y comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios.

Los posibles adquirentes de los CBF's, deberán tomar en cuenta en su análisis, que FOVISSSTE no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Créditos Hipotecarios sea consistente con la información contenida en el presente reporte anual respecto de la cartera total del FOVISSSTE en su calidad de Administrador y la que se revele en los correspondientes Suplementos. La información que se presenta en el Prospecto y en los Suplementos corresponde únicamente al comportamiento histórico observado hasta la fecha de elaboración de los documentos y la aportación de Derechos de Crédito al 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 coma 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. 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 Segura 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, cl cual puede ser de hasta 30 (treinta) días, contados a partir de la celebración del Contrato de Cesión respectivo.

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

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

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

Incumplimiento de Obligaciones Fiscales.

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

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

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

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

Situación Económica Mundial.

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

Modificaciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

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

a. Denominación de los Créditos Hipotecarios en VSM 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 Salarío 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 las Deudores Hipotecarios morosos.

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

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. En ningún memento 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 las Requisitos de Elegibilidad.
c. El Fiduciario no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar si las Hipotecas sobre los Inmuebles fueron otorgadas e inscritas de conformidad con la legislación aplicable, ni sobre la validez de la cesión de los Derechos de Crédito a favor del Fideicomiso, ni la calidad crediticia de los

Deudores Hipotecarios, ni sobre la transmisión de los derechos como beneficiario del Seguro, ni para ninguna otra responsabilidad.

Formalización de la transmisión de las garantías a favor del Fiduciario Emisor.
Pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inician para la ejecución de la garantía respectiva. Inclusive, en algunos casos, la ejecución de las garantías se ha visto obstaculizada por problemas de procedimiento fuera del control del Administrador. El FOVISSSTE no tiene la certeza de que los Inmuebles sean objeto de arrendamiento o de que las mismos se encuentren en posesión de un tercero; dichas causas podrían alargar los procesos judiciales o de venta de dichos Inmuebles. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de los Inmuebles. En términos de los distintos Contratos de Administración que celebre el Fiduciario Emisor con el Administrador, el Administrador estará obligado a pagar los gastos necesarios para la cobranza de Créditos Hipotecarios que estén vencidos y estos le serán reembolsados solo en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios que estén vencidos efectivamente sean recuperados. El Fiduciario Emisor, por lo tanto, solo tendrá derecho a recibir el monto de la Cobranza de los Créditos Hipotecarios neto de los Gastos de Cobranza que incurra el Administrador en casos de que sea necesario iniciar procedimientos judiciales. Estos gastos incluyen los gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio de/ Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad de/ Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

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

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

del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades.

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

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

a. Forma de amortización de los CBF's.

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

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

El monto de las Aportaciones de las Entidades y Dependencias, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que sean depositados por las Dependencias y Entidades en la Cuenta del FOVISSSTE puede verse influido por una variedad de factores que pueden presentarse durante la vigencia de los CBF's, entre los que se encuentran los siguientes: (i) variación de los salarios por méritos propios de cada uno de los Deudores Hipotecarios, (ii) aumentos generales a los salarios otorgados por las Dependencias y Entidades por encima del incremento al SM, (iii) despidos, recortes generales de personal o cierres de áreas que resulten en la pérdida de empleo de los Deudores Hipotecarios, (iv) pagos anticipados que lleven a cabo los Deudores Hipotecarios en forma voluntaria, (v) correcciones en los montos de Aportaciones y los Descuentos sobre Nómina posteriores a la Fecha de Emisión, por parte del FOVISSSTE, es, como, (vi) factores en general

económicos, sociales, tributarias, políticas de gobierno que afecten salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad de la relación laboral actual.

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

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

c. Falta de Pago de intereses y principal.

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

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

d. Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Actualmente, no existe un mercado secundario con respecto a las CBF's y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarias. El precio al cual se negocien los CBF's puede estar sujeto a diversos factores, tales comas el nivel de las tasas de interés en

general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de desarrollos inmobiliarios en Mexico. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBF's puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar CBF's en el mercado.

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

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

No se cuenta con un historial consistente respecto al prepago de los Créditos Hipotecarios.
La amortización de los Créditos Hipotecarios se determina coma un porcentaje fijo que se descuenta del salario del Trabajador (Descuento sobre Nóminas) y un porcentaje fijo del 5% (cinco por ciento) del salario diario integrado del Trabajador que es pagado por la Dependencia o Entidad en la que labore el acreditado como Aportación y enterado al FOVISSSTE. Cuando el Trabajador recibe un aumento de sueldo, o el SM aumenta, el monto de las amortizaciones por concepto de Descuento sobre Nómina y Aportaciones de las Dependencias y Entidades aumenta proporcionalmente.

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

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

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

correspondientes a cada Emisión. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Créditos Hipotecarios cedidos a los Fideicomisos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada uno de los respectivos Suplementos Informativos.

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

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

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

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

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 page aportado de las cantidades bajo los CBF's depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario Emisor y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente si el Administrador, el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplen oportunamente con sus obligaciones, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's o verse retrasado.

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

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

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

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

Implementación de IFRS.

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

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

En relación con los Articulo 33, fracción I, inciso a) y 82 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del Mercado de valores, asi como en las Normas Internacionales (NIIF) S1 “Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad” y NIIF S2 “Información a Revelar relacionada con el Clima”, se hace del conocimiento que el Fideicomiso ha optado por acogerse al régimen de transición previsto en las disposiciones antes mencionadas, en relación con la presentación del Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio fiscal 2025.

Lo anterior, con fundamento en las siguientes disposiciones transitorias (alivios de transición):

1. Prórroga en la fecha de presentación. De conformidad con lo establecido en el párrafo E4 del Apéndice E de la NIIF S1. En virtud de lo anterior, el Fideicomiso presentará su Informe de Sostenibilidad a más tardar el 31 de julio de 2026.
2. Revelación limitada a riesgos y oportunidades relacionados con el clima. De conformidad con el párrafo E5 del Apéndice E de la NIIF S1,
3. No se requiere la comparabilidad de métricas. De conformidad con el párrafo E3 del Apéndice E de la NIIF S1 y el párrafo C3 del Apéndice C de la NIIF S2
4. Facilidades transitorias de la NIIF S2. De conformidad con los párrafos C4 y C5 del Apéndice C de la NIIF S2: (i) se permite el uso de un método de medición de emisiones de gases de efecto

invernadero distinto al Protocolo de Gases de Efecto Invernadero: y (ii) no se requiere la revelación de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Asimismo, se informa que, derivado de la naturaleza del Fideicomiso Emisor como vehículo fiduciario, la información requerida para efectos de las revelaciones de sostenibilidad podría depender de terceros, incluyendo sin limitar, administradores, asesores o terceros relacionados, y/o además de depender de la estructura de la operación., por lo que la divulgación se realizará conforme la disponibilidad de información.

Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.
La validez y exigibilidad del Contrato de Cesión y de la cesión de los Derechos de Crédito al Fiduciario podrá verse afectada en virtud de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación con el amparo en revisión número 96/2015, en virtud de la cual el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determine que en caso de concurso mercantil, las remuneraciones futuras derivadas de un contrato privado de tracto sucesivo, a fin de garantizar o pagar una obligación, no podrán continuar vigentes, dado que la administración y aplicación de los activos futuros estarán reguladas por normas de orden público que rigen para el cedente o fideicomitente. Aunque tal sentencia no constituye jurisprudencia ni es de aplicación general, existen elementos para considerar que lo establecido en la misma podrá afectar la validez de la cesión de uno o más de los Derechos de Crédito, en caso de un procedimiento judicial que tenga por objeto la nulidad la cesión con base en el argumento resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia del Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

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

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

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

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

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 sus 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 dicho Contrato de Administración 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.

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:

Los inversionistas que así lo deseen podrán obtener copias del presente documento, así como de cualquier otro documento que resulte aplicable, dirigiéndose a las personas señaladas en esta sección. Asimismo, la información pública, incluyendo el Título, el Prospecto y el Suplemento, entre otros documentos, fue entregada a la Bolsa en la que se encuentra listada la presente emisión y se encuentra disponible para consulta de los inversionistas a través de las páginas de Internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores: https://www.gob.mx/cnbv y https://www.bmv.com.mx/, respectivamente.

También podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud al Representante Común dirigida a Mónica Jiménez Labora Sarabia, quien podrá ser localizado a través de su correo electrónico monica.jimenez@multiva.com.mx, teléfono: +52 55 5284 6200 Ext 54505, o en las oficinas de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, ubicadas en Torre Esmeralda 1 Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, , Ciudad de México. Adicionalmente con el Fiduciario 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 470, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, 11000, Ciudad de México. Asimismo, con el Fideicomitente con Julieta Hernández Muñiz, en el teléfono +52 55 5322.3125, a la dirección de correo electrónico julieta.hernandez@fovissste.gob.mx monica.jimenez@multiva.com.mxmonica.jimenez@multiva.com.mx FiduciarioADM@actinver.com.mx

El Fiduciario tiene la obligación de entregar a la CNBV y BMV la información referente al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en el Reglamento Interior de la BMV y, en lo particular proporcione a la BMV, en lo conducente, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del citado reglamento exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean impuestas las sanciones a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en dicho ordenamiento. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información y hacerlo del conocimiento de la CNBV y BMV.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A partir de la Fecha de Emisión y a la fecha de presentación del presente reporte anual, el Administrador, el Administrador Maestro, el Fiduciario Emisor y el Representante Común, han proporcionado a la CNBV y BMV en la forma y con la periodicidad establecida en el Fideicomiso, el Reglamento Interior de la BMV, la Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Auditores Externos, la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, incluyendo sin limitar (i) información mensual a que hace referencia el Anexo T de la Circular Única de Emisoras, (ii) estados financieros anuales auditados por despacho de auditores externo, (iii) avisos de pagos de interés y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (iv) convocatorias de asamblea de Tenedores, (v) resumen de acuerdos y acta de asamblea de Tenedores, (vi) reporte anual y (vii) eventos relevantes.

A la fecha de presentación del presente reporte anual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como Fiduciario Emisor del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago No. 3096, no ha realizado la inscripción de valores en el extranjero y no

cuenta con otros valores inscritos en el RNV, salvo por los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra en BMV como FOVISCB serie 17U, que se menciona y detalla en el presente reporte anual.

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

No Aplica

[415000-NBIS1] Operación de bursatilización

Comité Técnico:

No

Patrimonio del fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por lo siguiente:

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

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del Crédito Hipotecario, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para la Ciudad de México.
Los Créditos Hipotecarios Tradicional y Tradicional Mancomunado pagan intereses y principal en forma quincenal, desde la Fecha de la Emisión Original, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

No se puede asegurar que los Derechos de Crédito o que los Inmuebles conservarán el mismo valor que el que tenían en la fecha en que los mismos se originaron. Para el caso en que el mercado inmobiliario experimente una reducción generalizada en el valor de las viviendas, que cause que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios sea igual o mayor al valor de los Inmuebles, podría presentarse un mayor número de incumplimientos, ejecución de garantías y falta de pagos que el que en la actualidad se presenta en el mercado de Créditos Hipotecarios.
Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores y las Aportaciones de las Entidades y Dependencias que recibe FOVISSSTE.
Adicionalmente y como se muestra en la tabla “Distribución por Estatus de Cartera” de esta Sección, a la Fecha de Corte, todos los Deudores Hipotecario de cada Crédito Hipotecario se encuentran al corriente en los pagos de intereses y amortizaciones quincenales para los créditos bajo el esquema tradicional, en los últimos 6 (seis) meses.

Desempeño de los activos

El grupo de Créditos Hipotecarios seleccionados cuentan con las siguientes características al cierre de los últimos cinco ejercicios.

Resumen de Cartera Total	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Saldo Inicial de los Derechos de Crédito Totales	2,573,254	2,393,268	2,198,591	2,020,324	1,825,385
Saldo Inicial de Principal	2,549,356	2,363,490	2,163,726	1,978,397	1,772,342
Saldo Inicial de Intereses	23,898	29,779	34,865	41,927	53,043
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	19,715	19,359	18,330	17,830	16,327
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	2,549	1,648	3,242	2,348	2,357
Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	0	0	0	0	0
Ajuste de Principal	0	0	0	0	0
Intereses Pagados del Periodo	12,833	13,305	13,068	11,819	10,222
Intereses Devengados en el Periodo	12,591	11,651	10,650	9,697	8,724
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	2,550,748	2,370,607	2,174,601	1,998,024	1,805,203
Saldo Final de Principal	2,527,092	2,342,482	2,142,155	1,958,219	1,753,657
Saldo Final de Intereses	23,656	28,125	32,447	39,805	51,546

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

	FECHA DE CORTE				
Fecha de corte:	**31-dic-21**	**31-dic-22**	**31-dic-23**	**31-dic-24**	**31-dic-25**
Número de Créditos Hipotecarios:	15,008	13,979	12,886	11,953	10,915
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	6,884,936,027	6,851,970,698	6,755,713,304	6,463,161,290	6,031,634,629
Saldo Promedio Original:	443,827.47	443,827.47	443,827.47	443,827.47	443,827.47
Saldo Promedio Remanente:	454,931.68	487,476.57	518,832.14	537,611.15	548,579.78
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	208.4	204.5	197.1	191.9	181.6
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	62.9%	61.6%	59.8%	58.2%	56.2%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.79%	5.79%	5.79%	5.78%	5.78%
Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)					
Top 3	35.4%	34.5%	33.39%	32.30%	31.20%
Top 5	46.0%	45.2%	44.07%	43.04%	42.03%

* Top se refiere a los siguientes estados: MEXICO, VERACRUZ, CIUDAD DE MEXICO, HIDALGO y MORELOS

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Recuperación de los Créditos Hipotecarios

A continuación, se detallan los ingresos generados al cierre de los últimos cinco ejercicios como producto del desempeño de los créditos hipotecarios, desglosando el total en intereses ordinario, comisiones y pagos de principal programados.

Periodo	Amortización de Principal	Amortización de Principal de Créditos Prepagados	Principal Producto Neto de Liquidaciones, Siniestros y/o Seguros	Ajuste de Principal	Intereses Pagados del Periodo
dic-25	523,945,060	179,636,997.45	-	-	313,114,565.53
dic-24	491,491,493	115,593,096.96	-	-	360,773,438.48
dic-23	478,522,803	153,249,402.74	-	-	391,163,988.92
dic-22	464,646,584	75,354,501.60	-	-	398,674,371.85
dic-21	466,625,444	69,942,591.47	-	-	388,713,387.13

Acumulado anual en UMAS
Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Distribución geográfica

Al cierre del ejercicio 2025 los estados más representativos en créditos fueron: Estado de Mexico 14.6%, Veracruz 8.8%, Ciudad de México 7x7.8%, Hidalgo 5.6%, y Morelos 5.3%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	10,915	100%	6,031,634,629	1,753,657	100%	6,457,906,801	548,580	5.8%	4.86	56.19%	128.19
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Antigüedad Promedio
MEXICO	1,591	14.6%	829,277,379	241,107	13.7%	859,285,667	521,230	5.7%	5.05	58.91%	140.62
VERACRUZ	961	8.8%	561,528,814	163,261	9.3%	597,830,874	584,317	5.8%	4.93	55.68%	123.99
CIUDAD DE MEXICO	853	7.8%	505,024,510	146,832	8.4%	530,343,794	592,057	5.8%	5.01	48.82%	128.40
HIDALGO	609	5.6%	326,155,254	94,827	5.4%	362,965,024	535,559	5.8%	4.94	58.26%	128.71
MORELOS	574	5.3%	330,857,430	96,195	5.5%	352,819,807	576,407	5.7%	4.84	57.66%	127.84
PUEBLA	454	4.2%	244,414,706	71,062	4.1%	272,061,349	538,358	5.8%	4.80	56.25%	125.26
TAMAULIPAS	425	3.9%	246,156,013	71,568	4.1%	251,726,756	579,191	5.8%	4.74	57.81%	123.58
CHIHUAHUA	413	3.8%	237,025,182	68,913	3.9%	244,094,717	573,911	5.8%	4.70	54.64%	125.55
YUCATAN	402	3.7%	229,209,797	66,641	3.8%	233,896,599	570,174	5.9%	4.73	59.07%	125.64
JALISCO	382	3.5%	205,683,067	59,801	3.4%	232,890,870	538,437	5.8%	5.08	56.38%	127.95
CHIAPAS	381	3.5%	225,633,668	65,601	3.7%	242,925,120	592,214	5.9%	5.06	56.58%	123.24
GUERRERO	373	3.4%	195,548,363	56,854	3.2%	212,099,482	524,258	5.6%	4.64	56.49%	124.10
GUANAJUATO	342	3.1%	176,341,756	51,270	2.9%	200,385,044	515,619	5.8%	4.87	54.60%	129.00
SAN LUIS POTOSI	331	3.0%	189,359,109	55,055	3.1%	195,306,903	572,082	5.7%	4.66	57.84%	124.20
OAXACA	326	3.0%	181,413,182	52,745	3.0%	190,340,265	556,482	5.9%	4.70	55.96%	121.98
MICHOACAN	317	2.9%	171,465,883	49,853	2.8%	192,319,134	540,902	5.7%	4.73	53.01%	128.07
QUERETARO	289	2.6%	169,038,859	49,147	2.8%	182,639,078	584,910	5.7%	4.93	57.38%	125.19
NUEVO LEON	281	2.6%	147,903,055	43,002	2.5%	160,252,909	526,345	5.7%	4.67	54.37%	128.08
TABASCO	280	2.6%	152,666,273	44,387	2.5%	168,110,655	545,237	5.9%	4.92	57.64%	125.77
SINALOA	265	2.4%	142,033,274	41,295	2.4%	158,667,760	535,975	5.8%	4.88	55.03%	128.62
NAYARIT	241	2.2%	127,666,852	37,118	2.1%	139,275,478	529,738	5.8%	4.69	56.18%	130.41
COAHUILA	211	1.9%	104,534,648	30,393	1.7%	121,374,911	495,425	5.7%	4.63	55.08%	127.35
QUINTANA ROO	184	1.7%	93,360,861	27,144	1.5%	104,959,530	507,396	5.8%	4.76	54.89%	130.45
COLIMA	158	1.4%	91,747,744	26,675	1.5%	91,455,931	580,682	5.7%	4.64	61.02%	125.50
DURANGO	116	1.1%	65,471,560	19,035	1.1%	67,052,155	564,410	5.8%	4.62	59.85%	126.07
CAMPECHE	86	0.8%	44,589,403	12,964	0.7%	52,339,235	518,481	5.9%	4.69	52.70%	119.34
TLAXCALA	70	0.6%	37,527,987	10,911	0.6%	40,487,754	536,114	5.7%	4.59	56.06%	125.47

Al cierre del ejercicio 2024 los estados más representativos en créditos fueron: Estado de Mexico 15.8%, Veracruz 8.6%, Ciudad de México 7.9%, Hidalgo 5.7%, y Morelos 5.0%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	11,953	100%	6,463,161,290	1,958,219	100%	6,966,116,043	537,611	5.8%	4.90	58.23%	117.12
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Antigüedad Promedio
MEXICO	1,894	15.8%	900,331,121	272,784	13.9%	968,505,618	475,360	5.7%	5.03	59.59%	131.81
VERACRUZ	1,025	8.6%	593,094,009	179,697	9.2%	634,519,874	578,628	5.8%	5.00	57.92%	112.51
CIUDAD DE MEXICO	942	7.9%	539,220,289	163,374	8.3%	581,008,532	572,421	5.8%	5.07	50.08%	117.57
HIDALGO	682	5.7%	355,843,691	107,814	5.5%	397,921,902	521,765	5.8%	4.98	60.16%	117.95
MORELOS	602	5.0%	349,315,473	105,836	5.4%	371,775,711	580,258	5.7%	4.89	59.64%	115.91
PUEBLA	496	4.1%	265,311,699	80,385	4.1%	294,623,306	534,903	5.8%	4.83	58.77%	113.87
TAMAULIPAS	447	3.7%	259,292,431	78,561	4.0%	262,418,424	580,073	5.8%	4.78	60.20%	112.13
JALISCO	436	3.6%	241,542,924	73,183	3.7%	249,499,342	553,998	5.9%	4.75	61.67%	114.13
CHIHUAHUA	433	3.6%	251,235,411	76,120	3.9%	254,154,000	580,220	5.8%	4.71	57.28%	114.00
YUCATAN	429	3.6%	225,203,392	68,232	3.5%	259,072,235	524,950	5.8%	5.15	58.67%	116.76
CHIAPAS	406	3.4%	238,360,465	72,219	3.7%	255,365,173	587,095	5.9%	5.10	59.01%	111.90

GUERRERO	392	3.3%	207,710,609	62,933	3.2%	223,670,834	529,874	5.6%	4.70	58.56%	112.29
GUANAJUATO	375	3.1%	194,857,137	59,038	3.0%	218,626,848	519,619	5.8%	4.92	57.05%	117.41
SAN LUIS POTOSI	350	2.9%	200,392,654	60,715	3.1%	206,615,837	572,550	5.7%	4.70	60.11%	112.21
OAXACA	343	2.9%	190,546,367	57,732	2.9%	198,973,302	555,529	5.9%	4.74	58.65%	110.31
MICHOACAN	334	2.8%	184,365,951	55,859	2.9%	203,603,475	551,994	5.7%	4.76	55.73%	116.20
SINALOA	308	2.6%	159,372,560	48,287	2.5%	175,144,121	517,443	5.7%	4.71	56.87%	116.45
NUEVO LEON	298	2.5%	178,454,768	54,069	2.8%	187,654,156	598,842	5.7%	4.96	60.27%	113.15
QUERETARO	297	2.5%	161,722,169	48,999	2.5%	177,199,397	544,519	5.9%	4.96	59.57%	114.55
TABASCO	297	2.5%	157,493,472	47,718	2.4%	175,006,891	530,281	5.8%	4.92	58.05%	116.72
NAYARIT	262	2.2%	136,742,429	41,430	2.1%	150,759,999	521,918	5.8%	4.72	58.54%	118.93
COAHUILA	232	1.9%	116,160,415	35,194	1.8%	133,875,642	500,691	5.7%	4.66	56.74%	115.40
QUINTANA ROO	218	1.8%	103,808,835	31,452	1.6%	121,306,738	476,187	5.8%	4.81	57.25%	119.11
COLIMA	168	1.4%	95,194,662	28,842	1.5%	96,389,963	566,635	5.7%	4.67	63.18%	113.65
DURANGO	121	1.0%	68,776,800	20,838	1.1%	70,119,740	568,403	5.8%	4.63	62.65%	113.86
CAMPECHE	94	0.8%	48,700,510	14,755	0.8%	56,680,011	518,091	5.8%	4.72	55.90%	107.96
TLAXCALA	72	0.6%	40,111,048	12,153	0.6%	41,624,972	557,098	5.7%	4.61	60.02%	113.20

Al cierre del ejercicio 2023 los estados más representativos en créditos fueron: Estado de Mexico 17.1%, Veracruz 8.4%, Ciudad de México 7.9%, Hidalgo 5.8%, y Morelos 4.9%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	**12,886**	**100%**	**6,755,713,304**	**2,142,155**	**100%**	**7,378,823,493**	**518,832**	**5.8%**	**4.93**	**59.81%**	**106.03**
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Antigüedad Promedio
MEXICO	2,203	17.1%	952,933,556	302,164	14.1%	1,071,598,789	432,562	5.7%	5.01	60.22%	122.25
VERACRUZ	1,085	8.4%	614,647,926	194,897	9.1%	666,159,774	566,496	5.8%	5.05	59.52%	101.01
CIUDAD DE MEXICO	1,015	7.9%	571,985,822	181,370	8.5%	621,848,898	563,533	5.8%	5.13	51.31%	106.21
HIDALGO	750	5.8%	373,809,110	118,530	5.5%	425,398,795	498,412	5.8%	5.00	61.53%	106.88
MORELOS	626	4.9%	361,391,917	114,593	5.3%	387,841,268	577,303	5.7%	4.94	61.16%	104.06
PUEBLA	543	4.2%	279,434,904	88,605	4.1%	317,398,994	514,613	5.8%	4.88	60.37%	102.84
TAMAULIPAS	473	3.7%	263,621,077	83,591	3.9%	272,901,373	557,338	5.8%	4.80	62.07%	100.81
JALISCO	467	3.6%	237,737,126	75,384	3.5%	276,008,461	509,073	5.8%	5.23	59.87%	105.98
CHIHUAHUA	459	3.6%	261,742,997	82,996	3.9%	264,943,500	570,246	5.8%	4.72	59.40%	102.81
YUCATAN	457	3.5%	249,829,311	79,218	3.7%	260,332,202	546,672	5.9%	4.77	63.67%	102.68
CHIAPAS	427	3.3%	246,398,219	78,130	3.6%	264,822,117	577,045	5.9%	5.12	61.10%	100.56
GUERRERO	402	3.1%	218,946,455	69,425	3.2%	229,626,116	544,643	5.7%	4.75	61.95%	100.50
GUANAJUATO	395	3.1%	205,176,318	65,059	3.0%	229,460,810	519,434	5.8%	4.97	59.04%	105.86
SAN LUIS POTOSI	359	2.8%	206,178,208	65,377	3.1%	212,914,527	574,313	5.7%	4.73	62.15%	100.18
OAXACA	354	2.7%	196,329,401	62,254	2.9%	204,171,867	554,603	5.9%	4.77	60.96%	98.80
MICHOACAN	350	2.7%	192,032,889	60,891	2.8%	211,874,064	548,665	5.7%	4.79	57.55%	104.39
SINALOA	323	2.5%	165,604,577	52,511	2.5%	187,518,395	512,708	5.8%	4.98	59.58%	105.79
NUEVO LEON	321	2.5%	168,181,664	53,328	2.5%	182,365,443	523,930	5.7%	4.77	58.58%	105.20
QUERETARO	313	2.4%	184,731,358	58,576	2.7%	199,012,657	590,196	5.7%	5.02	61.78%	101.23
TABASCO	312	2.4%	167,515,459	53,117	2.5%	183,790,743	536,909	5.9%	4.98	61.36%	103.40
NAYARIT	282	2.2%	143,680,877	45,559	2.1%	159,531,155	509,507	5.8%	4.76	60.49%	107.68
COAHUILA	247	1.9%	122,081,115	38,710	1.8%	141,056,879	494,256	5.7%	4.70	58.18%	103.68
QUINTANA ROO	233	1.8%	109,653,210	34,770	1.6%	127,822,721	470,615	5.9%	4.86	58.75%	108.01
COLIMA	182	1.4%	97,254,658	30,838	1.4%	101,771,393	534,366	5.7%	4.71	64.57%	102.38
DURANGO	127	1.0%	71,747,597	22,750	1.1%	73,366,664	564,942	5.7%	4.65	64.87%	102.11
CAMPECHE	106	0.8%	51,246,481	16,250	0.8%	61,597,215	483,457	5.9%	4.80	57.43%	97.33
TLAXCALA	75	0.6%	41,821,071	13,261	0.6%	43,688,672	557,614	5.7%	4.67	62.10%	101.43

Al cierre del ejercicio 2022 los estados más representativos en créditos fueron: Estado de Mexico 18.3%, Veracruz 8.2%, Ciudad de México 7.9%, Hidalgo 6.0%, y Morelos 4.7%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	**13,979**	**100%**	**6,851,970,698**	**2,342,482**	**100%**	**7,836,269,060**	**487,477**	**5.8%**	**4.97**	**61.59%**	**95.01**
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Antigüedad Promedio
MEXICO	2,564	18.3%	979,570,018	334,885	14.3%	1,189,300,677	382,048	5.7%	5.01	60.98%	112.74
VERACRUZ	1,153	8.2%	617,215,150	211,007	9.0%	700,292,457	535,312	5.8%	5.10	61.39%	89.66
CIUDAD DE MEXICO	1,109	7.9%	583,279,335	199,406	8.5%	670,000,448	525,951	5.8%	5.20	52.50%	95.21
HIDALGO	835	6.0%	382,650,199	130,817	5.6%	455,880,414	458,264	5.8%	5.03	63.14%	96.01
MORELOS	652	4.7%	364,616,839	124,651	5.3%	403,642,342	559,228	5.7%	5.00	63.17%	92.14

PUEBLA	586	4.2%	284,047,854	97,107	4.1%	336,954,672	484,723	5.8%	4.93	62.32%	91.72
JALISCO	519	3.7%	247,756,865	84,701	3.6%	299,316,562	477,374	5.8%	5.31	61.47%	95.07
TAMAULIPAS	496	3.5%	261,845,716	89,517	3.8%	282,187,761	527,915	5.8%	4.82	64.18%	89.68
YUCATAN	491	3.5%	253,066,077	86,516	3.7%	275,033,851	515,410	5.9%	4.81	65.90%	91.41
CHIHUAHUA	488	3.5%	264,380,159	90,384	3.9%	278,926,781	541,763	5.8%	4.75	61.67%	91.37
CHIAPAS	456	3.3%	246,843,051	84,388	3.6%	277,349,574	541,322	5.9%	5.14	62.96%	89.44
GUANAJUATO	427	3.1%	209,564,803	71,644	3.1%	242,705,311	490,784	5.8%	5.02	61.51%	94.28
GUERRERO	408	2.9%	217,581,221	74,384	3.2%	233,539,581	533,287	5.7%	4.79	64.47%	88.63
OAXACA	373	2.7%	195,657,589	66,889	2.9%	211,521,448	524,551	5.9%	4.79	63.45%	87.38
SAN LUIS POTOSI	368	2.6%	203,949,634	69,724	3.0%	218,104,051	554,211	5.7%	4.78	64.25%	88.21
MICHOACAN	362	2.6%	193,552,063	66,170	2.8%	220,156,129	534,674	5.7%	4.85	59.85%	92.54
SINALOA	344	2.5%	169,234,868	57,856	2.5%	200,376,160	491,962	5.8%	5.05	61.40%	94.69
NUEVO LEON	335	2.4%	170,077,864	58,144	2.5%	189,655,884	507,695	5.7%	4.80	61.04%	93.63
QUERETARO	324	2.3%	186,349,176	63,707	2.7%	206,155,531	575,152	5.7%	5.07	63.75%	89.16
TABASCO	323	2.3%	168,294,838	57,535	2.5%	187,256,244	521,037	5.9%	4.99	63.85%	92.11
NAYARIT	310	2.2%	145,794,859	49,843	2.1%	169,639,149	470,306	5.8%	4.79	62.81%	96.35
COAHUILA	272	1.9%	126,880,354	43,377	1.9%	152,208,968	466,472	5.7%	4.75	60.21%	92.52
QUINTANA ROO	258	1.8%	114,051,720	38,991	1.7%	138,987,329	442,061	5.9%	4.91	60.47%	97.48
COLIMA	199	1.4%	98,310,812	33,609	1.4%	109,236,429	494,024	5.7%	4.78	65.94%	91.61
DURANGO	132	0.9%	73,148,796	25,007	1.1%	77,689,295	554,158	5.8%	4.77	67.18%	90.00
CAMPECHE	119	0.9%	52,771,931	18,041	0.8%	65,667,932	443,462	5.8%	4.84	59.53%	86.91
TLAXCALA	76	0.5%	41,478,907	14,180	0.6%	44,484,081	545,775	5.7%	4.70	64.53%	89.46

Al cierre del ejercicio 2021 los estados más representativos en créditos fueron: Estado de Mexico 19.5%, Ciudad de México 8.0%, Veracruz 7.8%, Hidalgo 6.1%, y Puebla 4.5%.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	**15,008**	**100%**	**6,884,936,027**	**2,527,092**	**100%**	**8,235,238,905**	**454,932**	**5.8%**	**5.01**	**62.86%**	**84.18**
Estado	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)	% Saldo Actual	Saldo Original (MXN)	Saldo Actual Promedio (MXN)	Tasa Interés Promedio	Ingreso Promedio (VSM)	LTV Promedio	Antigüedad Promedio
MEXICO	2,932	19.5%	1,000,044,953	367,063	14.5%	1,302,399,916	341,079	5.7%	4.99	61.17%	103.57
CIUDAD DE MEXICO	1,205	8.0%	615,303,113	225,845	8.9%	725,115,774	510,625	5.8%	5.16	62.72%	78.27
VERACRUZ	1,175	7.8%	587,100,843	215,493	8.5%	702,003,397	499,660	5.8%	5.24	53.53%	84.24
HIDALGO	915	6.1%	387,282,650	142,151	5.6%	483,673,372	423,260	5.8%	5.03	64.26%	85.47
PUEBLA	678	4.5%	363,489,824	133,418	5.3%	421,939,502	536,121	5.7%	5.06	64.59%	80.14
MORELOS	640	4.3%	288,939,743	106,054	4.2%	358,424,954	451,468	5.8%	4.97	63.58%	81.15
JALISCO	560	3.7%	253,826,332	93,166	3.7%	317,257,564	453,261	5.8%	5.35	62.88%	84.40
YUCATAN	527	3.5%	259,066,763	95,090	3.8%	293,335,664	491,588	5.8%	4.85	65.64%	78.84
TAMAULIPAS	516	3.4%	252,026,805	92,506	3.7%	284,851,129	488,424	5.9%	4.84	67.53%	80.34
CHIHUAHUA	514	3.4%	262,427,277	96,323	3.8%	288,372,591	510,559	5.8%	4.76	63.28%	80.33
CHIAPAS	470	3.1%	243,989,589	89,556	3.5%	282,773,027	519,127	5.9%	5.16	64.41%	78.20
GUANAJUATO	460	3.1%	211,484,742	77,625	3.1%	256,646,659	459,749	5.8%	5.06	63.08%	83.18
OAXACA	417	2.8%	216,275,205	79,383	3.1%	239,604,946	518,646	5.7%	4.85	66.30%	76.74
GUERRERO	396	2.6%	194,306,386	71,319	2.8%	221,037,471	490,673	5.9%	4.81	65.29%	76.03
SINALOA	379	2.5%	201,933,024	74,119	2.9%	225,024,394	532,805	5.7%	4.82	65.87%	76.30
NUEVO LEON	370	2.5%	193,085,234	70,871	2.8%	225,045,648	521,852	5.7%	4.90	61.66%	80.53
NAYARIT	370	2.5%	172,353,435	63,262	2.5%	210,649,050	465,820	5.8%	5.11	62.89%	83.66
SAN LUIS POTOSI	356	2.4%	169,900,337	62,361	2.5%	197,397,063	477,248	5.7%	4.84	62.71%	82.11
MICHOACAN	342	2.3%	148,307,698	54,436	2.2%	180,611,013	433,648	5.8%	4.81	64.35%	86.01
TABASCO	340	2.3%	167,398,607	61,443	2.4%	194,010,638	492,349	5.9%	5.00	65.80%	81.06
QUERETARO	332	2.2%	186,078,592	68,300	2.7%	211,533,683	560,478	5.7%	5.11	65.60%	77.07
COAHUILA	281	1.9%	128,617,497	47,209	1.9%	156,154,646	457,714	5.8%	4.81	61.61%	81.41
QUINTANA ROO	275	1.8%	116,467,379	42,749	1.7%	146,636,088	423,518	5.9%	4.98	61.72%	86.90
COLIMA	213	1.4%	98,277,284	36,072	1.4%	113,472,459	461,396	5.7%	4.82	67.16%	81.20
CAMPECHE	134	0.9%	71,847,085	26,371	1.0%	78,911,995	536,172	5.8%	4.82	69.05%	78.07
DURANGO	131	0.9%	54,101,294	19,858	0.8%	71,045,831	412,987	5.8%	4.90	61.11%	76.53
TLAXCALA	76	0.5%	41,478,907	14,180	0.6%	44,484,081	545,775	5.7%	4.70	64.53%	89.46

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual y/o mensual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Tasa de interés

Al cierre del ejercicio de los últimos cinco ejercicios, se presenta la distribución por tasa de interés.

2025

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	10,915	100%	6,031,634,629	1,753,657
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	2,047	18.8%	945,895,032	275,013
5.5%	1,380	12.6%	774,899,934	225,297
6.0%	7,488	68.6%	4,310,839,662	1,253,348

2024

Tasa de Interés del Crédito	**11,953**	**100%**	**6,463,161,290**	**1,958,219**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	2,248	18.8%	1,001,698,431	303,496
5.5%	1,414	11.8%	796,858,977	241,434
6.0%	8,291	69.4%	4,664,603,882	1,413,289

2023

Tasa de Interés del Crédito	**12,886**	**100%**	**6,755,713,304**	**2,142,155**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	2,511	19.5%	1,040,102,385	329,804
5.5%	1,449	11.2%	808,778,559	256,454
6.0%	8,926	69.3%	4,906,832,360	1,555,897

2022

Tasa de Interés del Crédito	**13,979**	**100%**	**6,851,970,698**	**2,342,482**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	2,883	20.6%	1,047,011,641	357,942

5.5%	1,470	10.5%	791,112,582	270,458
6.0%	9,626	68.9%	5,013,846,474	1,714,083

2021

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

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Antigüedad de los créditos

A continuación, se presenta el desglose de los créditos por antigüedad (en meses) de los créditos del portafolio de esta emisión al cierre de los últimos cinco ejercicios:

2025

ANTIGÜEDAD	**10,915**	**100%**	**6,031,634,629**	**1,753,657**
Rango	**Número de Créditos**	**% Número de Créditos**	**Saldo Actual (MXN)**	**Saldo Actual (VSM)**
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40				
40 - 50				
50 - 60				
60 - 70				
70 - 80				

80 - 90				
90 - 100				
100 - 110				
110 - 120	**3,748**	**34.3%**	**2,201,980,329**	**640,211**
120 - 130	**3,255**	**29.8%**	**1,900,385,270**	**552,524**
130 - 140	**2,118**	**19.4%**	**1,198,790,889**	**348,540**
140 - 150	**714**	**6.5%**	**369,375,917**	**107,394**
150 +	**1,080**	**9.9%**	**361,102,224**	**104,988**

2024

Antigüedad	**11,953**	**100%**	**6,463,161,290**	**1,958,219**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	-	-	-	-
40 - 50	-	-	-	-
50 - 60	-	-	-	-
60 - 70	-	-	-	-
70 - 80	-	-	-	-
80 - 90	-	-	-	-
90 - 100	672	5.6%	430,829,314	130,533
100 - 110	3,575	29.9%	2,095,590,602	634,925
110 - 120	3,995	33.4%	2,297,152,376	695,995
120 - 130	1,691	14.1%	975,027,319	295,415
130 - 140	470	3.9%	243,017,583	73,630
140 - 150	72	0.6%	36,105,521	10,939
150 +	1,478	12.4%	385,438,575	116,781

2023

Antigüedad	**12,886**	**100%**	**6,755,713,304**	**2,142,155**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)

0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	-	-	-	-
40 - 50	-	-	-	-
50 - 60	-	-	-	-
60 - 70	-	-	-	-
70 - 80	-	-	-	-
80 - 90	1,336	10.4%	835,818,329	265,028
90 - 100	3,572	27.7%	2,090,129,968	662,755
100 - 110	3,977	30.9%	2,281,490,684	723,433
110 - 120	1,680	13.0%	945,550,229	299,823
120 - 130	211	1.6%	114,232,461	36,222
130 - 140	75	0.6%	36,328,205	11,519
140 - 150	73	0.6%	33,173,980	10,519
150 +	1,962	15.2%	418,989,448	132,856

2022

Antigüedad	**13,979**	**100%**	**6,851,970,698**	**2,342,482**
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10	-	-	-	-
10 - 20	-	-	-	-
20 - 30	-	-	-	-
30 - 40	-	-	-	-
40 - 50	-	-	-	-
50 - 60	-	-	-	-
60 - 70	-	-	-	-
70 - 80	2,252	16.1%	1,335,927,944	456,713
80 - 90	3,710	26.5%	2,107,485,662	720,486
90 - 100	3,396	24.3%	1,888,993,192	645,790
100 - 110	1,626	11.6%	881,970,498	301,519
110 - 120	156	1.1%	82,269,832	28,126
120 - 130	84	0.6%	39,422,995	13,478
130 - 140	71	0.5%	31,499,025	10,769
140 - 150	61	0.4%	28,888,468	9,876

150 +	2,623	18.8%	455,513,082	155,726

2021

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

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas

Variación en saldo y en número de activos

Respecto al número de los créditos se presenta el siguiente cuadro al cierre de los últimos cinco ejercicios. En cuanto al saldo de los créditos, se presenta el mismo comparativo respectivamente.

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
dic-25	11,953	10,915	1,038	1,038
dic-24	12,886	11,953	933	933
dic-23	13,979	12,886	1,093	1,093

dic-22	15,008	13,979	1,029	1,029
dic-21	16,072	15,008	1,064	1,064

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas

Saldo capital de Créditos

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
dic-25	1,958,219	1,753,657	204,562	204,562
dic-24	2,142,155	1,958,219	183,935	183,935
dic-23	2,342,482	2,142,155	200,327	200,327
dic-22	2,527,092	2,342,482	184,610	184,610
dic-21	2,724,038	2,527,092	196,945	196,945

Fuente HiTo con información de Fovissste
Información en UMA
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Número de Créditos

Respecto de la morosidad en el número de los créditos se presenta el corte al cierre de los últimos cinco ejercicios.

Número de Créditos	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Prorroga	20	37	257	14	13
Al Corriente	14,099	12,981	11,745	11,017	9,889
1-30 Días de Atraso	248	312	201	187	268
31-60 Días de Atraso	28	26	72	30	17
61-90 Días de Atraso	71	36	41	55	45
91-120 Días de Atraso	23	16	7	26	11
121-150 Días de Atraso	39	34	27	20	26
151-180 Días de Atraso	9	2	8	9	9
181a más Días de Atraso	471	535	528	595	637

TOTAL	15,008	13,979	12,886	11,953	10,915

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Saldo de Créditos

Respecto de la morosidad en el saldo de los créditos se presenta el corte al cierre de los últimos cinco ejercicios.

Saldo Cartera TOTAL (Pesos)	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Prorroga	10,198,438	18,703,781	140,334,891	9,569,150	7,867,328
Al Corriente	6,446,919,232	6,339,829,502	6,115,435,283	5,914,130,510	5,405,396,856
1-30 Días de Atraso	116,823,909	154,600,133	112,832,927	99,540,255	154,746,224
31-60 Días de Atraso	14,082,942	15,274,138	41,082,208	18,512,439	10,110,404
61-90 Días de Atraso	31,475,409	16,500,561	23,783,256	32,192,241	25,499,703
91-120 Días de Atraso	13,617,273	8,628,684	3,345,333	16,297,875	6,191,010
121-150 Días de Atraso	16,065,689	15,677,437	15,403,266	11,165,101	14,835,901
151-180 Días de Atraso	5,488,657	815,578	3,756,906	5,107,206	5,779,437
181a más Días de Atraso	230,264,479	281,940,884	299,739,233	356,646,512	401,207,765
TOTAL	6,884,936,027	6,851,970,698	6,755,713,304	6,463,161,290	6,031,634,629

Fuente HiTo con información de Fovissste
Nota; Las cifras son expresadas en enteros, por lo que es el resultado redondeado de la información anual en los que se consideran los decimales, es por ello que pudiera existir algún diferencial en las cifras presentadas.

Garantías sobre los activos

El Fideicomitente conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión, otorga la Garantía del Crédito de Vivienda respecto de cada Crédito Hipotecario que haya sido aportado al Patrimonio del Fideicomiso (ya sea mediante el Contrato de Cesión o a través de Contratos de Cesión Adicionales). En caso de que se actualice alguno d ellos supuestos establecidos en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, el Fideicomitente estará obligado a depositar en la Cuenta del Fideicomiso el Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario respectivo, el Día Hábil siguiente a que haya sido acreditado fehacientemente a FOVISSSTE un evento cubierto por la Garantía del Crédito de Vivienda.

El Fideicomitente, tendrá el derecho, más no la obligación, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Cesión, de liberarse de dicha obligación, mediante la contratación de un seguro que ofrezca una

cobertura equivalente, en cuyo caso designará al Fideicomiso como beneficiario de los mismos. La institución de seguros que contrate para estos efectos el Fideicomitente en su capacidad de Administrador, deberá tener la capacidad y solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones de pago asumidas y en todo momento, el monto, y los términos y condiciones de dicho seguro deberán de ser mejores o iguales que aquellos seguros que contrate FOVISSSTE para la cobertura de su propia cartera hipotecaria.

Emisiones de valores

Durante el periodo que se está reportando y a la fecha de presentación del presente reporte anual, no se realizó ninguna emisión de valores adicionales respaldados por los mismos bienes.

Desempeño de los valores emitidos

CLAVE DE PIZARRA	**FOVISCB**
SERIE	17U
AUTORIZACIÓN CNBV	153/10573/2017 de fecha 2 de agosto de 2017
FECHA DE EMISIÓN	7 de agosto de 2017
FECHA DE VENCIMIENTO	31 de diciembre de 2046
DENOMINACIÓN DE LOS TÍTULOS	UDIS
MONTO DE LA EMISIÓN	1,186,411,500.00 (Mil ciento ochenta y seis millones cuatrocientos once mil quinientas) UDIS
VALOR NOMINAL POR TÍTULO	100 UDIS
NÚMERO DE TÍTULOS	11,864,115
REPRESENTANTE COMÚN	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en tu totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Intereses"), que el Representante determinará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Fecha de Pago, con base a una tasa de rendimiento anual de 3.95% (tres punto noventa y cinco por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

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

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

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

Donde:

I_t = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

U_t = Valor en moneda nacional de las UDIS en la Fecha de Pago de Intereses *t*.

SI_{t-1} = Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en la Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior, esto es al inicio del Periodo de Intereses correspondiente, expresado en UDIS.

T = Tasa de Interés Bruto Anual, expresada en por ciento.

N_t = Días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses *t* de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

En donde:
SI$_i$ = es el Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.
SI$_{i-1}$ = es Saldo Insoluto de los CBF's en circulación en la Fecha de Pago inmediata anterior.
AM = es el Monto de la amortización parcial anticipada.

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

$$SIAi = \frac{SIi}{N}$$

En Donde:
SIAi = es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago i.
SIi = es el Saldo Insoluto de todos los CBF's en circulación en la Fecha de Pago i.
N = es el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

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

$$\$ = SIU \times VU$$

En donde:
$= es el Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos.
SIU = es Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en UDIS en una Fecha de Pago.
VU = es el valor vigente de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de cada uno de los pagos realizados durante el ejercicio que se está reportando por concepto de Intereses y Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

C	FP	UDI	TI	I_UDI	I_MXN
89	27/01/2025	8.368498	3.95%	1,431	11,978
90	27/02/2025	8.395669	3.95%	1,398	11,740
91	27/03/2025	8.419055	3.95%	1,244	10,474
92	28/04/2025	8.449315	3.95%	1,388	11,728
93	27/05/2025	8.475174	3.95%	1,232	10,445
94	27/06/2025	8.499077	3.95%	1,283	10,904
95	28/07/2025	8.522924	3.95%	1,234	10,515
96	27/08/2025	8.539145	3.95%	1,165	9,944
97	29/09/2025	8.54967	3.95%	1,257	10,745
98	27/10/2025	8.565533	3.95%	1,041	8,918
99	27/11/2025	8.604069	3.95%	1,128	9,709
100	29/12/2025	8.663583	3.95%	1,136	9,842

Cifras expresadas en miles, a excepción de la UDI

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 miles de Pesos

C	AP_UDI	AP_MXN	SI_UDI_t	NT	VN_{t-1}	VN_t
89	9,717	81,315	411,100	11,864,115	35.4696922	34.6506896
90	6,173	51,830	404,926	11,864,115	34.6506896	34.1303479
91	9,607	80,884	395,319	11,864,115	34.1303479	33.320577
92	7,984	67,460	387,335	11,864,115	33.320577	32.6476197
93	10,164	86,139	377,171	11,864,115	32.6476197	31.7909441
94	14,460	122,895	362,712	11,864,115	31.7909441	30.5721542
95	8,931	76,118	353,781	11,864,115	30.5721542	29.8193829
96	6,690	57,124	347,091	11,864,115	29.8193829	29.2555228
97	8,214	70,231	338,876	11,864,115	29.2555228	28.5631449
98	7,126	61,040	331,750	11,864,115	28.5631449	27.9624916
99	8,200	70,556	323,550	11,864,115	27.9624916	27.2713089
100	6,828	59,152	316,722	11,864,115	27.2713089	26.6958214

Cifras expresadas en miles, a excepción del número de títulos y valor nominal por título

C = Número de cupón o periodo de pago
AP_UDI = Amortización de principal en UDIs
AP_MXN = Amortización de principal en miles de Pesos
SI_UDI_t = Saldo insoluto total de principal en UDIs al final del periodo
NT = Número de títulos
VN_{t-1} = Valor nominal por título al inicio del periodo
VN_t = Valor nominal por título al final del periodo

El pago de intereses y amortizaciones antes señaladas 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 los siguientes apartados: *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

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN

i. Con fecha 2 de agosto de 2017, 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 Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario emisor, con la

comparecencia de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de representante común, y

ii. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Fideicomitente, en carácter de Administrador y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común, celebraron el contrato de administración, cobranza de cartera y depósito de expedientes de crédito.

iii. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Administrador Maestro y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, celebraron el contrato de servicios de administración maestra.

iv. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Garante, el Fiduciario Emisor y el Fiduciario de Repago, celebraron el contrato de garantía de pago oportuno.

v. Con fecha 2 de agosto de 2017, el Fiduciario Emisor obtuvo de la CNBV mediante oficio número 153/10573/2017, la autorización del Programa e inscripción en el RNV bajo el número 3265-4.15-2017-002. En misma fecha la CNBV mediante oficio número 153/10573/2017 autorizó la Emisión, misma que fue inscrita en el RNV bajo el número 3265-4.15-2017-002-01.

vi. Con fecha 7 de agosto de 2017, el Fiduciario Emisor realiza en la BMV la emisión y liquidación de 11,864,115 (once millones ochocientos sesenta y cuatro mil ciento quince) Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FOVISCB serie 17U por un monto total de 1,186,411,500.00 (mil ciento ochenta y seis millones cuatrocientos once mil quinientas) UDIS, equivalente en la Fecha de Emisión a $6,845,834,010.12 (seis mil ochocientos cuarenta y cinco millones ochocientos treinta y cuatro mil diez Pesos 12/100 M.N.).

INCUMPLIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y PROCESOS LEGALES

A partir de la fecha de constitución 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 FOVISCB serie 17U, 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. No existe un factor de riesgo adicional a los revelados en el prospecto de la emisión

EVENTOS RELEVANTES DEL FIDUCIARIO EMISOR

Durante el año que se está reportando y a la fecha del presente reporte anual el Fiduciario Emisor no realizó publicación de eventos relevantes.

EVENTOS RELEVANTES DE AGENCIAS CALIFICADORAS

Junio 6, 2025 -

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para nueve emisiones con clave de pizarra TFOVICB

& FOVISCBFOVISCBFOVISCB

La ratificación de la calificación para los CEBURS Fiduciarios con claves de pizarra TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U, FOVISCB 18U, FOVISCB 19U, TFOVICB 20U, TFOVICB 20-2U y TFOVICB 21U se basa en el nivel de aforo observado en cada Emisión, el cual presentó un incremento durante los últimos doce meses (12m) debido a las constantes amortizaciones anticipadas que han realizado desde el momento de su colocación en el mercado. Con ello, los aforos lograron ubicarse por encima de lo observado al momento de la colocación y por encima de las proyecciones de HR Ratings bajo un escenario de estrés. 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 por HR Ratings y no se muestra un impacto significativo en el flujo de cobranza de los portafolios cedidos. Es importante mencionar que cinco 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 siendo: TFOVICB 15-2U, TFOVICB 16U, FOVISCB 17U, FOVISCB 17-2U y FOVISCB 18U.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en https://www.hrratings.com/

Contactos Roberto Soto roberto.soto@hrratings.com Analista Responsable Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS Ana Laura Puebla analaura.puebla@hrratings.com Analista Oscar Herrera, CFA oscar.herrera@hrratings.com Subdirector de Instituciones Financieras / ABS Angel García angel.garcia@hrratings.com Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad,

emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

EVENTOS RELEVANTES DEL REPRESENTANTE COMÚN
Julio 8, 2025 -

Comunicado de CIBanco, Institución de Banca Múltiple en su carácter de Representante Común.

Ciudad de México, a 8 de julio de 2025.- CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco o Institución), en su calidad de representante común (Representante Común), informa que, como es del conocimiento del público inversionista, desde el día 26 de junio de 2025, CIBanco se encuentra en un estado de intervención decretado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), bajo la administración cautelar de Alvarez & Marsal México, S.C. (Administrador Cautelar) designado por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto). La intervención en comento, derivó de la publicación de la Orden emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, por conducto de la Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN, por sus siglas en inglés), en la cual identificó a tres instituciones bancarias mexicanas, incluyendo a CIBanco, como instituciones de "preocupación principal de lavado de dinero. En relación a lo anterior, está Institución les reitera que, durante esta etapa de intervención, las operaciones de representación común se seguirán desarrollando de manera regular y conforme a los términos pactados en los respectivos documentos de cada emisión, así como en apego a la normatividad vigente. El objetivo fundamental de la intervención es preservar la estabilidad y el curso ordinario de las operaciones de la Institución, protegiendo en todo momento los intereses de los clientes y del público en general.

Asimismo, se informa que, hasta el momento no se han identificado elementos que comprometan la operación ni la actuación de esta Institución en el corto plazo; por lo que, no se han visto afectadas las funciones que desempeña como Representante Común. En este sentido, les confirmamos que los delegados fiduciarios y/o apoderados de representación común asignados a sus negocios continúan contando con las facultades necesarias para la ejecución de actos relacionados con sus emisiones. Lo anterior, en virtud de que dichos poderes no han sido revocados, limitados, ni se consideran cancelados por el solo hecho del
inicio de la intervención, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 y 133 de la Ley de Instituciones de Crédito. Dicha Ley, faculta expresamente al Administrador Cautelar para otorgar o revocar poderes y designar delegados fiduciarios, pero no establece una revocación automática de los poderes previamente otorgados, salvo en lo que respecta a los órganos colegiados de la Institución, como el Consejo de Administración y, en ciertos casos, la Asamblea de Accionistas. En caso de que, en el futuro, el Administrador Cautelar determine realizar algún ajuste en las designaciones o revocar

alguno de los poderes actualmente vigentes, dicha situación será debidamente notificada a las partes involucradas, con la oportunidad y formalidad que corresponda.

Reiteramos que los negocios en los que CIBanco actúa como Representante Común continúan operando con plena validez jurídica y que el marco normativo mexicano ofrece garantías sólidas y suficientes para la protección de sus derechos. Finalmente, se hace énfasis en que, a la fecha, la Institución no se encuentra incluida en ninguna lista de personas bloqueadas o restringidas, ni por la Unidad de Inteligencia Financiera de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ni por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América. En consecuencia, no existe impedimento legal o regulatorio que limite la participación de fedatarios públicos en la instrumentación de las transacciones relacionadas con los negocios administrados por esta Institución.
Agradecemos su atención y confianza en este proceso. Reafirmamos nuestro compromiso con la continuidad y cumplimiento de las obligaciones asumidas, y quedamos atentos para atender cualquier duda o requerimiento adicional.

Diciembre 17, 2025 -
Comunicado de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común.

Ciudad de México, a 17 de diciembre de 2025.- Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, Dirección Fiduciaria ("Banco Multiva") en su carácter de Representante Común informa al público inversionista que, mediante diversos actos corporativos y con la autorización de las autoridades competentes, el pasado 2 de septiembre de 2025 se concretó la transferencia del negocio fiduciario de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) a favor de Banco Multiva, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva. Como resultado de esta operación, Banco Multiva asumió formalmente la calidad de representante común y, como consecuencia, adquirió todos los derechos y obligaciones, así como todas aquellas funciones que ejercía su causahabiente, garantizando así la continuidad operativa de cada emisión bajo estricto apego al marco normativo, así como la protección de los derechos de los participantes. Asimismo, esta adquisición fortalece la presencia de Banco Multiva en el mercado fiduciario y de representación común, al incrementar su participación y contribuir a la consolidación de su plan estratégico de expansión, conforme a lo aprobado por su Consejo de Administración. Al respecto es importante considerar: - El domicilio del negocio fiduciario y de representación común es: Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho 40, piso 22, colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. - El número de contacto; +52 55-5284-6200 Para cualquier duda o comentario relacionado con esta transición, podrán contactar directamente al ejecutivo a cargo de su negocio o a las siguientes direcciones: Mónica Jiménez Labora Sarabia monica.jimenez@multiva.com.mx repcomun@multiva.com.mx

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

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

El Fiduciario Emisor, en su carácter de deudor emisor, con fundamento en el inciso e. de la Sección 5.2 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, con fecha 2 de agosto de 2017, celebró con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de garante y el Fiduciario de Repago, en su carácter de deudor, el Contrato de Garantía de Pago Oportuno, en virtud de la cual, el Garante otorga a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a través del Fideicomiso Emisor, una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno hasta por el Monto Disponible, por concepto de intereses ordinarios y, en su caso, principal, ya sea en una o varias disposiciones, en los términos establecidos en el Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

Para efectos de lo anterior, el Garante hará entrega al Fiduciario Emisor de las cantidades de dinero necesarias, para que éste pague oportunamente a los Tenedores, tanto el capital como los intereses ordinarios derivados de los Valores hasta por el Monto Disponible.

El Fiduciario Emisor, deberá destinar los montos que reciba del Garante exclusivamente al pago a los Tenedores de los Valores, de intereses ordinarios o de capital derivados de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La información financiera por los años terminados al 31 diciembre de 2025, 2024 y 2023 incluida en este reporte anual debe ser considerada y leerse en conjunto con los estados financieros auditados del Fideicomiso, los cuales se incluyen en la sección "*Anexos*" del presente reporte anual.

Los estados financieros y sus notas se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad International Accounting Standards Board, "IASB" por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a la Circular Única de Emisoras. Asimismo, no existen factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, tales como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.

Balance y resultados del fideicomiso

Estado de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

	2025	2024	2023
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,396	834	1,096
Derechos de cobro	6,073,151	6,508,980	6,797,802
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	(353,679)	(342,075)	(247,394)
Derechos de cobro, neto	5,719,472	6,166,905	6,550,408
Otras cuentas por cobrar		-	-
Total del activo	**5,724,868**	**6,167,739**	**6,551,504**
Pasivo			
Cuentas por pagar	114,909	93,955	87,024
Obligaciones sobre certificados	2,744,532	3,508,357	4,120,917

bursátiles			
Total del pasivo	**2,859,441**	**3,602,312**	**4,207,941**
Patrimonio			
Patrimonio	1,114,510	1,114,510	1,114,510
Resultado acumulados	1,450,917	1,229,053	804,792
Resultado del año	300,000	221,864	424,261
Total patrimonio	**2,865,427**	**2,565,427**	**2,343,563**
Total pasivo y patrimonio	**5,724,868**	**6,167,739**	**6,551,504**

Estado de Resultados Integral
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles pesos)

	2025	**2024**	**2023**
Ingresos financieros	594,775	685,856	865,489
Gastos financieros	(247,860)	(330,333)	(372.707)
Ingresos financieros, neto	346,915	355,523	492,782
Estimación por deterioro de derechos de cobro	(11,604)	(94,681)	(27,150)
Margen financiero, neto	335,311	260,842	465,632
Gastos de administración	(35,311)	(38,978)	(41,371)
Resultado del año	**300,000**	**221,864**	**424,261**

Origen y aplicación de recursos

Estados de Flujo de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(cifras expresadas en miles pesos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado del año	300,000	221,864	424,261
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro	(593,029)	(683,697)	(863,028)
Deterioro de los derechos de cobro	11,604	94,681	27,150
Gastos financieros	247,860	330,333	372,707
Intereses ganados	(1,746)	(2,159)	(2,461)
	(35,311)	(38,978)	(41,371)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto	1,028,858	972,519	959,127
Otras cuentas por cobrar	-	-	12,722
Cuentas por pagar	20,954	6,931	36,544
Obligaciones sobre certificados bursátiles	(884,744)	(787,468)	(794,322)
Gastos financieros pagados	(126,941)	(155,425)	(178,331)
Intereses ganados	1,746	2,159	2,461
Aumento neto de efectivo de actividades de operación	4,562	(262)	(3,170)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año	834	1,096	4,266
Al final del año	5,396	834	1,096

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

El Fiduciario Emisor mantiene abierta a su nombre una cuenta bancaria en Pesos en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, en la que se depositan las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos: (a) la Aportación Inicial, (b) los Recursos Derivados de la Emisión, (c) la Cobranza, (d) las cantidades derivadas del ejercicio o las disposiciones de la Garantía de Pago Oportuno, (e) las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda, (f) las cantidades que el Fideicomitente llegue a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, y (g) cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario Emisor aplicará las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso en cada Fecha de Pago, de conformidad con el Reporte de Distribuciones, en el siguiente orden de prelación:

Primero: (i) retendrá en la Cuenta del Fideicomiso las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Periodo de Cobranza siguiente; y (ii) pagará los Gastos de Mantenimiento en la fecha en que deban pagarse dichos gastos, dentro del Periodo de Cobranza.

Segundo: pagará la Contraprestación de la GPO, los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y los Gastos de Cobranza correspondientes.

Tercero: pagará el monto total de los Intereses vencidos y no pagados bajo los CBF’s así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.

En caso que en una Fecha de Pago no existan recursos suficientes en la Cuenta del Fideicomiso para el pago íntegro: (i) de los Intereses vencidos y no pagados; y/o (ii) del Monto de Pago de Interés, el pago deberá aplicarse primero al pago de los Intereses vencidos y no pagados y después al Monto de Pag de Interés, sobre la base del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cuarto: una vez realizadas las Distribuciones correspondientes al Periodo de Cobranza respectivo especificadas en los puntos anteriores, destinará los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso correspondientes a dicho Periodo de Cobranza a la amortización parcial de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, hasta que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea igual a 0 (cero).

Quinto: pagará cualesquier cantidades que, en su caso, estén pendientes al amparo del Contrato de Garantía de Pago Oportuno.

Sexto: destinará los recursos remanentes al pago del o los Tenedores de la Constancia.

Una vez que se hayan amortizado completamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y no exista algún pago pendiente en relación con los puntos Primero a quinto anteriores, el o los Tenedores de la Constancia recibirán una cantidad igual al monto total de los recursos disponibles en la Cuenta del Fideicomiso.

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

Índices y razones financieras

A continuación, se detallan las razones al cierre de los ejercicios 2025, 2024 y 2023

2025

Solvencia (Estabilidad financiera):

Indica la suficiencia de activos sobre los pasivos, indica la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo.

Apalancamiento

a) Proporción de pasivos contra el patrimonio

Pasivos totales / Patrimonio = 2,859,441 / 2,865,427 = 0**.99**

Esto significa que por $1.00 de patrimonio, la entidad cuenta con $0.99 pesos de financiamiento proveniente de la deuda originada de la emisión de los certificados bursátiles con clave de pizarra FOVISCB 17U y las cuentas por pagar.

b) Proporción de pasivos contra activos totales

Pasivos totales / Activos Totales = 2,859,441 / 5,724,868 = **0.49**

Esto representa que por cada $1.00 de los Activos que tiene la entidad, $0.49 están comprometidos para el pago de sus Pasivos y puede conservar el $0.5136 del valor de los activos.

Liquidez

Muestra la capacidad para satisfacer los compromisos financieros del fideicomiso a su vencimiento con los activos convertibles en efectivo a corto plazo.

a) Prueba de liquidez

Activo Circulante / Pasivo Circulante = 5,396 / 114,909 = **0.04**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.04 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo.

b)Liquidez inmediata

Efectivo y equivalentes / Pasivo Circulante = 5,396 / 114,909 = **0.04**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.04 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo, de manera inmediata.

Rentabilidad

Se refiere a la capacidad para generar utilidades o incremento en los activos netos.

a)Retorno sobre la Inversión

Utilidad Neta / Activos Totales = 300,000 / 5,724,868 = **0.05%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre la inversión de 0.05%

b)Retorno del Patrimonio total

Utilidad Neta / Patrimonio = 300,000 / 2,865,427 = **0.10%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre el patrimonio de 0.10%

2024

Solvencia (Estabilidad financiera):

Indica la suficiencia de activos sobre los pasivos, indica la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo.

Apalancamiento

c)Proporción de pasivos contra el patrimonio

Pasivos totales / Patrimonio = 3,602,312/ 2,565,427 = **1.40**

Esto significa que por $1.00 de patrimonio, la entidad cuenta con $1.40 pesos de financiamiento proveniente de la deuda originada de la emisión de los certificados bursátiles con clave de pizarra FOVISCB 17U y las cuentas por pagar.

d)Proporción de pasivos contra activos totales

Pasivos totales / Activos Totales = 3,602,312 / 6,167,739 = **0.58**

Esto representa que por cada $1.00 de los Activos que tiene la entidad, $0.58 están comprometidos para el pago de sus Pasivos y puede conservar el $0.42 del valor de los activos.

Liquidez

Muestra la capacidad para satisfacer los compromisos financieros del fideicomiso a su vencimiento con los activos convertibles en efectivo a corto plazo.

c)Prueba de liquidez

Activo Circulante / Pasivo Circulante = 834 /93,955 = **0.008**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.008 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo.

d)Liquidez inmediata

Efectivo y equivalentes / Pasivo Circulante = 834/ 93,955 = **0.008**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.008 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo, de manera inmediata.

Rentabilidad

Se refiere a la capacidad para generar utilidades o incremento en los activos netos.

c)Retorno sobre la Inversión

Utilidad Neta / Activos Totales = 221,864 / 6,167,739 = **0.04%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre la inversión de 0.04%

d)Retorno del Patrimonio total

Utilidad Neta / Patrimonio = 221,864 / 2,565,427 = **0.09%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre el patrimonio de 0.09%

2023

Solvencia (Estabilidad financiera):
Indica la suficiencia de activos sobre los pasivos, indica la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo.

Apalancamiento

e)Proporción de pasivos contra el patrimonio

Pasivos totales / Patrimonio = 4,207,941 / 2,343,563 = **1.79**

Esto significa que por $1.00 de patrimonio, la entidad cuenta con $1.79 pesos de financiamiento proveniente de la deuda originada de la emisión de los certificados bursátiles con clave de pizarra FOVISCB 17U y las cuentas por pagar.

f)Proporción de pasivos contra activos totales

Pasivos totales / Activos Totales = 4,207,941 / 6,551,504 = **0.64**

Esto representa que por cada $1.00 de los Activos que tiene la entidad, $0.64 están comprometidos para el pago de sus Pasivos y puede conservar el $0.36 del valor de los activos.

Liquidez
Muestra la capacidad para satisfacer los compromisos financieros del fideicomiso a su vencimiento con los activos convertibles en efectivo a corto plazo.

e)Prueba de liquidez

Activo Circulante / Pasivo Circulante = 1,096 / 87,024 = **0.01**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.01 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo.

f)Liquidez inmediata

Efectivo y equivalentes / Pasivo Circulante = 1,096 / 87,024 = **0.01**

Esto representa que la entidad cuenta con $0.01 para cubrir cada $1.00 de pasivos a corto plazo, de manera inmediata.

Rentabilidad
Se refiere a la capacidad para generar utilidades o incremento en los activos netos.

e)Retorno sobre la Inversión

Utilidad Neta / Activos Totales = 424,261 / 6,551,504 = **0.06%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre la inversión de 0.06%

f)Retorno del Patrimonio total

Utilidad Neta / Patrimonio = 424,261 / 2,343,563 = **0.18%**

Con las cifras que muestra el fideicomiso existe retorno sobre el patrimonio de 0.18%

[427000-NBIS1] Administración

Auditores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., auditores independientes, quienes emitieron su opinión sin salvedades y los cuales se incluyen en la sección "*Anexos*" del presente reporte anual.

En cumplimiento de la Circular Única de Auditores Externos, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., el socio y el equipo responsable de la auditoría, cuentan con experiencia profesional requerida en materia financiera, además de que cumple con los requisitos de independencia estipulados en dicha disposición.

Asimismo, en cumplimiento al artículo 7 de la Circular Única de Auditores Externos, se llevó a cabo el cambio de socio y equipo responsable de la auditoría.
Durante los últimos tres años, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. no ha emitido opiniones con salvedad, ni negativas, o con abstenciones de opinión acerca de los estados financieros del Fideicomiso.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios al 31 de diciembre de 2025:

Servicio prestado	Honorario (En pesos mexicanos)
Honorarios por la auditoría de estados financieros	409,260.00
Honorarios totales por otros servicios	-

(cifras expresadas en Pesos)

No hubo dependencia de honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas al Fideicomiso.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Además del Fideicomiso y los Documentos de la Operación, los cuales han sido y serán celebrados, según corresponda, en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter) no ha celebrado otros

convenios o contratos con el Fideicomitente que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los funcionarios del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflictos de intereses en cualquier operación dentro de sus servicios.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver puede prestarle servicios financieros u otros servicios al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda en el curso ordinario de su negocio.

Por su parte, el Administrador Maestro de la operación es HITO, S.A.P.I. de C.V., quien es una empresa independiente del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Representante Común. Asimismo, a esta fecha, HITO, S.A.P.I. de C.V., no ha celebrado crédito relevante con el Fiduciario, el Fideicomitente, el Representante Común, deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo que consideramos que no existe ningún conflicto de interés.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, CIBanco, S.A., Institución de Banca ySociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo e HITO, S.A.P.I. de C.V, 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:

Durante el ejercicio que se está reportando no se celebraron asambleas de Tenedores

[431000-NBIS1] Personas responsables

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el "Fideicomiso Emisor") al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

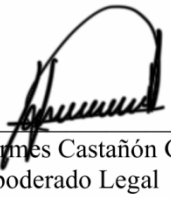
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026 y 25 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría



C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Apoderado Legal

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 3096, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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" manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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.

Atentamente

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

Mtra. Jabnely Maldonado Meza
Vocal Ejecutiva

Mtro. Juan Montes Quintero
Subdirector de Finanzas

Mtra. Marisol Barragán Guerra
Subdirectora de Asuntos Jurídicos

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del **ejercicio 2025** correspondiente al Fideicomiso identificado con el número **3096** mediante el cual se realizó la

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FOVISCB 17U

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

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3096 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

En cumplimiento del Artículo 15 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las Disposiciones) y, relacionado con nuestra actuación como auditores externos de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso) al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, les informamos que, como resultado de nuestra evaluación de la estructura de control interno del Fideicomiso, así como derivado de nuestros procedimientos sustantivos, no hay observaciones que reportar.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de Auditoría

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

En nuestra calidad de auditores externos del ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el Fideicomiso) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría del Fideicomiso*:*

Nombre	**Puesto/Rol**
Juan Carlos Laguna Escobar	Socio de Auditoría
Oscar Alfonso Pimentel Pérez	Socio de revisión de calidad de Auditoría
Maria Guadalupe Mendez Cruz	Gerente de Auditoría
Abraham Herrera Azpeitia	Supervising Senior de Auditoría
Dario Reyes Cano	Staff in Charge de Auditoría
Tania Mayte Flores Mora	Staff de Auditoría
Aranza Flores Mendoza	Staff de Auditoría
José Alfredo Carmona Olguín	Socio especialista en valuación de certificados bursátiles
Daniel Ortiz Suárez	Director especialista en valuación de certificados bursátiles
Maricela Esmeralda Ruiz Vazquez	Gerente especialista en valuación de certificados bursátiles
María Elena Barajas	Socia especialista en valuación de derechos de cobro
Oscar Jonathan Suarez Ruiz	Gerente especialista en valuación de derechos de cobro

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

En relación con la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con el Fideicomiso que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación con el tema de calidad de la auditoría, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR) por sus siglas en ingles. El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría del Fideicomiso fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	Monto en pesos

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros
- Si el Fideicomiso se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- El número y monto de errores detectados
- Deficiencias en actividades de control interno
- Etc.

IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría**,** el Fideicomiso durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.

VI. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.

VIII. Nuestro informe sobre los estados financieros del Fideicomiso incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros (monto en miles de pesos).

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $353,679	
Ver notas 3(b) y 5 a los estados financieros	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas, con base en las metodologías

IX. En relación con la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha no se identificaron deficiencias de auditoría a ser comunicadas.

X. Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.

XI. Como resultado de nuestra auditoría no se tienen ajustes identificados.

XII. Durante nuestra auditoría llevamos a cabo las siguientes comunicaciones:

Fecha de la comunicación	**A quién se dirigió**	**Naturaleza y alcance**	**Acuerdos y conclusiones relevantes**
09 de octubre 2025	-Despacho Ramírez Mondragon y Asociados, S. C. (Ramírez Mondragón). -Fideicomitente, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). -Fiduciario administrador del Fideicomiso, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario).	Presentación del Equipo de Auditoría, acordar fechas de revisión y entregables, así como el entendimiento de las operaciones relevantes efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio 2025.	-Fechas de revisión por parte del equipo de Auditoría de KPMG. -Informes a entregar por parte de KPMG. -Operaciones relevantes efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio 2025.
09 de marzo 2026	FOVISSSTE, Ramírez Mondragón y Fiduciario.	Inicio de auditoría final con cifras al 31 de diciembre de 2025.	Se presentó el análisis del plan de auditoría de los estados financieros.
16 de abril 2026	FOVISSSTE, Ramírez Mondragón y Fiduciario.	Presentación de los resultados relevantes obtenidos de la aplicación de los procedimientos de auditoría.	Presentación del detalle del resultado de los procedimientos de auditoría y del borrador del informe de auditoría.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario del Fideicomiso en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable Número 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por tres años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por siete años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles, al Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el Fideicomiso) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF) del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Los números de registro son: el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Me permito señalar que el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente y el gerente de auditoría es el tercer año que intervienen en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso, el socio revisor de calidad ha intervenido por segundo año y KPMG ha auditado al Fideicomiso por siete años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de Auditoría

Anexo I

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos del Fideicomiso y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**
Efectivo y equivalentes de efectivo	- Bancos - Inversiones en valores
Cuentas por cobrar - Derechos de cobro y estimación de deterioro	- Derechos de cobro a costo amortizado - Estimación de deterioro de los derechos de cobro - Ingresos por intereses de derechos de cobro
Obligaciones sobre certificados bursátiles	- Obligaciones sobre Certificados bursátiles y amortizaciones - Gastos financieros por certificados bursátiles
Patrimonio	- Cambios en el Patrimonio
Resultados	- Ingresos financieros - Gastos financieros - Gastos de administración
Revelaciones instrumentos financieros	- Costo amortizado y administración de riesgos

b) Derivado de la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso el enfoque de auditoría fue sustantivo por lo que no realizaron pruebas de eficacia operativa de los controles.

Los riesgos de incorrección material identificados, se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**	**Controles relacionados**
• Saldos de bancos e inversiones disponibles en contabilidad inexistentes.	Efectivo y equivalentes de efectivo	Conciliaciones de estados de cuenta
• Saldos en contabilidad de derechos de cobro inexistentes. • Efecto por valuación incorrecto.	Derechos de cobro y estimación del deterioro de los derechos de cobro	Conciliación entre sistema operativo de cartera crediticia (cuenta por cobrar y el sistema contable)
• Registro contable de emisiones de certificados bursátiles incorrecto (existencia y exactitud).	Obligaciones sobre certificados bursátiles	Conciliación entre reportes de distribución y sistema contable

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias

Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorreción material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorreción material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

c) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

Rubro	Procedimiento sustantivo	Metodología	Número de partidas	Resultado obtenido
Efectivo y equivalentes de efectivo	-Envío de confirmaciones de saldos. -Conciliaciones bancarias. -Cotejo de los títulos de inversión del estado de cuenta contra registros contables. -Integración de ingresos por intereses de inversiones cotejados contra estados de cuenta.	Prueba de detalle – población total	N/A	No se identificaron excepciones.
Derechos de cobro	-Conciliación y amarre de saldos contables contra la base operativa de los derechos de cobro. -Revisión de los flujos incluidos en los reportes de cobranza contra estados de cuenta bancarios. -Revisión de expedientes -Revisión de saldos al 31 de agosto y al 31 de diciembre de 2025 contra estados de cuenta de crédito. -Prueba global de intereses. -Revisión de la conciliación de los movimientos que afectan el saldo de los derechos de cobro. -Revisión de insumos utilizados para cálculo del costo amortizado.	Prueba de detalle – población total Prueba de detalle- población total Muestreo sustantivo Prueba de detalle – población total	N/A N/A 76 N/A	No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones.
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	-Conciliación y amarre de saldos contables contra la base operativa, considerados para el recálculo del deterioro. -Se realizó la evaluación del modelo de negocio y la mecánica de cálculo con base en la metodología vigente. Revisión de insumos utilizados para cálculo del deterioro (prueba de los RDEs).	Prueba de detalle – población total Muestreo sustantivo	N/A 76	No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones.

Rubro	Procedimiento sustantivo	Metodología	Número de partidas	Resultado obtenido
Obligaciones sobre los certificados bursátiles	-Revisión de las amortizaciones de capital e intereses de los Certificados durante el ejercicio 2025 contra reporte de distribución y estados de cuenta. -Confirmación de Certificados Bursátiles con el Representante común y custodio de valores (Indeval). -Recálculo de intereses devengados. -Revisión del reconocimiento de la valuación de los certificados por el cambio en el valor de la UDI. - Revisión del costo amortizado de las obligaciones sobre certificados bursátiles.	Prueba de detalle – población total	N/A	No se identificaron excepciones.
Patrimonio	-Estado de cambios en el patrimonio del Fideicomiso -Revisión de las asambleas generales de tenedores	Prueba de detalle – población total	-	No se identificaron excepciones.
Resultados	-Revisión de los ingresos financieros. -Revisión de gastos de administración. -Revisión de los gastos financieros.	Prueba de detalle – población total	-	No se identificaron excepciones.

d) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros, entre otros:

1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.

2) Leer los estados financieros.

3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.

4) Discutir con la Administración (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es adecuado para el Fideicomiso y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.

- Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
- Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
- Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.

6) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
- Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el estado de situación financiera.
- Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del estado de situación financiera del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del estado de situación financiera se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
- Seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
- Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de flujos en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo.

7) Obtener el estado de cambios en el patrimonio (o su equivalente). Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de patrimonio y los cambios en el mismo durante el periodo.
- Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
- Confirmar las transacciones de patrimonio durante el período en el estado de cambios en el patrimonio con la documentación de respaldo.
- Determinar si las transacciones de patrimonio han sido debidamente autorizadas.
- Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio (como los movimientos de revaluación del patrimonio) y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.

8) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelación y/o registro:

- Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y al Fideicomitente del
Fideicomiso Irrevocable Número 3096

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las "Disposiciones", conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el ***Fideicomiso Irrevocable Número 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití con fecha: *(i)* con fecha 30 de abril de 2026 sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 25 de abril de 2025, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoria

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

[432000-NBIS1] Anexos

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

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el "Fideicomiso Emisor") al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

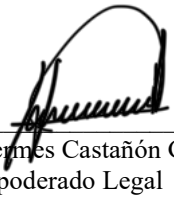
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2026 y 25 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría



C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Apoderado Legal

Actinver

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Estados Financieros Anuales 2025.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Jorge Luis Manriquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 20 de abril de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 3096, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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" manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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.

Atentamente

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

Mtra. Jabnely Maldonado Meza
Vocal Ejecutiva

Mtro. Juan Montes Quintero
Subdirector de Finanzas

Mtra. Marisol Barragán Guerra
Subdirectora de Asuntos Jurídicos

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del **ejercicio 2025** correspondiente al Fideicomiso identificado con el número **3096** mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra **FOVISCB 17 U**

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FOVISCB 17U

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

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria

Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/3096 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

En cumplimiento del Artículo 15 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las Disposiciones) y, relacionado con nuestra actuación como auditores externos de los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso) al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, les informamos que, como resultado de nuestra evaluación de la estructura de control interno del Fideicomiso, así como derivado de nuestros procedimientos sustantivos, no hay observaciones que reportar.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de Auditoría

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

En nuestra calidad de auditores externos del ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el Fideicomiso) y en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), emitidas el 26 de abril de 2018 (las Disposiciones), nos permitimos comunicar la siguiente información en relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por el año que terminó en esa fecha, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

I. Las siguientes personas han participado en el desarrollo de la auditoría del Fideicomiso*:*

Nombre	**Puesto/Rol**
Juan Carlos Laguna Escobar	Socio de Auditoría
Oscar Alfonso Pimentel Pérez	Socio de revisión de calidad de Auditoría
Maria Guadalupe Mendez Cruz	Gerente de Auditoría
Abraham Herrera Azpeitia	Supervising Senior de Auditoría
Dario Reyes Cano	Staff in Charge de Auditoría
Tania Mayte Flores Mora	Staff de Auditoría
Aranza Flores Mendoza	Staff de Auditoría
José Alfredo Carmona Olguín	Socio especialista en valuación de certificados bursátiles
Daniel Ortiz Suárez	Director especialista en valuación de certificados bursátiles
Maricela Esmeralda Ruiz Vazquez	Gerente especialista en valuación de certificados bursátiles
María Elena Barajas	Socia especialista en valuación de derechos de cobro
Oscar Jonathan Suarez Ruiz	Gerente especialista en valuación de derechos de cobro

II. El equipo de auditoría ha cumplido las siguientes políticas y procedimientos establecidos por KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (La Firma o KPMG) así como con lo establecido por las NIA para:

a. Prevenir y hacer frente a las amenazas de independencia.

(Continúa)

En relación con la prevención y amenazas de independencia, las políticas y procedimientos de independencia de KPMG requieren que sus socios y el grupo de gerencia, y el personal asignado a cada proyecto de auditoría estén libres de intereses financieros no permitidos y relaciones prohibidas con el Fideicomiso que auditamos, su administración, sus directores y sus propietarios significativos. La firma exige el cumplimiento de los requisitos de independencia y los estándares éticos aplicables, que cumplen con lo establecido por el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, así como los supuestos que se describen en el Artículo 6 de las Disposiciones. Estas políticas y procedimientos, que cubren áreas como la independencia personal, las relaciones posteriores al empleo, la rotación de cierto personal del proyecto y la aprobación de los servicios de auditoría y no auditoría, se supervisan continuamente y se monitorean a través de varios sistemas informáticos.

Adicionalmente, KPMG proporciona a todo el personal relevante una capacitación anual de independencia apropiada para su nivel y función. En caso de cambios significativos en las políticas y/o procedimientos de independencia existe un programa de capacitación oportuno en el que participa todo el personal antes mencionado.

b. Garantizar la calidad de la auditoría externa.

KPMG cuenta con un manual actualizado sobre sistema de control de calidad que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de las Disposiciones, en donde se establecen mecanismos para garantizar la calidad de la auditoría, reportes de amenazas a la independencia y situaciones relacionadas con ética. Asimismo, en el mismo manual se establecen políticas de rotación del personal que participa en la auditoría que están alineadas al artículo 7 de las Disposiciones.

En relación con el tema de calidad de la auditoría, y en específico sobre el tema de entrenamiento que deben cumplir los miembros del equipo de auditoría de la Firma, les informamos que todos los socios y profesionales deben completar un mínimo requerido de horas de entrenamiento por año, y deben ser verificables. Se realizan actividades de seguimiento y medición para cumplir con los requisitos anteriores, así como con los requisitos de los organismos profesionales.

Sobre el control de calidad, la Firma tiene establecido el Programa de Revisión de Calidad a la Práctica de Auditoría (QPR) por sus siglas en ingles. El programa QPR evalúa el desempeño del trabajo de auditoría e identifica oportunidades para mejorar la calidad. Cada socio de auditoría es revisado al menos una vez en un ciclo de 3 años como parte de QPR.

KPMG internacional se asegura que las revisiones de calidad de los proyectos sean objetivas, y que sean supervisadas por un revisor líder con experiencia e independiente. Por otro lado, KPMG Internacional brinda capacitación a los equipos de revisión y otros que supervisan el QPR, con un enfoque en los temas de riesgo identificados por los reguladores de supervisión de auditoría y otros.

III. De acuerdo con la NIA 320, la importancia relativa o materialidad para la ejecución del trabajo se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de la importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, con el objeto de reducir la probabilidad de que la suma de los errores no corregidos y no detectados supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto.

Con base en lo anterior, los niveles de materialidad cuantitativos establecidos para la auditoría del Fideicomiso fueron los siguientes:

Niveles de Materialidad Cuantitativos	**Monto en pesos**
Materialidad	$37,300,000
Materialidad de Desempeño	$27,910,000

(Continúa)

Estos niveles de materialidad se determinaron aplicando nuestro juicio profesional, y considerando entre otros los siguientes factores cualitativos:

- Ambiente del negocio
- Usuarios de los estados financieros
- Si el Fideicomiso se encuentra en una industria regulada
- Controles a nivel de entidad
- El número y monto de errores detectados
- Deficiencias en actividades de control interno
- Etc.

IV. En el Anexo I se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa.

V. De acuerdo con las declaraciones de la Administración, así como la información a la que tuvimos acceso durante nuestra auditoría, y hasta la fecha de emisión del informe de auditoría**,** el Fideicomiso durante el ejercicio auditado no realizó transformaciones, fusiones, escisiones u operaciones ajenas al curso normal del negocio o que provienen de circunstancias inusuales.

VI. Hemos recibido con oportunidad la información solicitada que, a nuestro juicio, fue indispensable para llevar a cabo nuestros procedimientos de auditoría y emitir nuestro informe.

VII. No se suscitaron dificultades significativas durante la ejecución de la auditoría.

VIII. Nuestro informe sobre los estados financieros del Fideicomiso incluye los siguientes asuntos clave de auditoría. Los asuntos clave de auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros (monto en miles de pesos).

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $353,679	
Ver notas 3(b) y 5 a los estados financieros	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas, con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados.

(Continúa)

IX. En relación con la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha no se identificaron deficiencias de auditoría a ser comunicadas.

X. Durante la realización de la auditoría del presente ejercicio no identificamos deficiencias significativas del control interno que debieran ser informadas.

XI. Como resultado de nuestra auditoría no se tienen ajustes identificados.

XII. Durante nuestra auditoría llevamos a cabo las siguientes comunicaciones:

Fecha de la comunicación	**A quién se dirigió**	**Naturaleza y alcance**	**Acuerdos y conclusiones relevantes**
09 de octubre 2025	-Despacho Ramírez Mondragon y Asociados, S. C. (Ramírez Mondragón). -Fideicomitente, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). -Fiduciario administrador del Fideicomiso, Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario).	Presentación del Equipo de Auditoría, acordar fechas de revisión y entregables, así como el entendimiento de las operaciones relevantes efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio 2025.	-Fechas de revisión por parte del equipo de Auditoría de KPMG. -Informes a entregar por parte de KPMG. -Operaciones relevantes efectuadas por el Fideicomiso durante el ejercicio 2025.
09 de marzo 2026	FOVISSSTE, Ramírez Mondragón y Fiduciario.	Inicio de auditoría final con cifras al 31 de diciembre de 2025.	Se presentó el análisis del plan de auditoría de los estados financieros.
16 de abril 2026	FOVISSSTE, Ramírez Mondragón y Fiduciario.	Presentación de los resultados relevantes obtenidos de la aplicación de los procedimientos de auditoría.	Presentación del detalle del resultado de los procedimientos de auditoría y del borrador del informe de auditoría.

La presente comunicación se emite para uso exclusivo de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario del Fideicomiso en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de las Disposiciones y para su presentación ante la Comisión, por lo que no debe ser distribuida o utilizada por terceros para ningún otro propósito.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de Auditoría

Ciudad de México a 30 de abril de 2026

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable Número 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por tres años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por siete años.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles, al Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

_____

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el Fideicomiso) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF) del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Los números de registro son: el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Me permito señalar que el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente y el gerente de auditoría es el tercer año que intervienen en esa calidad en la auditoría del Fideicomiso, el socio revisor de calidad ha intervenido por segundo año y KPMG ha auditado al Fideicomiso por siete años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de Auditoría

Anexo I

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

Fideicomiso Irrevocable 3096

A continuación, se presenta, la descripción de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos realizados en la auditoría externa:

a) Los procesos significativos del Fideicomiso y que hemos evaluado son los siguientes:

Proceso	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**
Efectivo y equivalentes de efectivo	- Bancos - Inversiones en valores
Cuentas por cobrar - Derechos de cobro y estimación de deterioro	- Derechos de cobro a costo amortizado - Estimación de deterioro de los derechos de cobro - Ingresos por intereses de derechos de cobro
Obligaciones sobre certificados bursátiles	- Obligaciones sobre Certificados bursátiles y amortizaciones - Gastos financieros por certificados bursátiles
Patrimonio	- Cambios en el Patrimonio
Resultados	- Ingresos financieros - Gastos financieros - Gastos de administración
Revelaciones instrumentos financieros	- Costo amortizado y administración de riesgos

b) Derivado de la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso el enfoque de auditoría fue sustantivo por lo que no realizaron pruebas de eficacia operativa de los controles.

Los riesgos de incorrección material identificados, se muestran a continuación:

Riesgo de Incorrección Material	**Rubro o concepto de los estados financieros básicos**	**Controles relacionados**
• Saldos de bancos e inversiones disponibles en contabilidad inexistentes.	Efectivo y equivalentes de efectivo	Conciliaciones de estados de cuenta
• Saldos en contabilidad de derechos de cobro inexistentes. • Efecto por valuación incorrecto.	Derechos de cobro y estimación del deterioro de los derechos de cobro	Conciliación entre sistema operativo de cartera crediticia (cuenta por cobrar y el sistema contable)
• Registro contable de emisiones de certificados bursátiles incorrecto (existencia y exactitud).	Obligaciones sobre certificados bursátiles	Conciliación entre reportes de distribución y sistema contable

De acuerdo con la NIA 315, los riesgos de incorrección material en los estados financieros se refieren a los que se relacionan de manera generalizada con los estados financieros en su conjunto y, potencialmente, afectan a varias aseveraciones. Los riesgos de esta clase no son necesariamente riesgos que se puedan identificar con aseveraciones específicas sobre los tipos de transacciones, saldos contables o información a revelar. Representan, más bien, circunstancias que pueden incrementar los riesgos de incorrección material en las aseveraciones, por ejemplo, a través de la elusión del control interno por la dirección.

(Continúa)

Los riesgos relativos a los estados financieros pueden ser especialmente relevantes para la consideración por el auditor de los riesgos de incorrección material debida a fraude. Por otro lado, los riesgos de incorreción material en las aseveraciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, ya que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría posteriores relacionados con las aseveraciones que son necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Al identificar y valorar los riesgos de incorreción material en las aseveraciones, el auditor puede llegar a la conclusión de que los riesgos identificados se relacionan de manera más generalizada con los estados financieros en su conjunto y que afectan potencialmente a muchas aseveraciones.

c) La siguiente tabla presenta los procedimientos sustantivos realizados por rubro o concepto de los Estados Financieros Básicos, que a nuestro juicio consideramos significativas, incluyendo la naturaleza, alcance y oportunidad de dichos procedimientos:

Rubro	**Procedimiento sustantivo**	**Metodología**	**Número de partidas**	**Resultado obtenido**
Efectivo y equivalentes de efectivo	-Envío de confirmaciones de saldos. -Conciliaciones bancarias. -Cotejo de los títulos de inversión del estado de cuenta contra registros contables. -Integración de ingresos por intereses de inversiones cotejados contra estados de cuenta.	Prueba de detalle – población total	N/A	No se identificaron excepciones.
Derechos de cobro	-Conciliación y amarre de saldos contables contra la base operativa de los derechos de cobro. -Revisión de los flujos incluidos en los reportes de cobranza contra estados de cuenta bancarios. -Revisión de expedientes -Revisión de saldos al 31 de agosto y al 31 de diciembre de 2025 contra estados de cuenta de crédito. -Prueba global de intereses. -Revisión de la conciliación de los movimientos que afectan el saldo de los derechos de cobro. -Revisión de insumos utilizados para cálculo del costo amortizado.	Prueba de detalle – población total Prueba de detalle-población total Muestreo sustantivo Prueba de detalle – población total	N/A N/A 76 N/A	No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones.
Estimación del deterioro de los derechos de cobro	-Conciliación y amarre de saldos contables contra la base operativa, considerados para el recálculo del deterioro. -Se realizó la evaluación del modelo de negocio y la mecánica de cálculo con base en la metodología vigente. Revisión de insumos utilizados para cálculo del deterioro (prueba de los RDEs).	Prueba de detalle – población total Muestreo sustantivo	N/A 76	No se identificaron excepciones. No se identificaron excepciones.

(Continúa)

Rubro	Procedimiento sustantivo	Metodología	Número de partidas	Resultado obtenido
Obligaciones sobre los certificados bursátiles	-Revisión de las amortizaciones de capital e intereses de los Certificados durante el ejercicio 2025 contra reporte de distribución y estados de cuenta. -Confirmación de Certificados Bursátiles con el Representante común y custodio de valores (Indeval). -Recálculo de intereses devengados. -Revisión del reconocimiento de la valuación de los certificados por el cambio en el valor de la UDI. - Revisión del costo amortizado de las obligaciones sobre certificados bursátiles.	Prueba de detalle – población total	N/A	No se identificaron excepciones.
Patrimonio	-Estado de cambios en el patrimonio del Fideicomiso -Revisión de las asambleas generales de tenedores	Prueba de detalle – población total	-	No se identificaron excepciones.
Resultados	-Revisión de los ingresos financieros. -Revisión de gastos de administración. -Revisión de los gastos financieros.	Prueba de detalle – población total	-	No se identificaron excepciones.

d) Considerando los niveles de materialidad definidos para la auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos sustantivos relacionados con el proceso de preparación de los estados financieros, entre otros:

1) Cotejar o conciliar los estados financieros del periodo en curso, incluyendo las notas adjuntas, con los registros contables subyacentes y los resultados de auditoría y la información financiera comparativa con los montos presentados en el periodo anterior.

2) Leer los estados financieros.

3) Completar las listas de verificación de las revelaciones de conformidad con los marcos de referencia aplicables para la emisión de información financiera de acuerdo con los requisitos locales y adjuntar las listas de verificación.

4) Discutir con la Administración (1) las políticas contables recién implementadas o modificadas que entraron en vigor en el periodo actual y (2) las políticas que sea necesario implementar en el futuro. La discusión puede incluir: (i) si las políticas se han aplicado en forma adecuada, (ii) si la justificación dada por la gerencia sobre el cambio es razonable y el cambio es adecuado para el Fideicomiso y (iii) el efecto, de dichas políticas en los saldos del año anterior y, si corresponde, si se han hecho reclasificaciones o re-expresiones para que coincidan con la contabilidad y presentación del periodo actual.

5) Evaluar si las políticas contables del Fideicomiso son adecuadas para el negocio y coinciden con el marco de referencia aplicable para la emisión de información financiera y con las políticas contables que se utilizan en la industria relevante. Para llevar a cabo esta evaluación:

(Continúa)

- Determinar si los estados financieros cubren todos los pronunciamientos contables recién entrados en vigor que sean aplicables.
- Revisar la consistencia de la aplicación de las políticas contables de un período a otro que no sean los pronunciamientos contables recién entrados en vigor.
- Determinar si dichas políticas contables, incluyendo los cambios, se revelan adecuadamente en los estados financieros.

6) Obtener el estado de flujos de efectivo y revelaciones relacionadas con cédulas de respaldo detalladas que documenten de qué manera la gerencia determinó los movimientos de flujo de efectivo. Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Verificar la exactitud de los cálculos matemáticos en el estado de flujos de efectivo, revelaciones y documentación de respaldo.
- Cotejar las cédulas de respaldo con el estado de flujos de efectivo y las revelaciones relacionadas.
- Cotejar los saldos iniciales y finales de efectivo en el estado de situación financiera.
- Verificar la correcta clasificación de los rubros del flujo de efectivo en actividades operativas, de inversión y de financiamiento mediante el comparativo de los rubros del estado de situación financiera del periodo anterior contra el periodo actual y examinar si los movimientos entre las fechas del estado de situación financiera se han asignado al movimiento adecuado de flujo de efectivo o no efectivo.
- Seleccionar movimientos en el flujo de efectivo para propósitos de prueba y de referencia cruzada con evidencia obtenida de otras secciones de auditoría relevantes u otra documentación de respaldo.
- Establecer si los movimientos significativos en el flujo de efectivo se han revelado por separado, comparando el estado de flujos en borrador con la evidencia mostrada en la sección de la auditoría relevante o en otra documentación de respaldo.

7) Obtener el estado de cambios en el patrimonio (o su equivalente). Efectuar los siguientes procedimientos sustantivos:

- Indagar con la gerencia para obtener un entendimiento de la naturaleza de las cuentas de patrimonio y los cambios en el mismo durante el periodo.
- Establecer si los resultados del período se han reflejado correctamente.
- Confirmar las transacciones de patrimonio durante el período en el estado de cambios en el patrimonio con la documentación de respaldo.
- Determinar si las transacciones de patrimonio han sido debidamente autorizadas.
- Considerar otra evidencia de auditoría que se haya obtenido de otras cuentas significativas y analizar su impacto en el patrimonio (como los movimientos de revaluación del patrimonio) y cotejar el tratamiento que se da al movimiento de patrimonio con evidencia obtenida en las secciones relevantes de la auditoría.

8) Llevar a cabo los siguientes procedimientos de auditoría sustantivos para identificar los eventos subsecuentes que requieran revelación y/o registro:

- Indagaciones con la administración sobre su conocimiento de cualquier evento subsecuente relevante
- Lectura y revisión analítica sobre los estados financieros interinos posteriores al 31 de diciembre de 2025 más recientes.
- Revisión de confirmaciones de cartas de abogados externos sobre juicios y contingencias existentes al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026

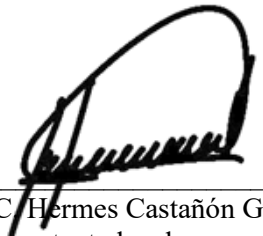
A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y al Fideicomitente del
Fideicomiso Irrevocable Número 3096

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las "Disposiciones", conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el ***Fideicomiso Irrevocable Número 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití con fecha: *(i)* con fecha 30 de abril de 2026 sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2025 y 2024, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 25 de abril de 2025, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

_____
C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría



_____
C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Estados Financieros (Dictaminados)

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banco Actinver Grupo Financiero Fideicomiso Irrevocable 3096

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 3096, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de los estados financieros de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $353,679	
Ver notas 3(b) y 5 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

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

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

(Continúa)

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

Activo	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	$ 5,396	834
Derechos de cobro (nota 5)	6,073,151	6,508,980
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(353,679)	(342,075)
Derechos de cobro, neto	5,719,472	6,166,905
Otras cuentas por cobrar		
Total del activo	$ 5,724,868	6,167,739

Pasivo y patrimonio	2025	2024
Pasivo:		
Cuentas por pagar	$ 114,909	93,955
Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	2,744,532	3,508,357
Total del pasivo	2,859,441	3,602,312
Patrimonio:		
Patrimonio	1,114,510	1,114,510
Resultados acumulados	1,450,917	1,229,053
Resultado del año	300,000	221,864
Total del patrimonio	2,865,427	2,565,427
Compromisos (nota 7)		
Total del pasivo y patrimonio	$ 5,724,868	6,167,739

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. María Elena Martínez
Delegado fiduciario

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

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

		2025	2024
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	$	594,775	685,856
Gastos financieros (nota 6)		(247,860)	(330,333)
Ingresos financieros, neto		346,915	355,523
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)		(11,604)	(94,681)
Margen financiero, neto		335,311	260,842
Gastos de administración (nota 7)		(35,311)	(38,978)
Resultado del año	$	300,000	221,864

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. María Elena Martínez
Delegado fiduciario

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

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

		Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultado del año	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$	1,114,510	804,792	424,261	2,343,563
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	424,261	(424,261)	-
Resultado del año		-	-	221,864	221,864
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1,114,510	1,229,053	221,864	2,565,427
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	221,864	(221,864)	-
Resultado del año		-	-	300,000	300,000
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$	1,114,510	1,450,917	300,000	2,865,427

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. María Elena Martínez
Delegado fiduciario

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

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

		2025	2024
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del año	$	300,000	221,864
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro		(593,029)	(683,697)
Deterioro de los derechos de cobro		11,604	94,681
Gastos financieros		247,860	330,333
Intereses ganados		(1,746)	(2,159)
		(35,311)	(38,978)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto		1,028,858	972,519
Cuentas por pagar		20,954	6,931
Obligaciones sobre certificados bursátiles		(884,744)	(787,468)
Gastos financieros pagados		(126,941)	(155,425)
Intereses ganados		1,746	2,159
Incremento (disminución) neto de efectivo de actividades de operación		4,562	(262)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		834	1,096
Al final del año	$	5,396	834

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. María Elana Martínez
Delegado fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laiseguilla
Delegado fiduciario

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el Fideicomiso) que se considera una entidad de interés público fue constituido el 2 de agosto de 2017, por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

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

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

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

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

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

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

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

b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d) Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

e) Llevar a cabo la emisión de los Certificados de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

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

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

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 30 de abril de 2026, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., el Lic. Mauricio Rangel Laisequilla y el Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz Delegados Fiduciarios, con información operativa generada por el Fideicomiso en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

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

b) Base de medición-

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

c) Moneda funcional y de informe

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

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

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

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

(Continúa)

d) Uso de juicios y estimaciones-

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, se incluye en la nota 5 “Estimación del deterioro de los derechos de cobro”.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

(3) Principales políticas contables-

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

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

(Continúa)

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

— las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

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

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

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

— eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;

— características de pago anticipado y prórroga; y

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

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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

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

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

(Continúa)

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

Clasificación

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

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

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

Deterioro

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

— no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

— el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

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

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

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

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

• Activo

• Pensionado

• Prorroga

• Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas.

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

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

(c) Provisiones-

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

(d) Comisiones-

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

(e) Patrimonio-

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

(f) Ingresos y gastos financieros-

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

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

(g) Obligaciones fiscales-

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

(Continúa)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en instrumentos financieros de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor se integran como sigue:

	2025			2024		
Títulos	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**
Instrumentos de deuda (BONOM)	3 días	6.60%	$5,396	3 días	7.70%	$834

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos financieros” ascienden a $1,746 y $2,159, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a $3.78 y $3.30, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de “Derechos de cobro” y en resultados en el rubro de “Ingresos financieros” por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendió a $276,320 y $322,124, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

		2025	2024
Activos	$	4,890,409	5,290,398
Pensionados		535,320	580,154
Fuera de sector		645,615	635,135
Prórroga		1,807	3,293
	$	**6,073,151**	**6,508,980**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de los intereses devengados asciende a $316,709 y $361,573, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos financieros”.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a $353,679 y $342,075, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de $11,604 y $94,681, respectivamente.

(Continúa)

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas.

Etapas	Exposición		Pérdida esperada		Porcentaje pérdida en relación a la exposición	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
1	$ 5,568,675	6,054,811	84,969	109,742	1.53%	1.81%
2	4,584	6,054	1,426	1,477	31.11%	24.38%
3	499,892	448,115	267,284	230,856	53.47%	51.51%
	$ 6,073,151	**6,508,980**	**353,679**	**342,075**		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

		2025	2024
Saldo al inicio del año	$	342,075	247,394
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio		11,604	94,681
Saldo al final del año	**$**	**353,679**	**342,075**

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos y pasivos financieros.

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 11,864,115 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/10573/2017 del 2 de agosto de 2017, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados bajo la clave FOVISCB 17U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 3.95%.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

	2025	2024
Obligaciones sobre certificados bursátiles	$2,744,532	3,508,357

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor de la UDI asciende a $8.665387 y $8.340909 pesos nominales, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de $119,273 y $171,246, respectivamente, que se registran en el rubro de “Gastos financieros”.

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, dichos intereses ascienden a $128,587 y $159,087, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de “Gastos financieros”.

Durante 2025 y 2024, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por $884,744 y $787,468 respectivamente, y pagos de intereses por $126,941 y $155,425, respectivamente.

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

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

b) “HR AAA (E)”. - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

(7) Compromisos-

El 2 de agosto de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el Fideicomiso donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $20,637 y $21,958, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con HITO S.A.P.I., y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de $2,398 y $2,310, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

(Continúa)

(8) Administración de riesgos financieros -

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	2025	2024
Inversiones en valores de alta liquidez [1]	5,396	834
Derechos de cobro [2]	6,073,151	6,508,980
	6,078,547	**6,509,814**

[1] Las inversiones en instrumentos financieros están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.
[2] Cartera de créditos hipotecarios.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2022.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

(Continúa)

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

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

Incorporación de información prospectiva

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

Riesgo de extensión

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

Inversiones

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

(Continúa)

Garantías

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

Deterioro de las garantías

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

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Días de antigüedad		**2025**	**2024**
0 a 90 días	$	5,824,208	6,242,172
91 a 365 días		161,789	173,400
1 a 2 años		62,470	66,953
Más a 2 años		24,684	26,455
	$	**6,073,151**	**6,508,980**

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

(Continúa)

Riesgo de mercado

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

Administración del capital

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

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad

Valor razonable de la cartera hipotecaria

Metodología

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

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

	Activo		
31 de diciembre	**Costo Amortizado**	**Deterioro**	**Valor neto en libros**
2025	$6,073,151	(353,679)	5,719,472
2024	6,508,980	(342,075)	6,166,905
2023	6,797,802	(247,394)	6,550,408

(Continúa)

Valor razonable del Activo							
31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2025	$ 5,347,531	5,293,795	(53,736)	La recuperación de la cartera	-	-	5,347,531
2024	5,717,215	5,659,792	(57,423)	La recuperación de la cartera	-	-	5,717,215
2023	5,961,996	5,994,318	32,322	La recuperación de la cartera	-	-	5,961,996

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa de rendimiento del instrumento, obteniendo el valor razonable (precio sucio) como se muestra a continuación:

Pasivo		
Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado
FOVISCB 17U	2025	$ 2,744,532
FOVISCB 17U	2024	3,508,357
FOVISCB 17U	2023	4,120,917

Valor razonable del pasivo									
Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación Precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
FOVISCB 17U	2025	$ 2,744,532	2,660,236	2,671,031	(84,296)	(73,501)		2,744,532	-
FOVISCB 17U	2024	3,508,537	3,254,976	3,253,435	(253,361)	(255,102)	-	3,508,537	-
FOVISCB 17U	2023	4,120,917	3,849,716	3,835,840	(271,201)	(285,077)	-	4,120,917	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2025 y 2024, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo					
Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI
FOVISCB 17U	2025	$ 2,881,759	2,607,305	3,018,985	2,470,079
FOVISCB 17U	2024	3,683,775	3,332,939	3,859,193	3,157,522
FOVISCB 17U	2023	4,326,963	3,914,871	4,533,009	3,708,825

(9) Normas emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2026:

- Clasificación y Valuación de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y 7 (1° de enero de 2026).

- Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11 (1° de enero de 2026).

- Presentación y revelación de los estados financieros – NIIF 18 (1° de enero de 2027).

Actinver

Ciudad de México, a 16 de abril de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Estados Financieros Anuales 2024.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Banco Actinver Grupo Financiero Fideicomiso Irrevocable 3096

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 3096, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $342,075	
Ver notas 3 (b) y 5 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025.

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

Activo	2024	2023	Pasivo y patrimonio	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	$ 834	1,096	Pasivo:		
			Cuentas por pagar	$ 93,955	87,024
Derechos de cobro (nota 5)	6,508,980	6,797,802	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	3,508,357	4,120,917
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(342,075)	(247,394)	**Total del pasivo**	3,602,312	4,207,941
Derechos de cobro, neto	6,166,905	6,550,408			
			Patrimonio:		
			Patrimonio	1,114,510	1,114,510
			Resultados acumulados	1,229,053	804,792
			Resultado del año	221,864	424,261
			Total del patrimonio	2,565,427	2,343,563
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	$ 6,167,739	6,551,504	**Total del pasivo y patrimonio**	$ 6,167,739	6,551,504

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

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

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

		2024	2023
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	$	685,856	865,489
Gastos financieros (nota 6)		(330,333)	(372,707)
Ingresos financieros, neto		355,523	492,782
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)		(94,681)	(27,150)
Margen financiero, neto		260,842	465,632
Gastos de administración (nota 7)		(38,978)	(41,371)
Resultado del año	$	221,864	424,261

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. Edgar Israel Vélez Ortiz
Delegado fiduciario

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

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

		Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultado del año	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$	1,114,510	590,234	214,558	1,919,302
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	214,558	(214,558)	-
Resultado del año		-	-	424,261	424,261
Saldos al 31 de diciembre de 2023		1,114,510	804,792	424,261	2,343,563
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	424,261	(424,261)	-
Resultado del año		-	-	221,864	221,864
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$	1,114,510	1,229,053	221,864	2,565,427

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

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

Lic. Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

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

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

		2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del año	$	221,864	424,261
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro		(683,697)	(863,028)
Deterioro de los derechos de cobro		94,681	27,150
Gastos financieros		330,333	372,707
Intereses ganados		(2,159)	(2,461)
		(38,978)	(41,371)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto		972,519	959,127
Otras cuentas por cobrar		-	12,722
Cuentas por pagar		6,931	36,544
Obligaciones sobre certificados bursátiles		(787,468)	(794,322)
Gastos financieros pagados		(155,425)	(178,331)
Intereses ganados		2,159	2,461
Disminución neto de efectivo de actividades de operación		(262)	(3,170)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		1,096	4,266
Al final del año	$	834	1,096

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Edgar Israel Váldez Ortiz
Delegado fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el Fideicomiso) fue constituido el 2 de agosto de 2017, por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

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

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

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

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

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

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

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

b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d) Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

e) Llevar a cabo la emisión de los Certificados de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

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

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

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 25 de abril de 2025, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., el Lic. Mauricio Rangel Laisequilla y el Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz Delegados Fiduciarios, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

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

b) Base de medición-

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

c) Moneda funcional y de informe

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

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

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

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

(Continúa)

d) Uso de juicios y estimaciones-

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la nota 5 “Estimación del deterioro de los derechos de cobro”.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

(3) Principales políticas contables-

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

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

— las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

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

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

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

— eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;

— características de pago anticipado y prórroga; y

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

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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

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

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

Clasificación

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

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

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

Deterioro

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

— no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

— el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

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

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

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9

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

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

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

A continuación se describen las etapas en donde se genera una reserva de pérdidas crediticias derivado del riesgo crediticio.

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

• Estatus laboral, los créditos “dentro del sector” muestran un comportamiento distinto si son “activos o pensionados”.

• Activo

• Pensionado

• Prorroga

• Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas

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

(Continúa)

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

(c) Provisiones-

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

(d) Comisiones-

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

(e) Patrimonio-

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

(f) Ingresos y gastos financieros-

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

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

(g) Obligaciones fiscales-

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

(Continúa)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en instrumentos financieros de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor se integran como sigue:

	2024			2023		
Títulos	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**
Instrumentos de deuda (BONOM)	3 días	7.70%	$834	4 días	9.00%	$1,096

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos financieros” ascienden a $2,159 y $2,461, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a $3.30 y $3.15, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de “Derechos de cobro” y en resultados en el rubro de “Ingresos financieros” por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a $322,124 y $476,596, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

		2024	**2023**
Activos	$	5,290,398	5,625,133
Pensionados		580,154	514,159
Fuera de sector		635,135	527,368
Prórroga		3,293	131,142
	$	**6,508,980**	**6,797,802**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto de los intereses devengados asciende a $361,573 y $386,432, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos financieros”.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a $342,075 y $247,394, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de $94,681 y $27,150, respectivamente.

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas.

Etapas	Exposición		Pérdida esperada		Porcentaje pérdida en relación a la exposición	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
1	$ 6,054,811	$ 6,292,334	$ 109,742	$ 58,883	1.81%	0.94%
2	6,054	130,464	1,477	4,788	24.38%	3.67%
3	448,115	375,004	230,856	183,723	51.51%	48.99%
	$ 6,508,980	**$ 6,797,802**	**$ 342,075**	**$ 247,394**		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	$ 247,394	220,244
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio	94,681	27,150
Saldo al final del año	**$ 342,075**	**247,394**

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos y pasivos financieros.

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 11,864,115 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/10573/2017 del 2 de agosto de 2017, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados bajo la clave FOVISCB 17U, con valor nominal de 100 UDI’s cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 3.95%.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

		2024	2023
Obligaciones sobre certificados bursátiles	$	3,508,357	4,120,917

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor de la UDI en pesos asciende a $8.340909 y $7.981602 pesos nominales, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de $171,246 y $189,807, respectivamente, que se registran en el rubro de “Gastos financieros”.

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, dichos intereses ascienden a $159,087 y $182,900, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de “Gastos financieros”.

Durante 2024 y 2023, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por $787,468 y $794,322 respectivamente, y pagos de intereses por $155,425 y $178,331, respectivamente.

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

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

b) “HR AAA (E)”. - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

(7) Compromisos-

El 2 de agosto de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $21,958 y $23,165, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con HITO S.A.P.I., y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de $2,310 y $2,207, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

(Continúa)

(8) Administración de riesgos financieros -

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	**2024**	**2023**
Inversiones en valores de alta liquidez[(1)]	834	1,096
Derechos de cobro[(2)]	6,508,980	6,797,802
	6,509,814	**6,798,898**

[(1)] Las inversiones en instrumentos financieros están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.
[(2)] Cartera de créditos hipotecarios.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2022.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

(Continúa)

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

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

Incorporación de información prospectiva

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

Riesgo de extensión

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

Inversiones

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

(Continúa)

Garantías

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

Deterioro de las garantías

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

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días vencidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Días de antigüedad		**2024**	**2023**
0 a 90 días	$	6,242,172	6,519,155
91 a 365 días		173,400	181,094
1 a 2 años		66,953	69,924
Más a 2 años		26,455	27,629
	$	**6,508,980**	**6,797,802**

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

(Continúa)

Riesgo de mercado

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

Administración del capital

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

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad

Valor razonable de la cartera hipotecaria

Metodología

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

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

	Activo		
31 de diciembre	**Costo Amortizado**	**Deterioro**	**Valor neto en libros**
2024	$6,508,980	(342,075)	6,166,905
2023	6,797,802	(247,394)	6,550,408
2022	6,893,901	(220,244)	6,673,657

(Continúa)

Valor razonable del Activo

31 de diciembre		Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2024	$	5,717,215	5,659,792	(57,423)	La recuperación de la cartera	-	-	5,717,215
2023		5,961,996	5,994,318	32,322	La recuperación de la cartera	-	-	5,961,996
2022		6,188,697	6,126,645	(62,052)	La recuperación de la cartera	-	-	6,188,697

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa de rendimiento del instrumento, obteniendo el valor razonable (precio sucio) como se muestra a continuación:

Pasivo

Emisión	31 de diciembre		Costo amortizado
FOVISCB 17U	2024	$	3,508,357
FOVISCB 17U	2023		4,120,917
FOVISCB 17U	2022		4,720,863

Valor razonable del pasivo

Emisión	31 de diciembre		Costo amortizado	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación Precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
FOVISCB 17U	2024	$	3,508,357	3,254,976	3,253,435	(253,381)	(254,921)	-	3,254,976	-
FOVISCB 17U	2023		4,120,917	3,849,716	3,835,840	(271,201)	(285,077)	-	3,849,716	-
FOVISCB 17U	2022		4,720,863	4,467,403	4,465,846	(253,459)	(255,016)	-	4,467,403	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2024 y 2023, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo

Emisión	31 de diciembre		Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI
FOVISCB 17U	2024	$	3,683,775	3,332,939	3,859,193	3,157,522
FOVISCB 17U	2023		4,326,963	3,914,871	4,533,009	3,708,825
FOVISCB 17U	2022		4,956,906	4,484,819	5,192,949	4,248,776

(9) Normas emitidas aún no vigentes

A la fecha de emisión de estos estados financieros no existen nuevos pronunciamientos o modificaciones a las NIIF que puedan afectar significativamente la información financiera del Fideicomiso que hayan entrado en vigor a partir del 2025.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

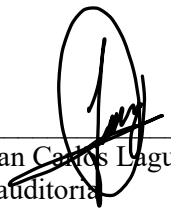
Ciudad de México, a 30 de abril de 2025

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y al Fideicomitente del
Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/3096

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las "Disposiciones", conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el ***Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/3096*** (el "Fideicomiso Emisor") incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití con fecha: *(i)* con fecha 25 de abril de 2025 sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 25 de abril de 2024, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Ciudad de México, a 15 de abril de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 3096, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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" manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario

Ciudad de México, a 25 de abril de 2025

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago Número F/3096*** (el "Fideicomiso Emisor") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo de 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

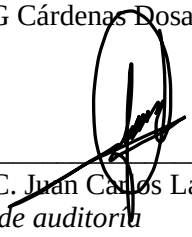
III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por dos años, y que KPMG ha auditado a la Emisora por seis años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



_____

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

Actinver

Ciudad de México, a 11 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
CDMX, México, 01020.

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500.

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Estados Financieros Anuales 2023.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).

Jorge Luis Muro Sosa
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles y al Fiduciario Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Banco Actinver Grupo Financiero
Fideicomiso Irrevocable 3096

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable 3096 (el Fideicomiso), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso Irrevocable 3096, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Estimación del deterioro de los derechos de cobro por $247,394	
Ver notas 3 (b) y 5 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
La estimación del deterioro de los derechos de cobro involucra el uso de juicios por parte de la Administración del Fideicomiso tanto para la evaluación del modelo de negocio para definir la clasificación del instrumento financiero así como de la capacidad de pago de los deudores y de las pérdidas esperadas, considerando los diversos factores establecidos por la normatividad contable para obtener evidencia objetiva del deterioro de los instrumentos financieros, a través de modelos estadísticos, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información, que sirve de insumo para la determinación del deterioro. Por lo tanto, lo hemos considerado como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación del deterioro de los instrumentos financieros y su efecto en el resultado del ejercicio, incluyeron con la participación de nuestros especialistas en riesgos financieros, la evaluación del modelo de negocio y clasificación de los instrumentos financieros, así como de los insumos utilizados y de la mecánica de cálculo a través de pruebas selectivas con base en las metodologías vigentes, por los instrumentos financieros seleccionados.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte Anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

(Continúa)

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subsecuentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar

Ciudad de México, a 25 de abril de 2024.

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

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

Activo	**2023**	**2022**	**Pasivo y patrimonio**	**2023**	**2022**
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	$ 1,096	4,266	Pasivo:		
			Cuentas por pagar	$ 87,024	50,480
Derechos de cobro (nota 5)	6,797,802	6,893,901	Obligaciones sobre certificados bursátiles (nota 6)	4,120,917	4,720,863
Estimación del deterioro de los derechos de cobro (nota 5)	(247,394)	(220,244)	**Total del pasivo**	4,207,941	4,771,343
Derechos de cobro, neto	6,550,408	6,673,657			
			Patrimonio:		
Otras cuentas por cobrar	-	12,722	Patrimonio	1,114,510	1,114,510
			Resultados acumulados	804,792	590,234
			Resultado del año	424,261	214,558
			Total del patrimonio	2,343,563	1,919,302
			Compromisos (nota 7)		
Total del activo	$ 6,551,504	6,690,645	**Total del pasivo y patrimonio**	$ 6,551,504	6,690,645

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Lasequilla
Delegado fiduciario

Lic. Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

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

Estados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

		2023	2022
Ingresos financieros (notas 4 y 5)	$	865,489	860,120
Gastos financieros (nota 6)		(372,707)	(561,661)
Ingresos financieros, neto		492,782	298,459
Estimación del deterioro de derechos de cobro (nota 5)		(27,150)	(40,903)
Margen financiero, neto		465,632	257,556
Gastos de administración (nota 7)		(41,371)	(42,998)
Resultado del año	$	424,261	214,558

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

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

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

		Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultado del año	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$	1,114,510	646,828	(56,594)	1,704,744
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	(56,594)	56,594	-
Resultado del año		-	-	214,558	214,558
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1,114,510	590,234	214,558	1,919,302
Traspaso del resultado del ejercicio anterior		-	214,558	(214,558)	-
Resultado del año		-	-	424,261	424,261
Saldos al 31 de diciembre de 2023	$	1,114,510	804,792	424,261	2,343,563

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

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

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

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

Lic. Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

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

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

		2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del año	$	424,261	214,558
Ajustes por:			
Ingresos financieros de derechos de cobro		(863,028)	(858,110)
Deterioro de los derechos de cobro		27,150	40,903
Gastos financieros		372,707	561,661
Intereses ganados		(2,461)	(2,010)
		(41,371)	(42,998)
Cambios en:			
Derechos de cobro, neto		959,127	890,430
Otras cuentas por cobrar		12,722	1,193
Cuentas por pagar		36,544	37,728
Obligaciones sobre certificados bursátiles		(794,322)	(695,052)
Gastos financieros pagados		(178,331)	(197,735)
Intereses ganados		2,461	2,010
Disminución neto de efectivo de actividades de operación		(3,170)	(4,424)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		4,266	8,690
Al final del año	$	1,096	4,266

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

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

Edgar Israel Váldez Ortíz
Delegado fiduciario

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado fiduciario

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

(1) Entidad que reporta-

El Fideicomiso Irrevocable Número 3096 (el Fideicomiso) fue constituido el 2 de agosto de 2017, por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) en su carácter de Fideicomitente (el Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar) y Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario emisor (el Fiduciario), designándose a Evercore Casa de Bolsa, S. A. de C. V., División Fiduciaria, como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los Certificados).

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

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

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

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

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

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

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

b) Recibir la aportación inicial del Fideicomitente y depositarla en la cuenta del Fideicomiso.

c) En o antes de la fecha de cierre, celebrar los documentos de la operación y pagar los gastos de emisión con los recursos derivados de la emisión.

d) Recibir y mantener la propiedad y titularidad de todos los activos y derechos que integran el patrimonio del Fideicomiso.

(Continúa)

e) Llevar a cabo la emisión de los Certificados de conformidad con la instrucción de término y condiciones de la emisión.

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

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

(2) Autorización y bases de preparación-

Autorización

El 25 de abril de 2024, los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el C. P. C. Armando Ramírez Villa, Socio del Despacho Ramírez Mondragón y Asociados, S. C., el Lic. Mauricio Rangel Laisequilla y el Lic. Edgar Israel Valdez Ortiz Delegados Fiduciarios, con información operativa generada por el FOVISSSTE en su carácter de administrador de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento-

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

b) Base de medición-

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

c) Moneda funcional y de informe

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

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

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

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

(Continúa)

d) Uso de juicios y estimaciones-

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

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivo en el próximo año financiero, se incluye en la nota 5 “Estimación del deterioro de los derechos de cobro”.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

(3) Principales políticas contables-

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

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

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

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

(Continúa)

(b) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

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

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

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros –

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Activos Financieros – Evaluación del modelo de negocio-

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

— las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales.

— los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

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

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

Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso toma en cuenta:

— eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;

— características de pago anticipado y prórroga; y

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

Activos financieros — Medición posterior y ganancias y pérdidas:

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

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

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

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

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

iii. Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

(Continúa)

Pasivos financieros

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

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

iv. Compensación

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

Clasificación

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

Activos financieros

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

Pasivos financieros

- Obligaciones sobre certificados bursátiles y otras cuentas por pagar.

Presentación

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

Deterioro

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

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

— no es probable que el acreditado pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin un recurso por parte del Fideicomiso tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

— el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando el Fideicomiso tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

— dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;

— una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

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

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

Fideicomiso Irrevocable Número 3096

Notas a los estados financieros

(Cifras en miles de pesos)

Identificación y medición del deterioro

1. Metodología bajo NIIF 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Segmentación de la cartera

Para el cálculo de reservas se agrupan los créditos por:

• Estatus laboral, los créditos “dentro del sector” muestran un comportamiento distinto si son “activos o pensionados”.

• Activo

• Pensionado

• Prorroga

• Fuera del sector

Efectos de perspectivas macroeconómicas.

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

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

(c) Provisiones-

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

(d) Comisiones-

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

(e) Patrimonio-

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

(f) Ingresos y gastos financieros-

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

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

(g) Obligaciones fiscales-

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

(Continúa)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones en instrumentos financieros de corto plazo de gran liquidez sujetas a riesgos poco significativos en cambios en su valor se integran como sigue:

	2023			2022		
Títulos	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**	**Plazo**	**Tasa**	**Importe**
Instrumentos de deuda (BONOM)	4 días	9.00%	$1,096	3 días	10.14%	$4,266

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los intereses ganados que se incluyen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos financieros” ascienden a $2,461 y $2,010, respectivamente.

(5) Derechos de cobro-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, se valorizan utilizando la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que asciende a $3.15 y $2.93, respectivamente. El efecto por la valorización de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria denominados en VSM, reconocido en el rubro de “Derechos de cobro” y en resultados en el rubro de “Ingresos financieros” por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, ascendió a $476,596 y $463,666, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los derechos de cobro de cartera hipotecaria denominados en VSM que incluye capital e intereses, se integran como se muestra continuación:

		2023	2022
Activos	$	5,625,133	5,933,175
Pensionados		514,159	461,489
Fuera de sector		527,368	488,665
Prórroga		131,142	10,572
	$	**6,797,802**	**6,893,901**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto de los intereses devengados asciende a $386,432 y $394,444, respectivamente, los cuales se registran en resultados en el rubro de “Ingresos financieros”.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la estimación de deterioro de los derechos de cobro ascendió a $247,394 y $220,244, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe de la estimación de deterioro de los derechos de cobro registrada en el estado de resultados fue un gasto de $27,150 y $40,903, respectivamente.

(Continúa)

Activos financieros exposición y pérdidas esperadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestran saldos de la exposición al riesgo de crédito y la pérdida crediticia esperada por etapas.

Etapas	Exposición		Pérdida esperada		Porcentaje pérdida en relación a la exposición	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
1	$ 6,292,334	6,542,619	$ 58,883	51,852	0.94%	0.79%
2	130,464	10,572	4,788	392	3.67%	3.71%
3	375,004	340,710	183,723	168,000	48.99%	49.31%
	$ 6,797,802	**6,893,901**	**$ 247,394**	**220,244**		

El movimiento de la estimación del deterioro de los derechos de cobro al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	$ 220,244	179,341
Deterioro reconocido en resultado del ejercicio	27,150	40,903
Saldo al final del año	**$ 247,394**	**220,244**

En la nota 8 se revela la exposición del Fideicomiso a los riesgos de crédito, operativo, mercado, liquidez y las pérdidas por deterioro relacionadas con los derechos de cobro, así como un análisis de sensibilidad para activos y pasivos financieros.

(6) Obligaciones sobre certificados bursátiles-

Las obligaciones sobre certificados bursátiles representan las obligaciones contractuales de pago que tiene el Fideicomiso con los tenedores, a los que les representa el derecho, en primer lugar, al cobro del principal e intereses, adeudados por el Fideicomiso, de acuerdo con los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso.

El pasivo corresponde a 11,864,115 de Certificados emitidos al amparo del programa de emisión de Certificados Bursátiles de la emisora, autorizado por la Comisión mediante oficio 153/10573/2017 del 2 de agosto de 2017, con carácter de no revolvente, previo cumplimiento de los requisitos señalados por las Leyes General de Títulos y Operaciones de Crédito, de Instituciones de Crédito y del Mercado de Valores, colocados entre el gran público inversionista, mediante la suscripción de un título global por parte del Fiduciario, que ampara la emisión de los Certificados bajo la clave FOVISCB 17U, con valor nominal de 100 UDI's cada uno, con pagos mensuales de intereses, en cada fecha de pago de interés podrán efectuarse amortizaciones parciales anticipadas del principal de los Certificados. Dicha emisión devenga intereses a una tasa anual fija de 3.95%.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las obligaciones sobre los certificados bursátiles se muestra a continuación:

		2023	2022
Obligaciones sobre certificados bursátiles	$	4,120,917	4,720,863

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor de la UDI asciende a $7.981602 y $7.646804 pesos nominales, respectivamente lo cual generó un efecto de valorización de $189,807 y $359,435, respectivamente, que se registran en el rubro de “Gastos financieros”.

Las obligaciones sobre los certificados bursátiles, cuya única fuente de pago es la cobranza de los derechos de cobro, generaron intereses los cuales se reconocen a costo amortizado. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, dichos intereses ascienden a $182,900 y $202,226, respectivamente, los cuales están registrados en los estados de resultados en el rubro de “Gastos financieros”.

Durante 2023 y 2022, la Administración del Fideicomiso realizó pagos de capital por $794,322 y $695,052 respectivamente, y pagos de intereses por $178,331 y $197,735, respectivamente.

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

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

b) “HR AAA (E)”. - Significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

(7) Compromisos-

El 2 de agosto de 2017, el Fideicomiso celebró un contrato de administración con el FOVISSSTE donde se designa a este último como el administrador único de los derechos de cobro sobre cartera hipotecaria bursatilizados; de acuerdo con dicho contrato, el Fiduciario nombra al FOVISSSTE como su agente para llevar a cabo la administración y cobranza de los derechos de cobro hipotecarios, de los derechos sobre los inmuebles adjudicados, así como efectuar reclamaciones bajo los seguros o fondos de protección de pagos, según corresponda a cambio de una comisión. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso incurrió en gastos por comisiones por $23,165 y $23,482, respectivamente, y se reconocen en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

El Fideicomiso tiene celebrado un contrato de servicios de administración maestra con HITO S.A.P.I., y monitoreo de los derechos de cobro. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso incurrió en gastos por este concepto por un importe de $2,207 y $2,092, respectivamente, que se registran en resultados en el rubro de “Gastos de administración”.

(Continúa)

(8) Administración de riesgos financieros -

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

Marco de administración de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

Máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la exposición máxima al riesgo de crédito para instrumentos financieros se muestra a continuación:

Conceptos	**2023**	**2022**
Bancos[(1)]		-
Inversiones en valores de alta liquidez[(2)]	1,096	4,266
Cartera de crédito[(3)]	6,797,802	6,893,901
Otras cuentas por cobrar[(4)]	-	12,722
	6,798,898	**6,910,889**

(1) Esta línea contiene efectivo y equivalentes.
(2) Las inversiones en instrumentos financieros están asociadas con fondos gestionados por el fiduciario.
(3) Cartera de créditos hipotecarios.
(4) Otras cuentas por cobrar.

Calidad crediticia de los activos financieros

El Fideicomiso aplica un modelo logístico como escala maestra de calificación crediticia desarrollado internamente a partir de datos históricos predeterminados, extraídos de varias fuentes de información para evaluar el riesgo potencial inherente a los préstamos, contrapartes o clientes, en apego a lo descrito en el Manual de Riesgos 2022.

Insumos, supuestos y técnicas utilizadas para estimar el deterioro

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

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

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

(Continúa)

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

Evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito

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

Cálculo de la pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

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

Incorporación de información prospectiva

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

Riesgo de extensión

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

Inversiones

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

(Continúa)

Garantías

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

Deterioro de las garantías

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

A continuación, se presenta la integración de los derechos de cobro por días de antigüedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Días de antigüedad		**2023**	**2022**
0 a 90 días	$	6,519,155	6,611,315
91 a 365 días		181,094	183,654
1 a 2 años		69,924	70,912
Más a 2 años		27,629	28,020
	$	**6,797,802**	**6,893,901**

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

(Continúa)

Riesgo de mercado

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

Administración del capital

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

Valor Razonable y Análisis de Sensibilidad

Valor razonable de la cartera hipotecaria

Metodología

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

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

	Activo		
31 de diciembre	**Costo Amortizado**	**Deterioro**	**Valor neto en libros**
2023	$ 6,797,802	(247,394)	6,550,408
2022	6,893,901	(220,244)	6,673,657
2021	6,926,221	(179,341)	6,746,880

(Continúa)

Valor razonable del Activo

31 de diciembre	Valor razonable	Valor razonable estresado	Variación	Variable estresada	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2023	$ 5,961,996	5,994,318	32,322	La recuperación de la cartera			5,961,996
2022	6,188,697	6,126,645	(62,052)	La recuperación de la cartera	-	-	6,188,697
2021	7,351,398	7,274,770	(76,629)	La recuperación de la cartera	-	-	7,351,398

Valor razonable del pasivo

El pasivo consiste en certificados emitidos a par, se calcularon sus valores razonables trayendo los flujos a valor presente con la tasa de rendimiento del instrumento, obteniendo el valor razonable (precio sucio) como se muestra a continuación:

Pasivo

Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado
FOVISCB 17U	2023	$ 4,120,917
FOVISCB 17U	2022	4,720,863
FOVISCB 17U	2021	5,051,989

Valor razonable del pasivo

Emisión	31 de diciembre	Costo amortizado	Precio sucio	Precio limpio	Variación precio sucio	Variación Precio limpio	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
FOVISCB 17U	2023	$ 4,120,917	3,849,716	3,835,840	(271,201)	(285,077)	-	3,849,716	
FOVISCB 17U	2022	4,720,863	4,467,403	4,465,846	(253,459)	(255,016)	-	4,467,403	-
FOVISCB 17U	2021	5,051,989	5,179,639	5,177,416	127,650	125,427	-	5,051,989	-

Análisis de sensibilidad del pasivo

Los costos amortizados de los certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2023 y 2022, considerando precios de la UDI estresados al 5% y 10%, se muestran a continuación:

Sensibilidad del pasivo

Emisión	31 de diciembre	Incremento del 5% precio de la UDI	Disminución del 5% precio de la UDI	Incremento del 10% precio de la UDI	Disminución del 10% precio de la UDI
FOVISCB 17U	2023	$ 4,326,963	3,914,871	4,533,009	3,708,825
FOVISCB 17U	2022	4,956,906	4,484,819	5,192,949	4,248,776
FOVISCB 17U	2021	5,304,589	4,799,390	5,557,188	4,546,790

(9) Normas emitidas aún no vigentes

A la fecha de emisión de estos estados financieros no existen nuevos pronunciamientos o modificaciones a las NIIF que puedan afectar significativamente la información financiera del Fideicomiso que hayan entrado en vigor a partir del 2024.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 29 de abril de 2024

A la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios y al Fideicomitente del
Fideicomiso Irrevocable 3096

De conformidad con el artículo 39 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos* (las "Disposiciones", conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") incluya como anexo en el **Reporte Anual** que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 (el "Reporte Anual"), los informes de auditoría que emití con fecha: *(i)* con fecha 25 de abril de 2024, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, y *(ii)* con fecha 25 de abril de 2023, sobre los estados financieros del Fideicomiso Emisor al 31 de diciembre 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas (en su conjunto los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o de los informes de auditoría externa que al efecto presente el Fideicomiso Emisor, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971 Torre Sur Piso 7,
Col. Guadalupe Inn,
Ciudad de México, México, 01020

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Paseo de la Reforma 255 Piso 5,
Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500

Ref. FID 3096 (FOVISCB 17-U) Declaración Art. 32 CUAE.

Declaración por parte de las personas y funcionarios responsables de rubricar los Estados Financieros Básicos dictaminados del Fideicomiso Irrevocable de Administración Emisión y Pago No. 3096, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, en términos de lo dispuesto en el artículo 32 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos".

Sobre los Estados Financieros básicos dictaminados a que hacen referencia 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" manifestamos:

I. Que se ha revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora de que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

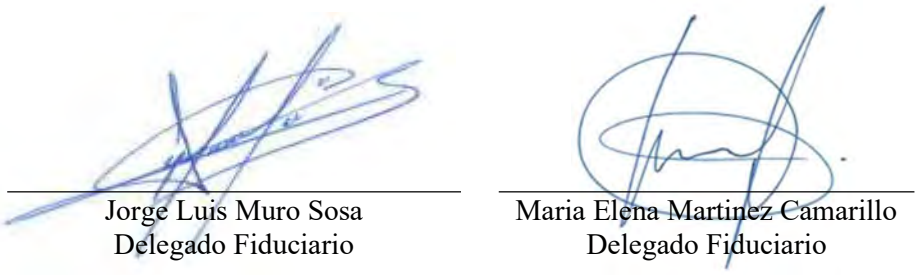
VI. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas

en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que se han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente

Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 3096 (FOVISCB 17-U).



Jorge Luis Muro Sosa	Maria Elena Martinez Camarillo
Delegado Fiduciario	Delegado Fiduciario

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Ciudad de México, a 29 de abril de 2024

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable 3096

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros del ***Fideicomiso Irrevocable 3096*** (el "Fideicomiso Emisor") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos"* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 13050 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 17188 expedido el 12 de mayo del 2014 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.

II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.

III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 año, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 5 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información del Comité Técnico, los Fideicomitentes, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

_____

C. P. C. Juan Carlos Laguna Escobar
Socio de auditoría

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

NO APLICA