

Clave de Cotización: FOVISCB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 1
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	NO
Mencionar dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

4122

Con fecha 19 de agosto de 2019, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda, en su carácter de fideicomitente, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario emisor, con la comparecencia Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago No. 4122, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación.

Posteriormente, con fecha 15 de febrero de 2024, se celebró el primer convenio modificatorio al Fideicomiso.

Plazo y fecha de vencimiento:

10,538 días. Los certificados bursátiles vencerán el 29 de junio de 2048 o la fecha en que la emisión se dé por pagada en virtud de las amortizaciones programadas y amortizaciones aceleradas establecidas en el título.

En su caso, número de series en que se divide la emisión:

Dos al amparo del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el 20 de agosto de 2019 mediante oficio número 153/12004/2019.

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

Clave de Cotización: FOVISCB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

Significa, los Tenedores.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Significa, el o los legítimos Tenedores de la Constancia.

Fideicomisarios en tercer lugar:

Significa, de manera conjunta, los Tenedores y 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:

Para obtener información detallada sobre las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir, consulte la sección titulada "Desempeño de los activos".

Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Intereses"), que el Representante Común determinará el segundo Día Hábil de anticipación previo al inicio de cada Fecha de Pago y que regirá durante el Periodo de Intereses inmediato siguiente, con base a una tasa de rendimiento anual de 4.15% (cuatro punto quince 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 (excluyéndola). 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 o en su defecto, el último valor dado a conocer por el Banco de México en la fecha más cercana a la Fecha de Pago. En caso de que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

El 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 – denominado 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 de que no se paguen oportunamente los Intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en su totalidad, la parte de Intereses que no haya sido pagada en una Fecha de Pago de Intereses se registrará y acumulará por parte del Fiduciario Emisor. Dicha cantidad no pagada se acumulará y deberá ser liquidada por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, conjuntamente con los Intereses devengados conforme a la prelación de pagos establecida en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

En su caso, rendimiento mínimo:

La emisión no contempla el pago de rendimiento mínimo, el pago de Intereses y Principal, se realizan conforme a lo descrito en el presente reporte anual y lo establecido en los Documentos de la Operación y Macroítulo 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 de fondos a través del Indeval a cada Tenedor de Certificados Bursátiles Fiduciarios el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Asimismo, el Fiduciario podrá sin que media una Causa de Aceleración, realizar una Amortización Acelerada con los recursos que deriven de la Cobranza de Prepago, una vez aplicados los pagos establecidos confirme a la cascada de pagos establecida en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso. En caso de que no se cumplan la totalidad de las Condiciones de Liberación y existan Excedentes en la Cuenta General, en cada Fecha de Pago el Fiduciario Emisor deberá efectuar pagos por concepto de Amortización Acelerada, por una cantidad equivalente de los Excedentes, según corresponda, para lo cual el Fiduciario informará por escrito al Indeval, a la BMV, a través de Emisnet, así como a la CNBV, a través de STIV-2 o por los medios que éstas determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación la realización de una Amortización Acelerada.

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

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

El Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo Saldo Insoluto de 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 cualquier pago de principal.

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

$$SIA_i = \frac{SI_i}{N}$$

En Donde:

SIA_i = es el Saldo Insoluto de cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación en la Fecha de Pago correspondiente.

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

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

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

Fecha	Amortización UDIS	Fecha	Amortización UDIS
27 de septiembre de 2019	4,262,929.49	27 de septiembre de 2029	6,451,035.39
28 de octubre de 2019	4,277,672.12	29 de octubre de 2029	6,473,345.22
27 de noviembre de 2019	4,292,465.74	27 de noviembre de 2029	6,495,732.21
27 de diciembre de 2019	4,307,310.51	27 de diciembre de 2029	6,518,196.61
27 de enero de 2020	4,322,206.63	27 de enero de 2030	6,540,738.71
27 de febrero de 2020	4,337,154.26	27 de febrero de 2030	6,563,358.77
27 de marzo de 2020	4,352,153.59	27 de marzo de 2030	6,586,057.05
27 de abril de 2020	4,367,204.78	28 de abril de 2030	6,608,833.83
27 de mayo de 2020	4,382,308.03	27 de mayo de 2030	6,631,689.38
29 de junio de 2020	4,397,463.52	27 de junio de 2030	6,654,623.97
27 de julio de 2020	4,412,671.41	28 de julio de 2030	6,677,637.88
27 de agosto de 2020	4,427,931.90	27 de agosto de 2030	6,700,731.38
28 de septiembre de 2020	4,443,245.16	29 de septiembre de 2030	6,723,904.74
27 de octubre de 2020	4,458,611.39	27 de octubre de 2030	6,747,158.24
27 de noviembre de 2020	4,474,030.75	27 de noviembre de 2030	6,770,492.17
28 de diciembre de 2020	4,489,503.44	29 de diciembre de 2030	6,793,906.78
27 de enero de 2021	4,505,029.64	27 de enero de 2031	6,817,402.38
1 de marzo de 2021	4,520,609.53	27 de febrero de 2031	6,840,979.23
29 de marzo de 2021	4,536,243.31	27 de marzo de 2031	6,864,637.62
27 de abril de 2021	4,551,931.15	27 de abril de 2031	6,888,377.82
27 de mayo de 2021	4,567,673.25	27 de mayo de 2031	6,912,200.13
28 de junio de 2021	4,583,469.78	29 de junio de 2031	6,936,104.82
27 de julio de 2021	4,599,320.95	27 de julio de 2031	6,960,092.18
27 de agosto de 2021	4,615,226.93	27 de agosto de 2031	6,984,162.50

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

27 de septiembre de 2021	4,631,187.93	28 de septiembre de 2031	7,008,316.06
27 de octubre de 2021	4,647,204.12	27 de octubre de 2031	7,032,553.16
29 de noviembre de 2021	4,663,275.70	27 de noviembre de 2031	7,056,874.07
27 de diciembre de 2021	4,679,402.86	28 de diciembre de 2031	7,081,279.09
27 de enero de 2022	4,695,585.80	27 de enero de 2032	7,105,768.51
28 de febrero de 2022	4,711,824.70	29 de febrero de 2032	7,130,342.63
28 de marzo de 2022	4,728,119.76	28 de marzo de 2032	7,155,001.73
27 de abril de 2022	4,744,471.17	27 de abril de 2032	7,179,746.11
27 de mayo de 2022	4,760,879.13	27 de mayo de 2032	7,204,576.07
27 de junio de 2022	4,777,343.84	27 de junio de 2032	7,229,491.89
27 de julio de 2022	4,793,865.49	27 de julio de 2032	7,254,493.89
29 de agosto de 2022	4,810,444.27	29 de agosto de 2032	7,279,582.35
27 de septiembre de 2022	4,827,080.39	27 de septiembre de 2032	7,304,757.57
27 de octubre de 2022	4,843,774.05	27 de octubre de 2032	7,330,019.85
28 de noviembre de 2022	4,860,525.43	28 de noviembre de 2032	7,355,369.51
27 de diciembre de 2022	4,877,334.75	27 de diciembre de 2032	7,380,806.83
27 de enero de 2023	4,894,202.20	27 de enero de 2033	7,406,332.12
27 de febrero de 2023	4,911,127.98	27 de febrero de 2033	7,431,945.68
27 de marzo de 2023	4,928,112.30	27 de marzo de 2033	7,457,647.83
27 de abril de 2023	4,945,155.35	27 de abril de 2033	7,483,438.86
29 de mayo de 2023	4,962,257.35	29 de mayo de 2033	7,509,319.08
27 de junio de 2023	4,979,418.49	27 de junio de 2033	7,535,288.81
27 de julio de 2023	4,996,638.98	27 de julio de 2033	7,561,348.35
28 de agosto de 2023	5,013,919.02	28 de agosto de 2033	7,587,498.02
27 de septiembre de 2023	5,031,258.82	27 de septiembre de 2033	7,613,738.11
27 de octubre de 2023	5,048,658.59	27 de octubre de 2033	7,640,068.96
27 de noviembre de 2023	5,066,118.54	27 de noviembre de 2033	7,666,490.86
27 de diciembre de 2023	5,083,638.87	27 de diciembre de 2033	7,693,004.14
29 de enero de 2024	5,101,219.78	29 de enero de 2034	7,719,609.12
27 de febrero de 2024	5,118,861.50	27 de febrero de 2034	7,746,306.10
27 de marzo de 2024	5,136,564.23	27 de marzo de 2034	7,773,095.41
29 de abril de 2024	5,154,328.18	27 de abril de 2034	7,799,977.36
27 de mayo de 2024	5,172,153.57	28 de mayo de 2034	7,826,952.28
27 de junio de 2024	5,190,040.60	27 de junio de 2034	7,854,020.49
29 de julio de 2024	5,207,989.49	27 de julio de 2034	7,881,182.31
27 de agosto de 2024	5,226,000.45	27 de agosto de 2034	7,908,438.07
27 de septiembre de 2024	5,244,073.70	27 de septiembre de 2034	7,935,788.09
28 de octubre de 2024	5,262,209.46	29 de octubre de 2034	7,963,232.69
27 de noviembre de 2024	5,280,407.93	27 de noviembre de 2034	7,990,772.20

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

27 de diciembre de 2024	5,298,669.34	27 de diciembre de 2034	8,018,406.95
27 de enero de 2025	5,316,993.91	28 de enero de 2035	8,046,137.28
27 de febrero de 2025	5,335,381.85	27 de febrero de 2035	8,073,963.50
27 de marzo de 2025	5,353,833.37	27 de marzo de 2035	8,101,885.96
28 de abril de 2025	5,372,348.72	29 de abril de 2035	8,129,904.98
27 de mayo de 2025	5,390,928.09	27 de mayo de 2035	8,158,020.90
27 de junio de 2025	5,409,571.71	27 de junio de 2035	8,186,234.06
28 de julio de 2025	5,428,279.82	29 de julio de 2035	8,214,544.78
27 de agosto de 2025	5,447,052.62	27 de agosto de 2035	8,242,953.42
29 de septiembre de 2025	5,465,890.34	27 de septiembre de 2035	8,271,460.30
27 de octubre de 2025	5,484,793.21	28 de octubre de 2035	8,300,065.77
27 de noviembre de 2025	5,503,761.45	27 de noviembre de 2035	8,328,770.16
29 de diciembre de 2025	5,522,795.30	27 de diciembre de 2035	8,357,573.82
27 de enero de 2026	5,541,894.96	27 de enero de 2036	8,386,477.10
27 de febrero de 2026	5,561,060.68	27 de febrero de 2036	8,415,480.33
27 de marzo de 2026	5,580,292.69	27 de marzo de 2036	8,444,583.87
27 de abril de 2026	5,599,591.20	27 de abril de 2036	8,473,788.05
27 de mayo de 2026	5,618,956.45	27 de mayo de 2036	8,503,093.24
29 de junio de 2026	5,638,388.67	29 de junio de 2036	8,532,499.77
27 de julio de 2026	5,657,888.10	27 de julio de 2036	8,562,008.00
27 de agosto de 2026	5,677,454.97	27 de agosto de 2036	8,591,618.28
28 de septiembre de 2026	5,697,089.50	28 de septiembre de 2036	8,621,330.95
27 de octubre de 2026	5,716,791.93	27 de octubre de 2036	8,651,146.39
27 de noviembre de 2026	5,736,562.50	27 de noviembre de 2036	8,681,064.94
28 de diciembre de 2026	5,756,401.45	28 de diciembre de 2036	8,711,086.96
27 de enero de 2027	5,776,309.00	27 de enero de 2037	8,741,212.80
29-feb-27	5,796,285.41	29-feb-37	8,771,442.83
29 de marzo de 2027	5,816,330.89	29 de marzo de 2037	8,801,777.40
27 de abril de 2027	5,836,445.70	27 de abril de 2037	8,832,216.88
27 de mayo de 2027	5,856,630.08	27 de mayo de 2037	8,862,761.63
28 de junio de 2027	5,876,884.26	28 de junio de 2037	8,893,412.01
27 de julio de 2027	5,897,208.48	27 de julio de 2037	8,924,168.40
27 de agosto de 2027	5,917,602.99	27 de agosto de 2037	8,955,031.14
27 de septiembre de 2027	5,938,068.04	27 de septiembre de 2037	8,986,000.63
27 de octubre de 2027	5,958,603.86	27 de octubre de 2037	9,017,077.21
29 de noviembre de 2027	5,979,210.70	29 de noviembre de 2037	9,048,261.27
27 de diciembre de 2027	5,999,888.80	27 de diciembre de 2037	9,079,553.18
27 de enero de 2028	6,020,638.41	27 de enero de 2038	9,110,953.30
28 de febrero de 2028	6,041,459.79	28 de febrero de 2038	9,142,462.01

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

27 de marzo de 2028	6,062,353.17	28 de marzo de 2038	9,174,079.69
27 de abril de 2028	6,083,318.81	27 de abril de 2038	9,205,806.72
29 de mayo de 2028	6,104,356.95	27 de mayo de 2038	9,237,643.47
27 de junio de 2028	6,125,467.85	27 de junio de 2038	9,269,590.32
27 de julio de 2028	6,146,651.76	27 de julio de 2038	9,301,647.65
28 de agosto de 2028	6,167,908.93	29 de agosto de 2038	9,333,815.85
27 de septiembre de 2028	6,189,239.62	27 de septiembre de 2038	9,366,095.29
27 de octubre de 2028	6,210,644.07	27 de octubre de 2038	9,398,486.37
27 de noviembre de 2028	6,232,122.55	28 de noviembre de 2038	9,430,989.47
27 de diciembre de 2028	6,253,675.31	27 de diciembre de 2038	9,463,604.98
29 de enero de 2029	6,275,302.60	27 de enero de 2039	9,496,333.28
27 de febrero de 2029	6,297,004.69	27 de febrero de 2039	9,529,174.76
27 de marzo de 2029	6,318,781.83	27 de marzo de 2039	9,562,129.83
27 de abril de 2029	6,340,634.29	27 de abril de 2039	9,595,198.86
28 de mayo de 2029	6,362,562.31	29 de mayo de 2039	9,628,382.25
27 de junio de 2029	6,384,566.17	27 de junio de 2039	9,661,680.41
27 de julio de 2029	6,406,646.13	27 de julio de 2039	9,695,093.72
27 de agosto de 2029	6,428,802.45	27 de agosto de 2039	9,728,622.60

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

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

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

No Aplica

Lugar y forma de pago:

Todos los pagos de Intereses y el principal que deban hacerse conforme al Macrotítulo se pagarán, mediante transferencia electrónica de fondos, realizada a través del Indeval, 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 LMV, el Fiduciario determina que el Macrotítulo que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios no llevará cupones adherido, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval.

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

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 contra 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:

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

Depositorio:

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 de los intereses pagados conforme a los CBF's se encuentra sujeta para personas físicas o morales residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales conforme a lo 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En su caso, dictamen valuatorio:

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	19U
Tipo	91- Certificados Bursátiles Fiduciarios
Clave de pizarra	FOVISCB 19U
Monto total	951,471,879
Número de valores	15,901,700
Valor nominal	60
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V
Plazo	10538
Fecha de vencimiento	2048-06-29
En su caso, número de emisión correspondiente	Única
Observaciones	Monto total y Valor nominal expresados en UDIS al 31 de diciembre 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:

Del 1 de enero al 31 de diciembre 2025

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS1] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS1] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	31
Factores de riesgo:.....	38
Documentos de carácter público:.....	62
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	63
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	63
[415000-NBIS1] Operación de bursatilización.....	64
Patrimonio del fideicomiso:	64
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	64
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	80
[425000-NBIS1] Información financiera del fideicomiso	81
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	81
[427000-NBIS1] Administración.....	88
Auditores externos de la administración:	88
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	88
[431000-NBIS1] Personas responsables	90
[432000-NBIS1] Anexos	98

[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.

“Administrador”: Significa, FOVISSSTE.

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

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

“Aforo de la Emisión” Significa un Porcentaje de Aforo igual al 25% (veinticinco por ciento).

“Agencias Calificadoras”: Significa, en forma individual o conjunta, las sociedades denominadas: S&P Global Ratings, 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.

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

Asimismo, las Amortizaciones Aceleradas se llevarán a cabo:

(a) Con los recursos derivados de la Cobranza por Prepago, una vez aplicados los pagos establecidos en la Sección 12.3; y

(b) Con los Excedentes, siempre y cuando no se cumplan las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

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

“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 Cláusula Cuarta, Sección 4.1, inciso d., sub-inciso ii, del Contrato de Administración.

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

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

“Cantidades Excluidas”: Significan, las cantidades que se deriven (independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el 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.

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

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

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

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

determinen, la existencia de cualquier Causa de Aceleración y en su caso, el inicio y/o término de la Amortización Acelerada, según sea notificado por el Representante Común y/o el Administrador Maestro.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” o *“CBF’s”*: Significa, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en Pesos o 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, en el entendido que dicho certificado deberá suscribirse en términos sustancialmente iguales al 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) cualquier monto que derive del ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior. En el entendido que las Cantidades Excluidas no serán parte de la definición de Cobranza.

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

“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.

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

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

“*Constancia*”: Significa, la constancia que acredita a su tenedor como titular de los derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, misma que se encuentra subordinada a los CBF's, en cuanto al derecho y prioridad para recibir 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 de 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, respecto de los Derechos de Crédito cedidos al Fideicomiso mediante el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales respectivos. Lo anterior en el entendido que el mismo deberá suscribirse por las partes en términos sustancialmente similares al formato que se describe en el **Anexo "B"** del Fideicomiso.

“*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. Debiendo celebrarse el mismo, 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.

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

“CUAE”: Significan las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

“Cuenta General”: Significa, la cuenta bancaria abierta en Pesos por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver o en cualquier otra entidad financiera con la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte, en los términos y conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Primera, Sección 11.1. 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 la fecha de su cesión al Patrimonio del Fideicomiso no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad y respecto de los cuales el Fiduciario o el Administrador Maestro envió un Requerimiento de Reemplazo.

“Derechos de Crédito Substitutos”: Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración del Fideicomiso, en substitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

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

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

“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 Macroítulo; (vi) la Constancia; (vii) el Contrato de Colocación; (viii) el Prospecto; (ix) el Suplemento; y (x) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a 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>

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

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

“*Expedientes de Crédito*”: Significa, la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios y la Hipoteca que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad a favor del Deudor Hipotecario, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; en el entendido que respecto de algún crédito por lo reciente de su otorgamiento, el Expediente de Crédito podrá contar solamente con copia certificada de la escritura respectiva, copia simple de los avisos preventivos y copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente o, en su defecto, constancia del Notario ante el cual se haya otorgado la escritura respectiva en la cual se haga constar que el fedatario público mencionado presentará en su oportunidad copia de la boleta de entrada del primer testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, sin embargo en este caso, el plazo para obtener la inscripción respectiva en el Registro Público de la Propiedad no podrá exceder de 360 días naturales contados a partir de la fecha en que este crédito fue protocolizado, mismo que deberá incorporarse al Expediente de Crédito correspondiente en dicho plazo; (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 23 de agosto de 2019.

“*Fecha de Corte*”: Significa, el 30 de junio de 2019, fecha en la cual se calcularán los saldos insolutos de los Derechos de Crédito cedidos.

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

“*Fecha de Pago*”: Significa, el día 27 (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 o los legítimos Tenedores de la Constancia.

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

“Fideicomiso” o *“Fideicomiso Emisor”* o *“Contrato”* o *“Contrato de Fideicomiso”*: Significa, el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago número 4122, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo en términos de la Cláusula Trigésima del Fideicomiso.

“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 e incluye a quien lo sustituya en sus funciones, así como a sus causahabientes y cesionarios permitidos.

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

“Funcionario Autorizado”: Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se listan en el **Anexo “F”** del Fideicomiso y que podrán ser modificados de tiempo en tiempo, mediante la entrega al Fiduciario de los documentos que acrediten dicho carácter.

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

“Gastos”: Significan conjuntamente, los Gastos de Cobranza, los Gastos de Mantenimiento, los Honorarios por Administración y los Honorarios por Administración Maestra que deban pagarse en términos de los Documentos de la Operación.

“Gastos de Cobranza”: 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, en el entendido, que dicho anexo servirá como instrucción que el Fiduciario realice el pago de todos los gastos señalados en la misma, para todos los efectos legales a que haya lugar.

“*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 (aún y cuando no se hubiere formalizado en escritura pública o se hubiere inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda) o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario, previo consentimiento por escrito 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 mediante el cual se establecen e instruyen los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión.

“*Intermediarios Colocadores*”: Significa, conjuntamente: (i) HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC; (ii) CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.; (iii) 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.

“*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.

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

“*Macroítulo*”: 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 o UDIS que corresponda a los intereses devengados y 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 Macroítulo.

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

“Notificación de Cumplimiento”: Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido pagados en su totalidad. Lo anterior de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como **Anexo "J"**.

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

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

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

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

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

“*Programa*”: Significa, la inscripción preventiva en el RNV, bajo la modalidad de programa de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$14,000’000,000.00 (Catorce Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS, de carácter no revolvente, tal y como sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/12004/2019 de fecha 20 de agosto de 2019; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación respectivos.

“*Prospecto*”: Significa, el prospecto 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 netos que se obtengan y sean depositados en la Cuenta General, derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“*Recursos Derivados de Liquidación*”: Significa, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado incluyendo la venta de derechos adjudicatarios, 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 que será emitido en la forma del **Anexo “K”** del Fideicomiso, que elaborará el Administrador Maestro con base en la información proporcionada por el Administrador y que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario, con copia a través de medios electrónicos para el Representante Común, al Administrador Maestro en su caso, al Auditor Externo y las Agencias Calificadoras en términos del Contrato de Administración.

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

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

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

“Representante Común”: Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, e incluye a sus causahabientes y cesionarios permitidos o a quien lo substituya en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Fideicomiso y en el 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 Administrador Maestro, 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 Contrato, 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 a la definición de Derecho de Crédito No Elegible. Lo anterior, de conformidad con el formato que se anexa al Fideicomiso como **Anexo “O”**.

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

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

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

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

“*Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios*”: Significa, el monto de capital no amortizado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cualquier momento durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

“*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 en su conjunto por el Representante Común.

“*Terna de Contadores*”: tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula Décima Séptima, Sección 17.7 del Contrato de 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”. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de las UDIs por cualquier motivo, se utilizará el método sustituto que Banco de México aplique y que se asemeje en mayor medida a la Unidad de Inversión, en cuanto a su fidelidad, para indicar las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

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

“*Valuador*”: Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 17.3 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.

<i>Participante</i>		<i>Papel a desempeñar en la Transacción</i>
	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la	Administrador, Fideicomitente y Cedente

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

 FOVSSSTE	Vivienda	
Actinver	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fiduciario Emisor
MONEX	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	HITO, S.A.P.I. de C.V.	Administrador Maestro
ADEA	A de A México, S.A. de C.V.	Custodio de los Expedientes
	CI Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Intermediario Colocador
	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador

	Chávez Vargas Minutti Abogados, S.C.	Despacho Legal Externo
	Afi Servicios, S.A. de C.V.	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.

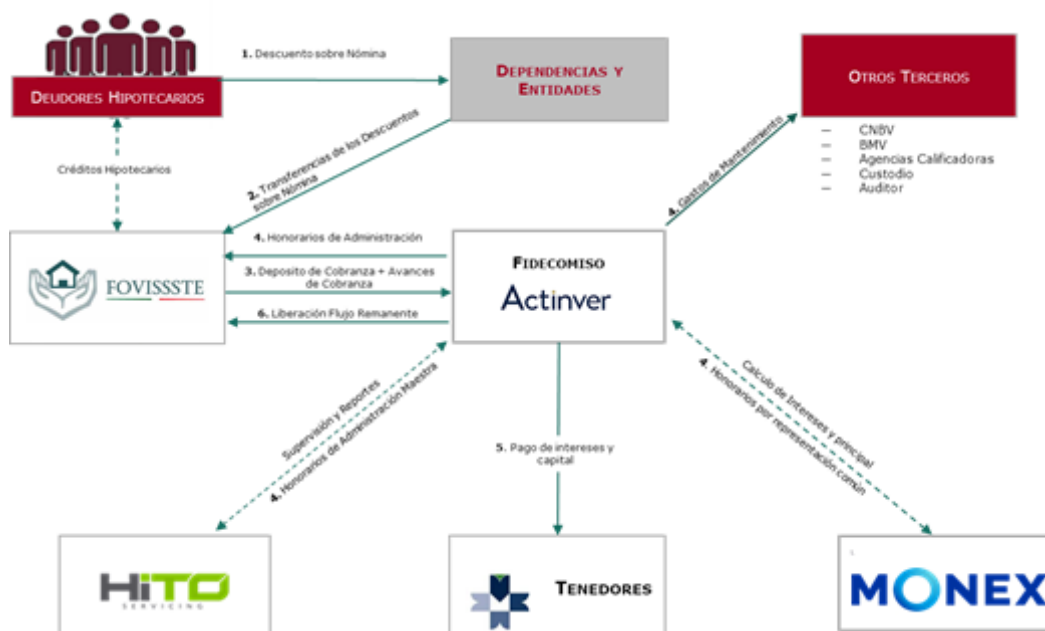
La Emisión de CBF's vence, para todos los efectos legales, en la Fecha de Vencimiento, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

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:

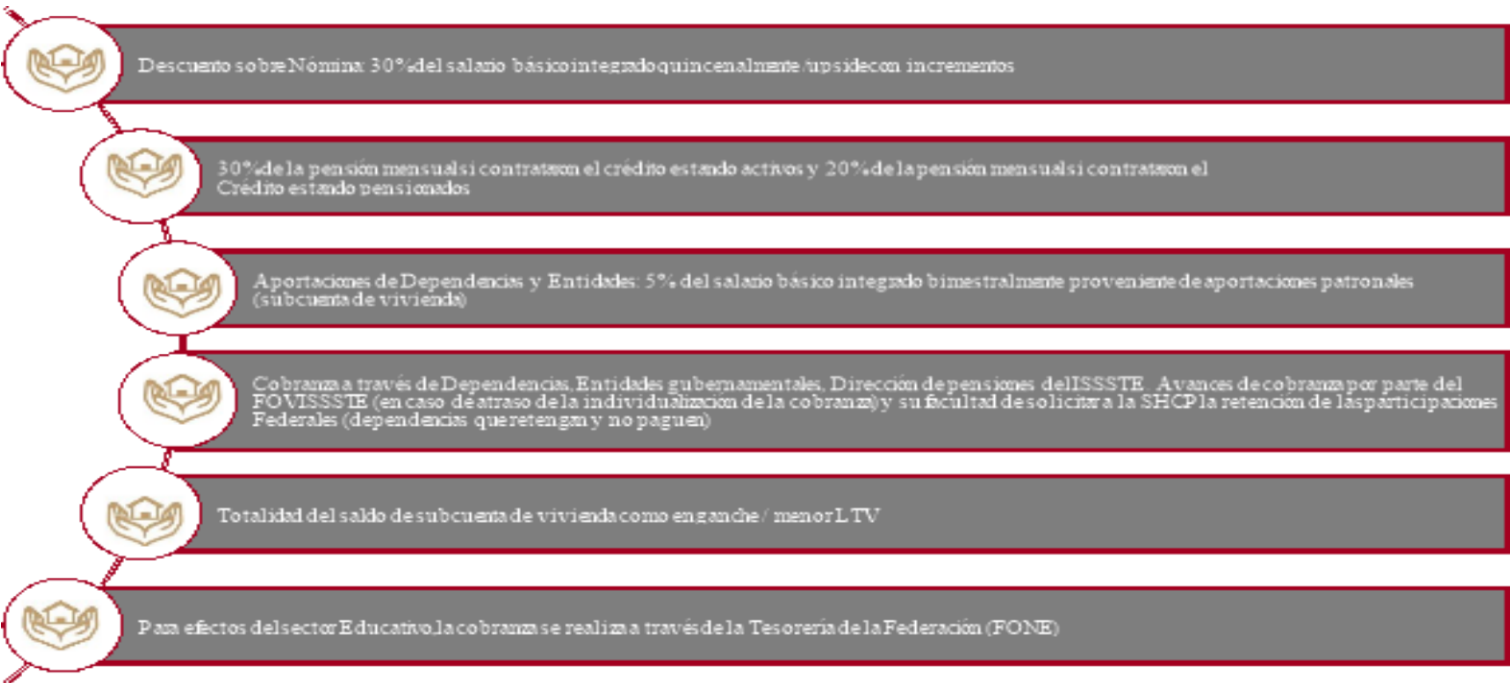
Durante la vigencia de la Emisión:



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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Sistema de cobranza – Descuento sobre nómina.

Principales fortalezas de la Emisión FOVISCB 19U.

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

PRINCIPALES EVENTOS RELEVANTES

JUNIO 06, 2025 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para nueve emisiones con clave de pizarra TFOVICB y FOVISCB.

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 más información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la BMV <https://www.bmv.com.mx/>

ABRIL 07, 2025 MOODY'S LOCAL MÉXICO AFIRMA LAS CALIFICACIONES DE LAS EMISIONES PATROCINADAS POR FOVISSSTE TRAS LA CONCLUSIÓN DE SU REVISIÓN ANUAL.

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") afirmó las calificaciones de los certificados bursátiles respaldados por hipotecas (RMBS, por sus siglas en inglés) en AAA.mx (sf) originadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste).

La afirmación de estas calificaciones corresponde a la revisión anual que realiza Moody's Local México por requerimientos regulatorios.

En la revisión, Moody's Local México evaluó el posicionamiento de las calificaciones en el contexto de la metodología de financiamiento estructurado, eventos recientes, desempeño del colateral y niveles de mejora crediticia.

Para más información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en su página de internet https://moodyslocal.com.mx/wp-content/uploads/2025/04/1.3_MLMX_Comunicadodeprensa_Fovissste.pdf

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas. 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 circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	271,682	252,508	230,926
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	564,318	340,611	464,718
Otras cuentas por cobrar	217,887	253,738	160,765
Total activo circulante	1,053,887	846,857	856,409
Activo no circulante			
Cartera de crédito a la vivienda – Neto	10,729,840	11,517,665	12,071,641
Total activo no circulante	10,729,840	11,517,665	12,071,641
Total activo	11,783,727	12,364,522	12,928,050
Pasivo circulante			
Certificados bursátiles	328,274	344,523	357,817
Otras cuentas por pagar	-	-	17,197
Total pasivo circulante	328,274	344,523	375,014
Pasivo no circulante			
Certificados bursátiles	7,803,594	8,274,351	8,566,771
Total pasivo no circulante	7,803,594	8,274,351	8,566,771
Total pasivo	8,131,868	8,618,874	8,941,785
Patrimonio			
Patrimonio contribuido – neto	1,562,993	2,151,801	2,703,571
Resultado de ejercicios anteriores	2,088,866	1,593,847	1,282,694
Total patrimonio	3,651,859	3,745,648	3,986,265
Total pasivo y patrimonio	11,783,727	12,364,522	12,928,050

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 por intereses	1,243,310	1,378,431	1,824,328
Gasto por intereses	(679,719)	(805,953)	(804,040)
Margen bruto	563,591	572,478	1,020,288
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(14,333)	(204,920)	(32,501)
Margen financiero	549,258	367,558	987,787
Gastos de administración	(54,239)	(56,405)	(57,120)
Resultado del ejercicio	495,019	311,153	930,667
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral	495,019	311,153	930,667

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.

Sostenibilidad

Fovissste como Fideicomitente y Administrador de la cartera del Fideicomiso atenderá las disposiciones que emita la CNBV y la BMV, en materia de Sostenibilidad.

El Fondo de la Vivienda es una institución de carácter social el cual busca garantizar el derecho a la vivienda de las personas trabajadoras del Estado y sus familias, en conformidad a la Constitución la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y sus programas deben mantener congruencia y sujetarse, en el ámbito de sus competencias, a los planes y programas sectoriales, institucionales y especiales derivados del Plan Nacional de Desarrollo.

El Fondo de Vivienda del ISSSTE promueve y ofrece créditos de vivienda que buscan responder a las necesidades y características de sus derechohabientes. Para cumplir con este mandato constitucional, debe mantener la normatividad actualizada, adoptar las mejores prácticas del mercado e impulsar acciones tendientes a favorecer la toma de decisiones patrimoniales razonada por parte de sus derechohabientes incluyendo el uso de ecotecnologías en la elección de las viviendas.

En cuanto a la gobernanza, el Fovissste al ser un ente de gobierno y como se menciona debe guardar congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los que de este se deriven, así como en la Ley del ISSSTE, asimismo en el Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y en el Reglamento Orgánico del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se establecen las funciones y responsabilidades de los Funcionarios, y los Comités que aprueban y dan seguimiento a los planes e iniciativas del Fondo.

En relación con los Artículo 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, así 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.

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 substituir o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible podrá involucrar plazas de tiempo largos. El flujo de recursos al Patrimonio del Fideicomiso derivado de un Derecho de Crédito No Elegible puede ser menor o inexistente hasta en tanto el procedimiento de substitución 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 con las facultades de la Ley del ISSSTE, se le solicita a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la retención de participaciones federales para recuperar el monto retenido y no pagado. El otro riesgo operativo tiene que ver con el envío tardío de la individualización, en cuyo caso se notifica a la Dependencia para su envío inmediato.

Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

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

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

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

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

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

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

Las Entidades y Dependencias.

Las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, así como los Descuentos sobre Nómina que realizan las Dependencias y Entidades, cuyas cantidades FOVISSSTE 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 Nómina correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales se regulen por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En

virtud de que legalmente solo el FOVISSSTE puede llevar a cabo la función de cobrar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina, el FOVISSSTE será Fideicomitente y administrador único del Fideicomiso y no existe un administrador sustituto para desempeñar esta función.

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

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

Fideicomiso respectivo puede verse afectada de forma adversa y consecuentemente la capacidad de pago de los CBF's.

e. Cartera vencida.

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

f. Responsabilidad limitada.

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

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

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

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

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

i. Los Fideicomisos no son Fideicomisos de Garantía

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

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

j. Incremento de Costos.

En caso de 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 activo y la Dependencia o Entidad correspondiente no haya enterado los recursos a FOVISSSTE, en cuyo caso, FOVISSSTE ejerce la facultad otorgada por el artículo 29 de la Ley del ISSSTE, y se solicita a la SHCP que descuenta los adeudos de participaciones federales de la Dependencia o Entidad correspondiente, lo cual puede tomar hasta 120 (ciento veinte) días, 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 el envío de la información para la aplicación individual de la cobranza a la Dependencia o Entidad correspondiente; o
- C. Se encuentre tramitando su jubilación y la recuperación se deba realizar en una nueva ventanilla, en cuyo caso, se realizan Avances de Cobranza al fideicomiso correspondiente, hasta que se complete la regularización del cobro con cargo a la pensión o jubilación del Acreditado; o

- D. Haya abandonado el sector público, en cuyo caso podrá iniciar el Periodo de Prórroga previsto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, siempre y cuando el acreditado lo solicite; en el entendido que una vez concluido dicho Periodo de Prórroga, el Acreditado deberá cubrir sus amortizaciones 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 envío al Fideicomiso corresponde a FOVISSSTE en su carácter de Administrador, sin embargo, en términos del Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro es el encargado de validar la información relacionada con la Cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma.

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

Cobranza extrajudicial y judicial.

- a. *Duración de los procesos.*

En el caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Crédito Hipotecario, se requiera de un proceso de cobranza extrajudicial o judicial, el Patrimonio 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 como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente cuente con menos recursos líquidos lo cual afecta en forma negativa la capacidad del Fiduciario Emisor para pagar las cantidades adeudadas bajo los CBF's.

Administrador Maestro.

a. Contratación, sustitución o renuncia.

Conforme se establezca en 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 México o en el extranjero sean modificadas y afecten negativamente en la prestación de sus servicios al amparo del Contrato de Administración Maestra. El Administrador Maestro deberá acreditar tal circunstancia mediante la opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos mencionados.

Al respecto, los Tenedores deberán considerar que (i) a la fecha no se tiene definido un Administrador Maestro Sustituto y que (ii) no obstante que el Contrato de Administración establece los requisitos para la sustitución del Administrador Maestro, ya sea porque dicha sustitución se derive de un incumplimiento o de una renuncia del mismo, existe el riesgo de que nos sea posible identificar a un Administrador Maestro adecuado o de que el candidato seleccionado no acepte asumir el cargo. En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones o la imposibilidad de designar a un Administrador Maestro Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución podrían repercutir negativamente en la Cobranza, lo que 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 como resultado que el valor de las garantías otorgadas bajo dichos Créditos Hipotecarios se vea disminuido. Si esto ocurre y como resultado de un incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios afectados es necesario ejecutar dichas garantías, es posible que el Patrimonio de los distintos Fideicomisos cuente con menos recursos líquidos de los esperados y que lo anterior afecte en forma negativa la capacidad de pago de las cantidades adeudadas bajo los CBF's correspondientes a cada Emisión.

Seguros de Daños.

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

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

dicha formalización, el cual puede ser de hasta 30 (treinta) días, contados a partir de la celebración del Contrato de Cesión respectivo.

Garantía del Crédito de la Vivienda.

Conforme a lo establecido en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, los Créditos Hipotecarios deberán estar cubiertos por un seguro a cargo del FOVISSSTE para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. No obstante, lo anterior, el FOVISSSTE ha optado por asumir la obligación de pago del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios únicamente en caso de muerte o invalidez total o permanente del Deudor Hipotecario de acuerdo con 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 adversos en las disposiciones gubernamentales) pueden afectar la capacidad de pago de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios, así como también pueden afectar de forma negativa el valor de las garantías. Cualquier cambio en la situación económica y/o solvencia de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios puede tener un efecto adverso en su capacidad de pago. La totalidad de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios se ubican en México, por lo tanto, el desempeño de los Créditos Hipotecarios y el pago de los CBF's dependen, entre otros factores, del desempeño de la economía del país, incluyendo el nivel de crecimiento en la actividad económica y de generación y estabilidad del empleo.

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

De presentarse una crisis 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 con el artículo sexto transitorio del Decreto de Desindexación del Salario Mínimo (UMA) en forma anual.

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

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

b. No se asume una recuperación significativa de parte de 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 adversos en supuestos y/o variables macroeconómicas), no se ha asumido que habrá Cobranza significativa en el caso de que alguno de los Deudores Hipotecarios caiga en mora. Por lo tanto, los posibles inversionistas deben tomar en cuenta que en el caso de que el conjunto de los Créditos Hipotecarios que no generen flujo exceda 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 momento el Fiduciario tendrá la obligación o responsabilidad de determinar si los documentos que evidencian los Créditos Hipotecarios son válidos o legalmente exigibles, y en general si se cumplieron o no 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 hiciera un ajuste posterior que pudiera corresponder en el Reporte de Cobranza de/ periodo subsecuente.

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

FOVISSSTE está en proceso de mejora continua, para reducir el tiempo que permita determinar su cartera vencida, que puede impactar la calidad de la información de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio 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 y con la plena automatización de la información.

Términos y Condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.*a. Forma de amortización de los CBF's.*

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

La información contenida en 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.

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

d. Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte 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 realizará una conciliación periódica de la Cobranza. No obstante, lo anterior, los posibles inversionistas deben de considerar que asumen el riesgo de crédito del FOVISSSTE con respecto a las cantidades cobradas bajo los Créditos Hipotecarios hasta que 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 pago aportado de las cantidades bajo los CBF's depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario Emisor y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Consecuentemente si el Administrador, el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplen oportunamente con sus obligaciones, los recursos del Fideicomiso correspondiente pueden ser insuficientes para el pago de intereses y principal de los CBF's o verse retrasado.

Posible transferencia de la Constancia.

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 secundario para dichos CBF's, por lo que los inversionistas se podrán ver afectados.

Régimen Fiscal de los CBF's.

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

Implementación de IFRS.

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

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

Ciertas Resoluciones Judiciales pueden Afectar el Contrato de Cesión.

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

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

Fortalecimiento del Patrimonio del FOVISSSTE.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 de 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 BURSÁILES 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 BURSÁILES 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 Tenedores que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y BMV a través de sus páginas de Internet <https://www.gob.mx/cnbv>, y <https://www.bmv.com.mx/>, respectivamente.

Las personas encargadas de la atención a los inversionistas por parte del Representante Común son: la Lic. Andrea Berenice Hinojosa Garcés y/o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez, quienes podrán ser localizadas a través de sus correos electrónicos: abhinojosag@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx, respectivamente, vía telefónica: +52 55 5231 0843 y/o +52 55 5231 0161, respectivamente, o en las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, C.P.06600, en la 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 470470, 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Al 31 de diciembre de 2025, 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. 4122, 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 19U, 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 está integrado por lo siguiente:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 31 de diciembre de los últimos 5 años:

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	4,723,959	4,496,982	4,216,793	3,951,740	3,650,847
Saldo Inicial de Principal	4,696,820	4,461,114	4,171,172	3,891,808	3,572,230
Saldo Inicial de Intereses	27,139	35,869	45,621	59,932	78,617
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	24,256	26,295	26,391	28,842	28,200
Amortización de Principal de Créditos Prepagados	1,579	4,970	4,425	4,684	4,910
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	24,546	24,447	25,423	22,723	20,721
Intereses Devengados en el Periodo	23,639	22,324	20,906	19,396	17,892
Saldo Final de los Derechos de Crédito Totales	4,697,217	4,463,594	4,181,461	3,914,887	3,614,908
Saldo Final de Principal	4,670,985	4,429,849	4,140,357	3,858,282	3,539,120
Saldo Final de Intereses	26,232	33,745	41,104	56,605	75,788

Fuente HiTo con información de Fovissste. No Auditada

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.

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

	FECHA DE CORTE				
	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Número de Créditos Hipotecarios:	17,503	17,270	16,975	16,603	16,112
Saldo Insoluto Remanente del Principal:	12,725,863,759	12,957,706,792	13,057,442,651	12,734,375,546	12,172,661,572
Saldo Promedio Original:	752,873.04	752,873.04	752,873.04	752,873.04	752,873.04

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Saldo Promedio Remanente:	726,652.42	749,346.91	767,813.87	765,195.02	752,792.92
Plazo Promedio Ponderado Original:	360	360	360	360	360
Plazo Promedio Ponderado Remanente:	224.9	217.9	207.3	199.5	188.5
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV")	70.2%	68.2%	65.6%	63.4%	60.9%
Tasa de Interés Promedio Ponderada:	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%

Estados con mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente del Principal)

Top 3	16.7%	16.6%	16.55%	16.53%	16.58%
Top 5	27.4%	27.2%	27.15%	26.97%	26.99%

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

Fuente HiTo con información de Fovissste. No Auditada
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.

Recuperación de los Créditos Hipotecarios

A continuación, se detallan los ingresos generados durante los últimos 5 años 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	839,359,747	258,385,348.06	-	-	669,921,737.37
dic-24	740,860,117	190,135,548.62	- - 722,782,260.06		
dic-23	641,987,017	270,984,887.13	- - 767,581,604.40		
dic-22	566,229,883	139,113,416.68	- - 760,488,556.06		
dic-21	525,726,352	81,275,151.21	- - 733,982,349.17		

Acumulado anual en Pesos
Fuente HiTo con información de Fovissste. No Auditada
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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La información operativa incluida en la sección “Desempeño de los activos” puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2025, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF). Así mismo se indica que la información financiera incluida en la tabla anterior no fue auditada ni revisada por un tercero independiente.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Distribución geográfica

Para el año 2025 Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 5.7%, Veracruz con 5.6%, Morelos con 5.3%, Querétaro con 5.3% y Ciudad de México con 5.2 %. Información al 31 de diciembre de 2025.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	16,112	100%	12,172,661,572	3,539,120	100%	12,461,477,531	752,793	5.9%	6.28	60.90%	108.37
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
ESTADO DE MEXICO	921	5.7%	686,271,958	199,529	5.6%	691,779,009	745,138	5.8%	6.17	62.34%	107.38
VERACRUZ	898	5.6%	693,373,993	201,594	5.7%	703,525,856	772,131	5.9%	6.18	59.25%	104.18
MORELOS	852	5.3%	702,261,608	204,178	5.8%	720,706,398	824,251	5.9%	6.72	61.70%	109.57
QUERETARO	848	5.3%	640,124,768	186,112	5.3%	688,260,520	754,864	5.9%	6.58	59.24%	109.68
CIUDAD DE MEXICO	830	5.2%	704,166,997	204,732	5.8%	738,448,874	848,394	5.9%	7.14	54.81%	111.45
HIDALGO	819	5.1%	648,103,884	188,432	5.3%	638,298,025	791,336	5.9%	6.21	65.42%	106.75
CHIAPAS	800	5.0%	616,084,753	179,123	5.1%	625,734,917	770,106	5.9%	6.32	60.60%	109.26
JALISCO	728	4.5%	558,070,580	162,255	4.6%	573,348,909	766,580	5.9%	6.55	59.97%	110.57
GUERRERO	723	4.5%	511,968,798	148,852	4.2%	549,954,247	708,117	5.8%	6.25	59.06%	105.99
CHIHUAHUA	670	4.2%	476,938,032	138,667	3.9%	498,445,115	711,848	5.9%	5.91	60.06%	107.99
BAJA CALIFORNIA	658	4.1%	519,607,895	151,073	4.3%	504,640,835	789,678	5.9%	6.48	60.17%	113.36
TAMAULIPAS	555	3.4%	431,199,883	125,368	3.5%	444,858,767	776,937	5.9%	6.40	60.52%	107.34
GUANAJUATO	527	3.3%	387,199,621	112,576	3.2%	392,900,271	734,724	5.8%	6.13	62.10%	108.75
MICHOACAN	514	3.2%	362,205,001	105,309	3.0%	376,266,629	704,679	5.7%	5.76	58.75%	107.09
YUCATAN	494	3.1%	345,976,327	100,590	2.8%	356,041,128	700,357	5.9%	5.94	62.63%	109.04
NAYARIT	487	3.0%	367,818,946	106,941	3.0%	357,076,417	755,275	5.8%	6.07	64.72%	109.91
OAXACA	479	3.0%	332,493,726	96,670	2.7%	335,138,315	694,141	5.9%	5.57	59.53%	107.10
PUEBLA	468	2.9%	337,888,169	98,239	2.8%	358,720,927	721,983	5.8%	6.11	60.45%	108.52
NUEVO LEON	468	2.9%	344,601,618	100,191	2.8%	354,878,290	736,328	5.8%	6.16	58.87%	108.41
SINALOA	453	2.8%	347,663,605	101,081	2.9%	361,208,248	767,469	5.9%	6.52	62.30%	108.72
SAN LUIS POTOSI	400	2.5%	285,984,928	83,148	2.3%	283,924,013	714,962	5.8%	5.73	64.01%	109.47
COAHUILA	395	2.5%	298,916,063	86,908	2.5%	312,555,420	756,750	5.9%	6.51	62.09%	107.38
TABASCO	376	2.3%	293,213,544	85,250	2.4%	290,637,345	779,823	6.0%	6.23	63.67%	106.46
DURANGO	336	2.1%	238,574,085	69,364	2.0%	242,186,138	710,042	5.8%	5.89	62.02%	108.73
QUINTANA ROO	316	2.0%	227,057,397	66,015	1.9%	237,820,704	718,536	5.8%	6.22	61.50%	107.77
BAJA CALIFORNIA SUR	307	1.9%	228,239,185	66,359	1.9%	230,624,193	743,450	5.9%	6.22	61.44%	108.85
TLAXCALA	280	1.7%	218,710,397	63,589	1.8%	210,428,570	781,109	5.8%	6.01	65.55%	105.87
CAMPECHE	279	1.7%	193,458,840	56,247	1.6%	211,436,653	693,401	5.9%	5.96	58.79%	104.84
COLIMA	231	1.4%	174,486,973	50,731	1.4%	171,632,796	755,355	5.9%	5.93	64.16%	106.43

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para el año 2024 Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 5.7%, Veracruz con 5.6%, Ciudad de México con 5.3%, Querétaro con 5.3% y Morelos con 5.2%. Información al 31 de diciembre de 2024.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	16,603	100%	12,734,375,546	3,858,282	100%	12,869,060,291	765,195	5.9%	6.33	63.44%	96.42
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
ESTADO DE MEXICO	944	5.7%	711,338,326	215,522	5.6%	708,744,604	753,536	5.8%	6.21	64.65%	95.39
VERACRUZ	922	5.6%	716,049,659	216,950	5.6%	725,057,634	776,627	5.9%	6.23	61.48%	92.19
CIUDAD DE MEXICO	879	5.3%	738,380,187	223,716	5.8%	745,652,494	840,023	5.9%	6.77	64.33%	97.71
QUERETARO	873	5.3%	675,457,560	204,651	5.3%	708,999,259	773,720	5.9%	6.63	62.20%	97.74
MORELOS	860	5.2%	741,795,794	224,751	5.8%	766,184,941	862,553	5.9%	7.20	57.11%	99.67
HIDALGO	838	5.0%	665,297,571	201,573	5.2%	653,229,338	793,911	5.9%	6.22	67.46%	94.74
CHIAPAS	813	4.9%	636,124,195	192,734	5.0%	634,332,675	782,441	5.9%	6.35	63.31%	97.27
JALISCO	758	4.6%	593,412,141	179,793	4.7%	598,143,092	782,866	5.9%	6.60	62.87%	98.67
GUERRERO	737	4.4%	537,431,051	162,832	4.2%	560,550,606	729,214	5.8%	6.30	62.13%	93.95
CHIHUAHUA	695	4.2%	505,831,795	153,258	4.0%	520,283,782	727,816	5.9%	5.98	62.80%	96.06
BAJA CALIFORNIA	683	4.1%	544,319,711	164,919	4.3%	525,853,111	796,954	5.9%	6.54	62.63%	101.22
TAMAULIPAS	565	3.4%	446,169,125	135,181	3.5%	453,267,206	789,680	5.9%	6.45	63.10%	95.32
GUANAJUATO	550	3.3%	409,344,365	124,024	3.2%	411,897,019	744,262	5.8%	6.19	64.65%	96.87
MICHOACAN	531	3.2%	381,119,127	115,472	3.0%	388,895,338	717,738	5.7%	5.80	61.76%	95.07
YUCATAN	520	3.1%	367,122,625	111,231	2.9%	378,198,781	706,005	5.9%	6.06	65.24%	97.10
NAYARIT	502	3.0%	381,747,475	115,662	3.0%	369,771,883	760,453	5.9%	6.12	66.93%	97.88
OAXACA	491	3.0%	346,678,510	105,037	2.7%	344,771,662	706,066	5.9%	5.63	62.17%	95.07
PUEBLA	488	2.9%	355,748,285	107,785	2.8%	375,284,272	728,992	5.9%	6.21	62.50%	96.74
NUEVO LEON	487	2.9%	365,172,975	110,641	2.9%	370,658,674	749,842	5.9%	6.22	61.32%	96.37
SINALOA	468	2.8%	366,161,935	110,940	2.9%	374,539,671	782,397	5.9%	6.61	64.41%	96.82
COAHUILA	413	2.5%	317,111,562	96,079	2.5%	327,563,592	767,825	5.9%	6.58	64.71%	95.48
SAN LUIS POTOSI	409	2.5%	297,843,113	90,241	2.3%	290,085,638	728,223	5.8%	5.76	66.81%	97.63
TABASCO	387	2.3%	302,660,953	91,701	2.4%	298,958,523	782,070	6.0%	6.25	66.16%	94.50
DURANGO	344	2.1%	248,944,047	75,425	2.0%	248,791,994	723,675	5.8%	5.92	64.49%	96.66
QUINTANA ROO	323	1.9%	241,567,225	73,190	1.9%	244,235,763	747,886	5.9%	6.30	64.38%	95.86
BAJA CALIFORNIA SUR	314	1.9%	237,347,700	71,912	1.9%	237,710,108	755,884	5.9%	6.28	64.51%	96.74
CAMPECHE	289	1.7%	203,387,727	61,623	1.6%	218,592,428	703,764	5.9%	6.03	61.51%	92.80
TLAXCALA	283	1.7%	221,886,034	67,227	1.7%	213,281,464	784,050	5.8%	6.04	67.79%	93.93
COLIMA	237	1.4%	178,924,771	54,211	1.4%	175,524,739	754,957	5.9%	5.98	66.58%	94.47

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

Para el año 2023 Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México con 5.7%, Veracruz con 5.6%, Ciudad de México con 5.3%, Querétaro con 5.3% y Morelos con 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2023.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	16,975	100%	13,057,442,651	4,140,357	100%	13,180,642,424	767,814	5.9%	6.38	65.62%	84.45
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
ESTADO DE MEXICO	960	5.7%	722,452,308	229,081	5.5%	721,492,688	752,554	5.8%	6.24	66.78%	83.40
VERACRUZ	947	5.6%	735,251,409	233,139	5.6%	746,633,750	776,401	5.9%	6.29	63.50%	80.19
CIUDAD DE MEXICO	903	5.3%	778,807,098	246,950	6.0%	806,386,382	862,466	5.9%	7.25	59.05%	87.79
QUERETARO	903	5.3%	703,254,849	222,994	5.4%	735,058,920	778,798	5.9%	6.69	64.55%	85.74
MORELOS	895	5.3%	755,251,832	239,481	5.8%	758,470,925	843,857	5.9%	6.80	66.61%	85.66
HIDALGO	853	5.0%	673,271,418	213,486	5.2%	664,298,153	789,298	5.9%	6.24	69.31%	82.76
CHIAPAS	826	4.9%	646,707,134	205,063	5.0%	644,810,131	782,938	5.9%	6.38	65.33%	85.25
JALISCO	780	4.6%	612,897,546	194,342	4.7%	617,299,651	785,766	5.9%	6.65	64.90%	86.64
GUERRERO	750	4.4%	562,599,364	178,393	4.3%	571,615,345	750,132	5.8%	6.35	65.97%	81.91
CHIHUAHUA	709	4.2%	522,768,900	165,764	4.0%	532,927,984	737,333	5.9%	6.06	64.95%	84.26
BAJA CALIFORNIA	701	4.1%	556,659,014	176,510	4.3%	540,785,825	794,093	5.9%	6.60	64.70%	89.19
TAMAULIPAS	575	3.4%	454,725,482	144,188	3.5%	462,955,664	790,827	5.9%	6.51	65.31%	83.32
GUANAJUATO	566	3.3%	423,154,976	134,177	3.2%	424,140,162	747,624	5.8%	6.26	66.71%	85.12
MICHOACAN	541	3.2%	389,589,601	123,534	3.0%	397,145,271	720,129	5.8%	5.84	63.93%	83.19
YUCATAN	537	3.2%	381,072,928	120,834	2.9%	390,961,746	709,633	5.9%	6.14	67.65%	85.07
NAYARIT	521	3.1%	395,804,774	125,505	3.0%	386,812,109	759,702	5.9%	6.17	69.06%	85.84

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

OAXACA	498	2.9%	350,339,387	111,088	2.7%	350,257,662	703,493	5.9%	5.67	64.22%	83.03
PUEBLA	496	2.9%	365,011,117	115,741	2.8%	381,842,077	735,910	5.9%	6.27	64.63%	84.81
NUEVO LEON	496	2.9%	373,404,417	118,402	2.9%	377,667,073	752,831	5.9%	6.28	63.28%	84.47
SINALOA	475	2.8%	373,978,434	118,584	2.9%	379,871,737	787,323	5.9%	6.67	66.73%	84.81
COAHUILA	418	2.5%	321,949,654	102,086	2.5%	331,734,527	770,214	5.9%	6.64	67.02%	83.51
SAN LUIS POTOSI	416	2.5%	303,911,512	96,367	2.3%	295,407,008	730,557	5.8%	5.79	68.93%	85.56
TABASCO	389	2.3%	303,997,609	96,394	2.3%	300,269,524	781,485	6.0%	6.28	68.35%	82.55
DURANGO	349	2.1%	251,482,251	79,742	1.9%	252,108,784	720,580	5.8%	5.95	66.51%	84.62
QUINTANA ROO	330	1.9%	246,129,669	78,045	1.9%	249,674,365	745,847	5.9%	6.34	66.72%	83.96
BAJA CALIFORNIA SUR	321	1.9%	242,160,274	76,786	1.9%	242,965,733	754,393	5.9%	6.31	66.92%	84.80
CAMPECHE	296	1.7%	207,866,931	65,912	1.6%	224,963,348	702,253	5.9%	6.10	63.60%	80.83
TLAXCALA	284	1.7%	221,806,558	70,332	1.7%	214,123,458	781,009	5.8%	6.06	69.80%	81.95
COLIMA	240	1.4%	181,136,204	57,436	1.4%	177,962,424	754,734	5.9%	6.01	68.43%	82.46

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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.

Para el año 2022 Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México 5.6%, Veracruz 5.6%, Querétaro 5.4%, Ciudad de México 5.4% y Morelos 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2022.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA	17,270	100%	12,957,706,792	4,429,849	100%	13,435,523,347	749,347	5.9%	6.43	68.17%	72.50
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	975	5.6%	716,320,283	244,888	5.5%	734,476,519	734,687	5.8%	6.29	69.38%	71.53
VERACRUZ	961	5.6%	725,467,110	248,015	5.6%	759,078,826	754,909	5.9%	6.33	65.92%	68.22
QUERETARO	932	5.4%	708,586,153	242,244	5.5%	761,238,766	760,286	5.9%	6.75	67.28%	73.68
CIUDAD DE MEXICO	927	5.4%	783,706,213	267,926	6.0%	829,259,154	845,422	5.9%	7.30	61.47%	75.96
MORELOS	909	5.3%	746,238,816	255,117	5.8%	771,962,129	820,945	5.9%	6.83	68.96%	73.72
HIDALGO	863	5.0%	660,063,864	225,656	5.1%	672,611,357	764,848	5.9%	6.27	71.63%	70.74
CHIAPAS	834	4.8%	636,578,491	217,627	4.9%	650,717,301	763,284	5.9%	6.40	68.02%	73.30
JALISCO	803	4.6%	614,883,715	210,210	4.7%	637,212,259	765,733	5.9%	6.69	67.49%	74.70
GUERRERO	765	4.4%	561,133,550	191,835	4.3%	583,673,045	733,508	5.8%	6.39	68.86%	69.84
CHIHUAHUA	731	4.2%	528,570,745	180,702	4.1%	549,947,786	723,079	5.9%	6.12	67.49%	72.33
BAJA CALIFORNIA	709	4.1%	547,931,617	187,321	4.2%	548,189,853	772,823	5.9%	6.65	67.18%	77.22
TAMAULIPAS	581	3.4%	448,800,603	153,431	3.5%	468,678,630	772,462	5.9%	6.57	67.87%	71.33
GUANAJUATO	580	3.4%	422,429,589	144,416	3.3%	436,159,444	728,327	5.8%	6.34	69.40%	73.25
YUCATAN	548	3.2%	381,219,052	130,327	2.9%	399,847,593	695,655	5.9%	6.21	70.47%	73.04
MICHOACAN	547	3.2%	384,110,493	131,316	3.0%	402,156,957	702,213	5.8%	5.88	66.56%	71.31
NAYARIT	522	3.0%	388,020,569	132,653	3.0%	387,810,510	743,334	5.9%	6.20	71.82%	73.81
NUEVO LEON	507	2.9%	371,514,490	127,010	2.9%	387,445,916	732,770	5.9%	6.33	65.97%	72.43
PUEBLA	505	2.9%	366,594,851	125,328	2.8%	390,486,395	725,930	5.9%	6.37	67.00%	72.99
OAXACA	503	2.9%	343,910,546	117,573	2.7%	354,117,446	683,719	5.9%	5.70	66.67%	71.00
SINALOA	483	2.8%	371,088,716	126,864	2.9%	387,391,618	768,300	5.9%	6.73	69.37%	72.93
COAHUILA	426	2.5%	321,404,467	109,878	2.5%	338,424,475	754,471	5.9%	6.69	69.78%	71.57
SAN LUIS POTOSI	420	2.4%	297,603,402	101,742	2.3%	298,824,660	708,580	5.8%	5.83	71.23%	73.53
TABASCO	392	2.3%	297,319,291	101,644	2.3%	303,253,541	758,468	6.0%	6.32	70.89%	70.65
DURANGO	355	2.1%	248,520,043	84,962	1.9%	256,537,174	700,056	5.8%	5.97	68.86%	72.53
QUINTANA ROO	331	1.9%	242,097,014	82,766	1.9%	250,670,331	731,411	5.9%	6.39	69.50%	72.03
BAJA CALIFORNIA SUR	325	1.9%	239,744,651	81,961	1.9%	246,564,616	737,676	5.9%	6.37	69.73%	72.80
CAMPECHE	302	1.7%	208,172,920	71,168	1.6%	228,993,250	689,314	5.9%	6.15	66.38%	68.75
TLAXCALA	286	1.7%	216,555,507	74,034	1.7%	216,207,917	757,187	5.8%	6.10	72.20%	69.99
COLIMA	248	1.4%	179,120,029	61,236	1.4%	183,585,879	722,258	5.9%	6.02	70.88%	70.46

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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.

Para el año 2021 Como se puede apreciar en la tabla de distribución geográfica los estados más representativos en créditos son: Estado de México 5.6%, Veracruz 5.6%, Querétaro 5.5%, Ciudad de México 5.4% y Morelos 5.3%. Información al 31 de diciembre de 2021.

DISTRIBUCIÓN	17,503	100%	12,725,863,759	4,670,985	100%	13,639,177,362	726,652	5.9%	6.47	70.20%	60.56
--------------	--------	------	----------------	-----------	------	----------------	---------	------	------	--------	-------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

GEOGRÁFICA											
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	986	5.6%	700,750,520	257,208	5.5%	742,194,093	710,700	5.8%	6.30	71.45%	59.54
VERACRUZ	972	5.6%	710,761,541	260,883	5.6%	767,797,405	731,236	5.9%	6.37	67.88%	56.20
QUERETARO	967	5.5%	713,571,431	261,914	5.6%	792,592,232	737,923	5.9%	6.79	69.26%	61.84
CIUDAD DE MEXICO	948	5.4%	780,885,263	286,621	6.1%	849,267,931	823,719	5.9%	7.34	63.44%	64.12
MORELOS	929	5.3%	737,485,184	270,691	5.8%	791,499,456	793,848	5.9%	6.88	70.93%	61.89
HIDALGO	867	5.0%	639,773,499	234,827	5.0%	676,161,934	737,916	5.9%	6.29	73.53%	58.76
CHIAPAS	843	4.8%	621,445,637	228,099	4.9%	658,238,675	737,183	5.9%	6.42	70.02%	61.38
JALISCO	818	4.7%	606,784,050	222,718	4.8%	650,251,971	741,790	5.9%	6.73	69.59%	62.78
GUERRERO	774	4.4%	549,630,721	201,740	4.3%	590,726,870	710,117	5.8%	6.43	70.95%	57.83
CHIHUAHUA	739	4.2%	518,920,611	190,468	4.1%	558,288,757	702,193	5.9%	6.16	69.61%	60.31
BAJA CALIFORNIA	720	4.1%	536,563,129	196,944	4.2%	558,106,198	745,227	5.9%	6.70	69.13%	65.19
GUANAJUATO	586	3.3%	413,527,835	151,784	3.2%	441,378,104	705,679	5.8%	6.39	71.38%	61.49
TAMAULIPAS	582	3.3%	435,485,620	159,843	3.4%	469,895,110	748,257	5.9%	6.61	70.07%	59.34
YUCATAN	556	3.2%	377,692,875	138,631	3.0%	406,643,247	679,304	5.9%	6.27	72.63%	61.04
MICHOACAN	553	3.2%	375,039,954	137,657	2.9%	406,748,444	678,192	5.8%	5.90	68.58%	59.39
NAYARIT	525	3.0%	378,100,127	138,780	3.0%	390,361,488	720,191	5.9%	6.23	74.03%	61.80
PUEBLA	518	3.0%	365,913,877	134,307	2.9%	402,405,771	706,397	5.9%	6.42	68.93%	61.24
NUEVO LEON	513	2.9%	366,064,042	134,363	2.9%	393,011,689	713,575	5.9%	6.39	68.13%	60.49
OAXACA	503	2.9%	331,897,770	121,822	2.6%	354,117,446	659,837	5.9%	5.71	68.69%	58.96
SINALOA	489	2.8%	366,562,462	134,545	2.9%	392,200,986	749,616	5.9%	6.77	71.79%	60.93
COAHUILA	430	2.5%	316,993,492	116,351	2.5%	341,922,432	737,194	5.9%	6.74	72.18%	59.61
SAN LUIS POTOSI	427	2.4%	290,855,214	106,757	2.3%	304,966,151	681,160	5.8%	5.88	72.85%	61.65
TABASCO	395	2.3%	289,070,584	106,102	2.3%	306,385,386	731,824	6.0%	6.35	72.83%	58.64
DURANGO	357	2.0%	241,809,069	88,755	1.9%	257,905,099	677,336	5.8%	5.99	70.75%	60.54
QUINTANA ROO	334	1.9%	236,499,269	86,806	1.9%	252,718,934	708,082	5.9%	6.43	71.82%	60.03
BAJA CALIFORNIA SUR	325	1.9%	233,014,257	85,527	1.8%	246,564,616	716,967	5.9%	6.41	71.90%	60.78
CAMPECHE	306	1.7%	205,526,329	75,438	1.6%	232,049,109	671,655	5.9%	6.20	68.55%	56.73
TLAXCALA	289	1.7%	209,539,796	76,911	1.6%	217,934,917	725,051	5.8%	6.11	74.18%	57.92
COLIMA	252	1.4%	175,699,600	64,490	1.4%	186,842,910	697,221	5.9%	6.05	72.62%	58.37

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

Se presenta la distribución por tasa de interés al 31 de diciembre de los últimos 5 años:

Diciembre 2025

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	16,112	100%	12,172,661,572	3,539,120
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,843	11.4%	1,025,891,757	298,271
5.5%	1,631	10.1%	970,710,414	282,228
6.0%	12,638	78.4%	10,176,059,402	2,958,621

Diciembre 2024

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	16,603	100%	12,734,375,546	3,858,282
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,870	11.3%	1,047,860,077	317,482
5.5%	1,673	10.1%	995,399,915	301,588
6.0%	13,060	78.7%	10,691,115,555	3,239,212

Diciembre 2023

TASA DE INTERÉS DEL	16,975	100%	13,057,442,651	4,140,357
---------------------	--------	------	----------------	-----------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

CRÉDITO				
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,890	11.1%	1,051,634,447	333,461
5.5%	1,701	10.0%	1,000,497,189	317,246
6.0%	13,384	78.8%	11,005,311,015	3,489,651

Diciembre 2022

TASA DE INTERÉS DEL CRÉDITO	17,270	100%	12,957,706,792	4,429,849
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
5.0%	1,911	11.1%	1,028,076,278	351,468
5.5%	1,719	10.0%	974,145,214	333,031
6.0%	13,640	79.0%	10,955,485,300	3,745,350

Diciembre 2021

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

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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.

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 31 de diciembre de los últimos 5 años:

Diciembre 2025

ANTIGÜEDAD	16,112	100%	12,172,661,572	3,539,120
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	4,214	26.2%	3,075,442,958	894,164
100 - 110	4,979	30.9%	3,809,298,017	1,107,528

Clave de Cotización: FOVISCB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

110 - 120	3,904	24.2%	3,031,091,120	881,269
120 - 130	2,350	14.6%	1,803,452,699	524,342
130 - 140	665	4.1%	453,376,777	131,816
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2024

ANTIGÜEDAD	16,603	100%	12,734,375,546	3,858,282
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	1,104	6.6%	798,233,906	241,850
80 - 90	4,012	24.2%	3,030,511,847	918,189
90 - 100	5,031	30.3%	3,925,578,054	1,189,378
100 - 110	3,516	21.2%	2,756,293,533	835,106
110 - 120	2,940	17.7%	2,223,758,207	673,758
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2023

ANTIGÜEDAD	16,975	100%	13,057,442,651	4,140,357
Rango	Número de Créditos	% Número de Créditos	Saldo Actual (MXN)	Saldo Actual (VSM)
0 - 10				
10 - 20				
20 - 30				
30 - 40				
40 - 50				
50 - 60				
60 - 70	1,966	11.6%	1,409,475,117	446,927
70 - 80	4,467	26.3%	3,442,030,311	1,091,426
80 - 90	5,081	29.9%	4,012,278,181	1,272,245
90 - 100	2,830	16.7%	2,204,281,352	698,951
100 - 110	2,631	15.5%	1,989,377,690	630,808
110 - 120				
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2022

ANTIGÜEDAD	17,270	100%	12,957,706,792	4,429,849
------------	--------	------	----------------	-----------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	3,460	20.0%	2,445,779,181	836,138
60 - 70	3,886	22.5%	2,928,066,811	1,001,018
70 - 80	5,281	30.6%	4,105,022,205	1,403,383
80 - 90	2,676	15.5%	2,058,722,588	703,815
90 - 100	1,967	11.4%	1,420,116,006	485,495
100 - 110				
110 - 120				
120 - 130				
130 - 140				
140 - 150				
150 +				

Diciembre 2021

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

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

La información operativa incluida en la sección “Composición de la totalidad de los activos al cierre del período” puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2025, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF). Así mismo se indica que la información financiera incluida en la tabla anterior no fue auditada ni revisada por un tercero independiente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Variación en saldo y en número de activos

Se presenta el número de los créditos al 31 de diciembre de los últimos 5 años:

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
dic-25	16,603	16,112	491	491
dic-24	16,975	16,603	372	372
dic-23	17,270	16,975	295	295
dic-22	17,503	17,270	233	233
dic-21	17,634	17,503	131	131

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

Se presenta el saldo de los créditos al 31 de diciembre de los últimos 5 años:

Periodo	Emisión o cierre anterior	Cierre periodo	diferencia	Otro mov relevante
dic-25	3,858,282	3,539,120	319,162	319,162
dic-24	4,140,357	3,858,282	282,075	282,075
dic-23	4,429,849	4,140,357	289,492	289,492
dic-22	4,670,985	4,429,849	241,136	241,136
dic-21	4,893,782	4,670,985	222,798	222,798

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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

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 al 31 de diciembre de los últimos 5 años:

Número de Créditos	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25
Prórroga	26	73	502	34	22
Al Corriente	16,525	16,331	15,534	15,529	14,903
1-30 Días de Atraso	465	291	218	220	383
31-60 Días de Atraso	44	17	106	56	30
61-90 Días de Atraso	56	45	50	57	43

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

91-120 Días de Atraso	16	16	13	32	12
121-150 Días de Atraso	41	45	39	31	31
151-180 Días de Atraso	13	10	12	14	3
181a más Días de Atraso	317	442	501	630	685
TOTAL	17,503	17,270	16,975	16,603	112

Fuente HiTo con información de Fovissste. Información no Auditada

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.

Saldo de Créditos

Respecto de la morosidad en el saldo de los créditos, se presenta la cartera al 31 de diciembre de los últimos 5 años, teniendo la mayor concentración al corriente.

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.

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 de los 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	19U
AUTORIZACIÓN CNBV	153/12004/2019 de fecha 20 de agosto de 2019
FECHA DE EMISIÓN	23 de agosto de 2019
FECHA DE	29 de junio de 2048
VENCIMIENTO	
DENOMINACIÓN DE	UDIS
LOS TÍTULOS	
MONTO DE LA EMISIÓN	1,590,170,000 (mil quinientos noventa millones ciento setenta mil) UDIS
VALOR NOMINAL POR TÍTULO	100 UDIS
NÚMERO DE TÍTULOS	15,901,700
REPRESENTANTE COMÚN	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

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
65	27/01/2025	8.368498	4.15%	3,740	31,301
66	27/02/2025	8.395669	4.15%	3,715	31,187
67	27/03/2025	8.419055	4.15%	3,329	28,030
68	28/04/2025	8.449315	4.15%	3,778	31,921
69	27/05/2025	8.475174	4.15%	3,395	28,769
70	27/06/2025	8.499077	4.15%	3,604	30,635
71	28/07/2025	8.522924	4.15%	3,552	30,274
72	27/08/2025	8.539145	4.15%	3,413	29,141
73	29/09/2025	8.549670	4.15%	3,728	31,875
74	27/10/2025	8.565533	4.15%	3,141	26,901
75	27/11/2025	8.604069	4.15%	3,451	29,692
76	29/12/2025	8.663583	4.15%	3,536	30,635

Cifras expresadas en miles, a excepción del valor de la UDI. Información no Auditada

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

C = Número de cupón o periodo de pago.

FP = Fecha de Pago.

UDI = Valor de la UDI a la fecha de pago.

TI = Tasa de Interés Bruta Anual.

I_UDI = Monto de intereses pagados expresados en UDIs.

I_MXN = Monto de intereses pagados expresados en Pesos.

C	AP_UDI	AP_MXN	AAP_UDI	AAP_MXN	SI_UDI	NT	VNt-1	VNt
65	5,317	44,495	1,847	15,460	1,039,479	15,901,700	65.819592	65.369052
66	5,335	44,794	2,682	22,515	1,031,462	15,901,700	65.369052	64.864885
67	5,354	45,074	1,957	16,473	1,024,151	15,901,700	64.864885	64.405153
68	5,372	45,393	3,373	28,496	1,015,406	15,901,700	64.405153	63.855214
69	5,391	45,689	1,376	11,666	1,008,639	15,901,700	63.855214	63.429637
70	5,410	45,976	9,258	78,681	993,972	15,901,700	63.429637	62.507276
71	5,428	46,265	1,742	14,849	986,801	15,901,700	62.507276	62.056351
72	5,447	46,513	1,319	11,260	980,036	15,901,700	62.056351	61.630881
73	5,466	46,732	1,579	13,496	972,991	15,901,700	61.630881	61.187880
74	5,485	46,980	1,828	15,660	965,678	15,901,700	61.187880	60.727990
75	5,504	47,355	1,587	13,658	958,587	15,901,700	60.727990	60.282055
76	5,523	47,847	1,592	13,797	951,472	15,901,700	60.282055	59.834601

Cifras presentadas en miles, a excepción del número de títulos en circulación y el valor nominal ajustado por título. Información no Auditada

C = Número de cupón o periodo de pago.

APP_UDI = Amortización programada de principal en UDIs.

APP_MXN = Amortización programada de principal en Pesos.

AAP_UDI = Amortización acelerada de principal en UDIs.

AAP_MXN = Amortización acelerada de principal en Pesos.

SI_UDI_i = Saldo insoluto total de principal en UDIs al final del periodo.

NT = Número de títulos.

VN_{t-1} = Valor nominal ajustado por título al inicio del periodo.VN_t = Valor nominal ajustado por título al final del periodo.

Respecto del pago a los Tenedores desde la Fecha de Emisión hasta la fecha de presentación del presente reporte, los pagos de intereses y de principal antes señaladas se han realizado en tiempo y forma. Dichos pagos fueron calculados de acuerdo con las fórmulas y procedimientos que se mencionan en la portada y el glosario del presente reporte anual, específicamente en las secciones: (i) *Intereses / Rendimiento*

procedimiento del cálculo, (ii) Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar las causas y tratamiento de amortización anticipada y (iii) Periodicidad y forma de pago de rendimientos.

La información operativa incluida en la sección “Desempeño de los valores emitidos” puede presentar variaciones respecto a las cifras auditadas al 31 de diciembre de 2025, derivado a los criterios contables utilizados para la preparación de la información financiera (Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF). Así mismo se indica que la información financiera incluida en la tabla anterior no fue auditada ni revisada por un tercero independiente.

Información relevante del periodo

INFORMACIÓN RELEVANTE RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LA OPERACIÓN

- i. Con fecha 19 de agosto de 2019, 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 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago No. 4122, con el objeto de, entre otros, llevar a cabo la emisión y colocación de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación..
- ii. Con fecha 19 de agosto de 2019, 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 19 de agosto de 2019, el Administrador Maestro y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, celebraron el contrato de servicios de administración maestra.
- iv. Con fecha 20 de agosto de 2019, el Fiduciario Emisor obtuvo de la CNBV mediante oficio número 153/12004/2019, la autorización del Programa e inscripción en el RNV bajo el número 3265-4.15-2019-011. En misma fecha la CNBV mediante oficio número 153/12004/2019 autorizó la Emisión, misma que fue inscrita en el RNV bajo el número 3265-4.15-2019-011-01.
- v. Con fecha 23 de agosto de 2019, el Fiduciario Emisor realiza en la BMV la emisión y liquidación de 15,901,700 (quince millones novecientos un mil setecientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FOVISCB serie 19U por un monto total de 1,590,170,000 (Mil quinientos noventa millones ciento setenta mil) UDIS, equivalente en la Fecha de Emisión a \$10,000,000,308.12 (diez mil millones trescientos ocho 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 19U, 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.

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 06, 2025 HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para nueve emisiones con clave de pizarra TFOVICB y FOVISCB.

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 más información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en la página de internet de la BMV <https://www.bmv.com.mx/>

ABRIL 07, 2025 MOODY'S LOCAL MÉXICO AFIRMA LAS CALIFICACIONES DE LAS EMISIONES PATROCINADAS POR FOVISSSTE TRAS LA CONCLUSIÓN DE SU REVISIÓN ANUAL.

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") afirmó las calificaciones de los certificados bursátiles respaldados por hipotecas (RMBS, por sus siglas en inglés) en AAA.mx (sf) originadas por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste).

La afirmación de estas calificaciones corresponde a la revisión anual que realiza Moody's Local México por requerimientos regulatorios.

En la revisión, Moody's Local México evaluó el posicionamiento de las calificaciones en el contexto de la metodología de financiamiento estructurado, eventos recientes, desempeño del colateral y niveles de mejora crediticia.

Para más información favor de referirse a la publicación realizada por la calificadora en su página de internet https://moodylocal.com.mx/wp-content/uploads/2025/04/1.3_MLMX_Comunicadodeprensa_Fovissste.pdf

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.

[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 circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	271,682	252,508	230,926
Cartera de crédito a la vivienda - Neto	564,318	340,611	464,718
Otras cuentas por cobrar	217,887	253,738	160,765
Total activo circulante	1,053,887	846,857	856,409
Activo no circulante			
Cartera de crédito a la vivienda - Neto	10,729,840	11,517,665	12,071,641
Total activo no circulante	10,729,840	11,517,665	12,071,641
Total activo	11,783,727	12,364,522	12,928,050
Pasivo circulante			
Certificados bursátiles	328,274	344,523	357,817
Otras cuentas por pagar	-	-	17,197
Total pasivo circulante	328,274	344,523	375,014
Pasivo no circulante			
Certificados bursátiles	7,803,594	8,274,351	8,566,771

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total pasivo no circulante	7,803,594	8,274,351	8,566,771
Total pasivo	8,131,868	8,618,874	8,941,785
Patrimonio			
Patrimonio contribuido - neto	1,562,993	2,151,801	2,703,571
Resultado de ejercicios anteriores	2,088,866	1,593,847	1,282,694
Total patrimonio	3,651,859	3,745,648	3,986,265
Total pasivo y patrimonio	11,783,727	12,364,522	12,928,050

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 por intereses	1,243,310	1,378,431	1,824,328
Gasto por intereses	(679,719)	(805,953)	(804,040)
Margen bruto	563,591	572,478	1,020,288
Estimación por deterioro de cartera de crédito	(14,333)	(204,920)	(32,501)
Margen financiero	549,258	367,558	987,787
Gastos de administración	(54,239)	(56,405)	(57,120)
Resultado del ejercicio	495,019	311,153	930,667
Otros resultados integrales	-	-	-
Resultado integral	495,019	311,153	930,667

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
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio	495,019	311,153	930,667
Partidas aplicadas a resultados que no afectaron los recursos:			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Intereses devengados de inversiones	(23,949)	(29,521)	(28,683)
Intereses devengados de cartera de crédito	(682,677)	(719,292)	(760,308)
Valorización de la cartera de crédito	(536,244)	(590,585)	(1,010,210)
Estimación por deterioro de cartera de crédito	14,333	204,920	32,501
Intereses devengados certificados	358,238	376,552	388,488
Valorización de los certificados bursátiles	319,646	389,045	390,047
Otros	1,395	1,323	-
	(54,239)	(56,405)	(57,498)
Intereses cobrados de inversiones	22,554	28,198	28,305
Cartera de créditos a la vivienda	1,163,298	1,131,440	843,867
Intereses cobrados de cartera de crédito	605,408	651,601	687,649
Otras cuentas por cobrar	35,850	(92,970)	117,521
Otras cuentas por pagar	-	(17,197)	17,197
Amortización de certificados bursátiles	(804,526)	(694,120)	(820,063)
Intereses pagados de certificados bursátiles	(360,363)	(377,193)	(388,187)
Recursos generados (utilizados) en la operación	607,982	573,354	428,791
Actividades del Financiamiento			
Entrega de excedentes al Fideicomisario en segundo lugar	(588,808)	(551,772)	(415,335)
Recursos utilizados en el financiamiento	(588,808)	(551,772)	(415,335)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	19,174	21,582	13,456
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	252,508	230,926	217,470
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	271,682	252,508	230,926

Los principales rubros de la información financiera son respecto a los derechos de cobro cedidos, así como los relacionados con los Certificados Bursátiles.

Respecto a los ingresos, durante el ejercicio 2025 se observa una variación en comparación con 2024, principalmente derivada de la evolución natural del negocio, en el cual se continúan recibiendo mayores pagos por amortización de capital que por intereses, así como por el efecto de la valorización de la cartera consecuencia del incremento en la Unidad de Medida y Actualización (UMA). Al 31 de diciembre de 2025, el Salario Mínimo General (SMG) y la UMA fueron de \$278.80 y \$113.14, respectivamente.

El saldo de los créditos se incrementa en la medida en que aumenta el SMG o la UMA, aplicándose el menor de ambos, reconociéndose el efecto de dicha valorización en los resultados del ejercicio correspondiente. Este

proceso de actualización se realiza, de manera general, el 1 de febrero de cada año. Durante 2025, el incremento de la UMA fue de 4.21%, mientras que el incremento del SMG fue de 12% en 2025.

Como resultado de lo anterior, durante 2025 se obtuvieron ingresos por un total de \$1,163,298 miles de pesos correspondientes a la cobranza de la cartera de créditos a la vivienda y \$605,408 miles de pesos por intereses cobrados de la cartera de crédito. Asimismo, los intereses devengados de inversiones en valores ascendieron a \$23,949 miles de pesos en 2025.

La aplicación de los recursos obtenidos se destinó principalmente al pago de los gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión, así como al pago de intereses y amortizaciones de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso. Los gastos de administración durante 2025 ascendieron a \$54,239 miles de pesos, en comparación con \$56,405 miles de pesos registrados en 2024.

Durante el ejercicio 2025, los pagos por amortización de los Certificados Bursátiles fueron de \$804,526 miles de pesos, mientras que los pagos de intereses ascendieron a \$360,363 miles de pesos. En comparación, durante 2024, los pagos por amortización e intereses fueron de \$694,120 y \$377,193 miles de pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de los Certificados Bursátiles a corto y largo plazo ascendió a \$328,274 y \$7,803,594 miles de pesos, respectivamente.

El importe de los intereses devengados por los Certificados Bursátiles durante los ejercicios 2025 y 2024 ascendió a \$358,238 y \$376,552 miles de pesos, respectivamente. Adicionalmente, durante dichos ejercicios, la valorización neta de los Certificados Bursátiles registrada en resultados fue de \$319,646 miles de pesos en 2025 y \$389,045 miles de pesos en 2024.

Finalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el precio de los Certificados se amortizó a 59.01 y 64.98 UDI por certificado, respectivamente.

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Cuenta General

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 y la Cobranza por Prepago, (d) las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda, (e) las cantidades que el Fideicomitente o los Tenedores de la Constancia lleguen a transferir a fin de readquirir el Patrimonio del Fideicomiso, en

términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, y (f) 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) tomará de la Cuenta General las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante el Periodo de Cobranza; y (ii) pagará los Gastos de Mantenimiento en la Fecha de Pago.

Segundo: pagará los Honorarios por Administración, los Honorarios por Administración Maestra y en su caso, el reembolso de 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 de que en una Fecha de Pago no existan recursos suficientes en la Cuenta General 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 desde el más antiguo al más reciente y no pagados y después al Monto de Pago de Interés.

Cuarto: pagará cualquier cantidad por cualquier Amortización Programada Pendiente de capital conforme al Calendario de Amortizaciones Programadas.

Quinto: pagará la cantidad de cualquier pago de principal por concepto de Amortizaciones Programadas.

En caso de que en una Fecha de Pago el Fiduciario no cuente con recursos suficientes en la Cuenta General para realizar el pago de las Distribuciones señalados en los numerales tercero, cuarto y quinto anteriores, utilizará los recursos del Fondo de Reserva, hasta donde baste y alcance, para cubrir los conceptos pendientes de pago de dichas Distribuciones, en el orden anteriormente establecido. En caso de que el Fondo de Reserva sea utilizado conforme lo señalado anteriormente, el Fiduciario con los flujos correspondientes al siguiente Periodo de Cobranza que corresponda, deberá reconstituirlo manteniendo el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Primera, sección 11.2 del Fideicomiso.

Sexto: Una vez aplicados los pagos y transferencias anteriores, en caso de existir recursos en la Cuenta General derivados de Cobranza por Prepago, dichos recursos deberán destinarse a la Amortización Acelerada de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Séptimo: Transferirá de la Cuenta General los recursos que sean necesarios para constituir y reconstituir el Fondo de Reserva hasta por el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva, de conformidad con el cálculo presentado en el Reporte de Distribuciones, hasta que el Fondo de Reserva alcance el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva.

Octavo: Una vez aplicadas las Distribuciones conforme a los numerales primero a séptimo anteriores, y siempre y cuando no existan pagos o transferencias pendientes o incompletos conforme a los mismos, en caso de que existan Excedentes en la Cuenta General, los mismos serán aplicados conforme a una de las siguientes opciones:

- i. A la Amortización Acelerada de la Emisión, en caso de que en dicha Fecha de Pago no se hayan cumplido la totalidad de las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso; o
- ii. A la entrega de Excedentes al Fideicomisario en Segundo Lugar siempre y cuando se hayan cumplido en dicha Fecha de Pago las Condiciones de Liberación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

Para efectos de lo anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar, notificará al Fiduciario por escrito la cuenta a la que le deberán ser depositados los Excedentes.

El Fiduciario, previa solicitud del Administrador, 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 General, y sin embargo hayan sido depositadas en dicha Cuenta General por error, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Administración.

Fondo de Reserva

El Fiduciario deberá mantener el Fondo de Reserva por la misma duración del Contrato de Fideicomiso, al cual el Fiduciario deberá transferir de tiempo en tiempo y con cargo a la Cuenta General, las cantidades para constituir, reconstituir y mantener el Saldo Objetivo del Fondo de Reserva (monto equivalente a 3 (tres) veces el monto en Pesos que corresponda a los intereses y la Amortización Programada pagaderos con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en cada Fecha de Pago) de conformidad con el Reporte de Distribuciones correspondiente.

El Fiduciario, previa solicitud del Administrador, 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 General, y sin embargo hayan sido depositadas en dicha Cuenta General por error, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Administración.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la Sección “Origen y aplicación de recursos” del presente reporte anual, se explica la variación entre Saldo Inicial y Saldo Final de las cuentas, así mismo se describen los principales movimientos y afectaciones de las cuentas del fideicomiso los cuales principalmente son los siguientes:

Por concepto de Cobranza de los Créditos Hipotecarios Cedidos en el 2025 se recibieron \$1,163,298 miles de Pesos de Principal, así como \$605,408 miles de Pesos por Cobranza de Intereses.

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

		31 de diciembre de		
		2025	2024	2023
Bancos		-	-	-
Inversiones	de	271,682	252,508	230,926
corto plazo				
		271,682	\$252,508	\$230,926

Índices y razones financieras

La Administración considera que la razón financiera relevante para la operación del fideicomiso es la de endeudamiento la cuál reflejan la solvencia y estabilidad del Patrimonio del Fideicomiso, los pasivos representan el 69% de los activos totales, el Fideicomiso tiene capacidad de hacer frente a sus obligaciones.

[427000-NBIS1] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por PricewaterhouseCoopers, 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, PricewaterhouseCoopers, 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.

Durante los últimos tres años, PricewaterhouseCoopers, S. C. (PwC), 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	Honorarios
Honorarios por la auditoría de estados financieros	398,833.00
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, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, 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 periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 no se celebraron asambleas de Tenedores.

Clave de Cotización: FOVISCB

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-NBIS1] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable Número 4122 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario), por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fueron dictaminados con fechas 30 de abril de 2026 y 24 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.

L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de auditoría

C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante 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 4122 (FOVISCB 19-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 4122 (FOVISCB 19-U).



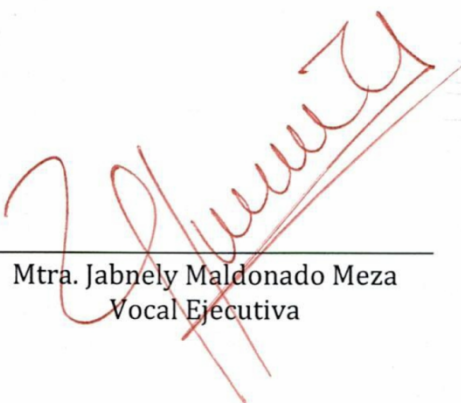
Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

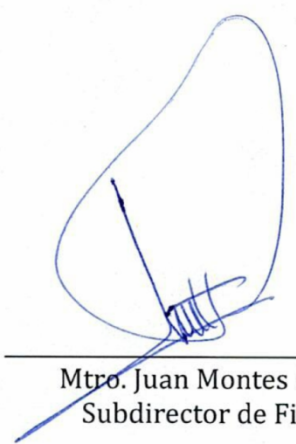
María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

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

Representante Común

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

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

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con clave de pizarra FOVISCB 19U, F/4122.

Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del
Fideicomiso 4122.
Montes Urales No. 620 Piso 1
Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México.

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimados señores:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4122 (Fideicomiso o Emisora) administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, conjuntamente con el representante legal de PricewaterhouseCoopers, S. C. (el Despacho) en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy licenciado en contaduría certificado con número de registro vigente 18422 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumplo con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- 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 correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

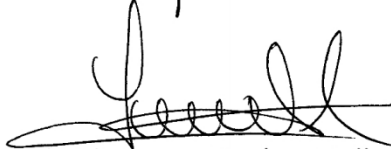


- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora por 2 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por 7 años.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S. A.
Institución de Banca Múltiple,
Grupo financiero Actinver, División Fiduciaria
Única y exclusivamente en su carácter de fiduciario
en el Fideicomiso Irrevocable Número 4122
Montes Urales 620 Piso1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México.

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimado (s):

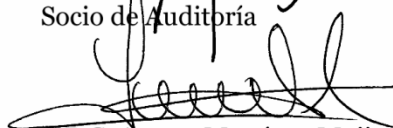
Con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable número 4122 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Fiduciario), correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y en cumplimiento con 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), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.



L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

[432000-NBIS1] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



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



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual del Fideicomiso Irrevocable Número 4122 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario), por los ejercicios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fueron dictaminados con fechas 30 de abril de 2026 y 24 de abril de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.

L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de auditoría

C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

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 4122 (FOVISCB 19-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 4122 (FOVISCB 19-U).



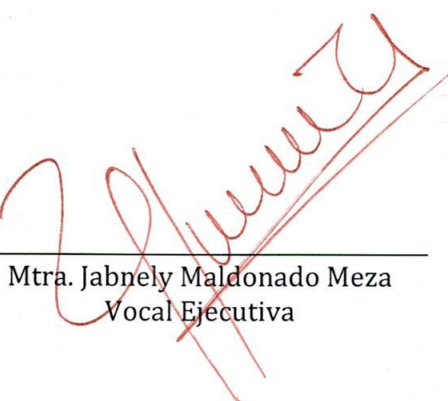
Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

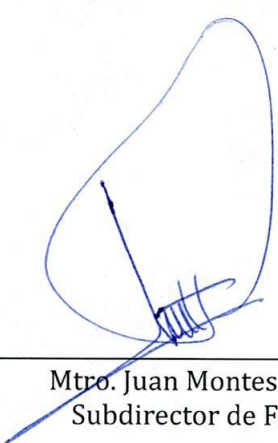
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, o cualquier otra información de mi representada contenida en el presente reporte anual, la cual, 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 **4122** mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra **FOVISCB 19U**

Representante Común

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

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

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con clave de pizarra FOVISCB 19U, F/4122.

Reporte anual correspondiente al ejercicio 2025



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderada



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del
Fideicomiso 4122.
Montes Urales No. 620 Piso 1
Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
C.P. 11000, Ciudad de México.

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimados señores:

En cumplimiento con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Comisión) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (las Disposiciones), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifiesto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de dichas Disposiciones y con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable Número 4122 (Fideicomiso o Emisora) administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fiduciario) correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, conjuntamente con el representante legal de PricewaterhouseCoopers, S. C. (el Despacho) en aquellos puntos que se refieren específicamente al propio Despacho, que:

- I. Soy licenciado en contaduría certificado con número de registro vigente 18422 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF), expedido el 25 de agosto de 2014. Asimismo, el Despacho en el que laboro tiene el número de registro vigente 06839 en la AGAFF expedido el 12 de agosto de 1999. Ambos registros se encuentran vigentes a la fecha de la presente. Adicionalmente, cumpro con los demás requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones.
- 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 correspondiente, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, según corresponda, cumpro con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. También manifiesto que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, con relación al artículo 14 de las Disposiciones.
- III. El Despacho cuenta con evidencia documental del sistema de control de calidad implementado a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.



- IV. Otorgo mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión, la información que ésta requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos.
- V. El Despacho donde laboro se obliga a conservar físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos y por un plazo mínimo de 5 años contados a partir de la conclusión de la auditoría, toda la documentación, información y demás elementos de juicio que amparan el cumplimiento de los requisitos anteriores.
- VI. He realizado la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora por 2 años; asimismo, manifestamos que el Despacho en el que laboro ha prestado el servicio de auditoría externa a la Emisora por 7 años.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. García López', written over a horizontal line.

L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de Auditoría

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arturo Martínez Mojica', written over a horizontal line.

C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal



Lic. María Elena Martínez Camarillo
Lic. Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegados Fiduciarios
Banco Actinver, S. A.
Institución de Banca Múltiple,
Grupo financiero Actinver, División Fiduciaria
Única y exclusivamente en su carácter de fiduciario
en el Fideicomiso Irrevocable Número 4122
Montes Urales 620 Piso1,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Ciudad de México.

Ciudad de México, 30 de abril de 2026

Estimado (s):

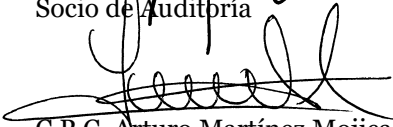
Con relación a los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable número 4122 (Fideicomiso o Emisora) Administrado por Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Fiduciario), correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y en cumplimiento con 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), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, incluyendo sus modificaciones, manifestamos nuestro consentimiento para que la Emisora incorpore la información anual a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, el Informe sobre los estados financieros que al efecto emití como Socio de Auditoría.

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

PricewaterhouseCoopers, S.C.



L.C.C. Mario Eduardo García López
Socio de Auditoría



C.P.C. Arturo Martínez Mojica
Representante Legal

PricewaterhouseCoopers, S.C., Mariano Escobedo 573,
Colonia Bosque de Chapultepec I Sección, C.P. 11580
Ciudad de México

Estados Financieros (Dictaminados)

El documento (PDF) se encuentra corrupto

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 APLICAR